



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 4

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 73 DEL 03/04/2014

Oggetto: LEGGE REGIONE TOSCANA 3 GENNAIO 2005 N. 1 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO” - VARIANTE DI VERIFICA QUINQUENNALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Castel Franco di Sotto è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n. 14 del 13/06/2001 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazioni di C.C. n. 23 del 18/06/2003 e n. 24 del 19/06/2003;
- con Deliberazione di C.C. n. 79 del 29/09/2004 è stata approvata la Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico;
- con Deliberazione di C.C. n. 24 del 03/04/2007 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico contestualmente all’approvazione del Piano di Lottizzazione Isolato 15, comparto B, di Orentano;
- con Deliberazione della G.C. n. 21 del 28/02/2008 è stato approvato l’atto di indirizzo per l’affidamento dell’incarico di monitoraggio ed aggiornamento del Regolamento Urbanistico, indicando l’opportunità di affidare il suddetto incarico all’Arch. Graziano Masetani, in quanto già progettista del Regolamento Urbanistico;
- con Determinazione n. 92 del 31/03/2009 è stato approvato lo schema di convenzione per l’affidamento dell’incarico professionale e che con il suddetto professionista è stata stipulata apposita Convenzione Rep. n. 7216 in data 16/04/2009;
- con Deliberazione di C.C. n. 30 del 21/04/2009 è stata approvata la Relazione Illustrativa “Monitoraggio quinquennale del Regolamento Urbanistico”;
- con Deliberazione di C.C. n. 3 del 18/02/2010 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico;
- con Determinazione n. 372 del 06/08/2010 è stato affidato l’incarico professionale per l’espletamento di indagini geologico-tecniche e ideologico-idrauliche di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico alla Dott.ssa Francesca Franchi, la quale si è avvalsa, per gli aspetti di ordine idraulico, della consulenza dell’Ing. Nicola Croce e che, con la suddetta professionista, è stata stipulata apposita Convenzione Rep. n. 7426 in data 10/09/2010;
- ai sensi dell’art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005 “Norme per il governo del territorio”, le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all’espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del regolamento o della modifica che li

contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi e che pertanto le previsioni ed i vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti;

CONSIDERATO CHE: si è reso necessario procedere all'attività di verifica del Regolamento Urbanistico e che a tale scopo con deliberazione di G.C. n. 79 del 07/06/2011:

- si è dato avvio alla verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico ed ai procedimenti coordinati di Valutazione Integrata e VAS, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 10/2010;
- sono state individuate le autorità procedente, proponente e competente per l'espletamento del processo di valutazione ambientale strategica;
- sono stati individuati gli enti, organismi pubblici e i soggetti competenti in materia ambientale ai fini dello svolgimento della valutazione integrata, della valutazione ambientale strategica e dell'implemento del quadro conoscitivo della variante al Regolamento Urbanistico;

VISTE:

- la Deliberazione della G.C. n. 78 del 07/06/2011 avente ad oggetto "Processo di partecipazione della cittadinanza ai fini della VAS e della Valutazione Integrata per la variante al regolamento urbanistico – Atto di indirizzo";

- la Deliberazione della G.C. n. 83 del 13/06/2011 avente ad oggetto "Verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico – Avvio del processo di valutazione integrata e valutazione ambientale strategica ai sensi e per gli effetti della L.R. Toscana 10/2010 – Rettifica deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 07/06/2011" per la proroga del termine ultimo per la presentazione di istanze, suggerimenti e proposte";

CONSIDERATO:

- che con avviso del 07/06/2011 il Responsabile del Procedimento ha reso noto l'avvio del processo di Valutazione-Fase Iniziale Verifica Quinquennale del Regolamento Urbanistico – Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica;

- che con nota prot. n. 9432 del 11/06/2011, è stata avviata la consultazione, ai fini del procedimento di Valutazione Integrata e di VAS, mediante l'invio, ai soggetti competenti in materia ambientale, del documento "Valutazione ambientale strategica – Rapporto Preliminare" e "Fase Iniziale di Valutazione Integrata";

- che con note prot. n. 9435 e 9436 del 11/06/2011 è stata inviata agli enti locali interessati, alle aziende di gestione dei servizi sul territorio ed alle organizzazioni rappresentative di interessi collettivi una comunicazione circa l'avvio del procedimento di Valutazione ambientale strategica – Rapporto Preliminare e Valutazione Integrata – Fase iniziale;

PRESO ATTO che la verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico risulta soggetta:

- a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e della L.R. Toscana n. 10/2010;
- a Valutazione di Incidenza, ai sensi della L.R. Toscana n. 56/2000, come modificata dalla L.R. Toscana n. 10/2010;

CONSIDERATO che a seguito delle modifiche apportate alla L.R. 10/2010 si è reso necessario l'affidamento dell'incarico professionale, per ricoprire il ruolo di autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, a soggetto avente le caratteristiche stabilite nell'art. 12, comma 1, della citata legge;

PRESO ATTO che con Determinazione n. 293 del 25/06/2013 l'incarico professionale per ricoprire il ruolo di autorità competente per la VAS è stato affidato all'Arch. Teresa Arrighetti;

PRECISATO:

- che il percorso di partecipazione e ascolto della cittadinanza denominato “Castelfranco Città Nuova” che ha visto i cittadini impegnati in varie iniziative dal Giugno 2011 al Novembre dello stesso anno, si è articolato in una fase preliminare di presentazione dello stesso, e in tre fasi di confronto e coinvolgimento attivo dei cittadini sui principali temi inerenti il futuro della città;

- che gli elaborati di cui si compone la variante costituiscono perciò anche il rapporto conclusivo del percorso, attraverso il quale è possibile individuare le scelte operate dall'Amministrazione e le proposte accolte;

- che alla luce delle riflessioni elaborate dall'Amministrazione Comunale, dal confronto con la Commissione Consiliare n. 2 (Ambiente Territorio e Urbanistica) e dagli spunti emersi dal percorso di partecipazione e ascolto della cittadinanza, gli obiettivi della presente Variante generale al Regolamento Urbanistico, che si fonda ancora sul Piano Strutturale vigente, sono riconducibili alle seguenti tematiche:

- 1) Riduzione del consumo di suolo ai fini edificatori con la ridefinizione dei margini di alcuni insediamenti, soprattutto nella zona collinare, con la eliminazione di alcune previsioni che non hanno trovato attuazione e l'introduzione di incentivi al recupero di manufatti dismessi e/o abbandonati;
- 2) Articolazione del dimensionamento residuo secondo le previsioni del nuovo Regolamento Regionale 3/R/2007;
- 3) Riaffermazione dello strumento della Perequazione Urbanistica di comparto, già contenuto nel primo Regolamento Urbanistico, come strumento cardine di pianificazione urbanistica;
- 4) Miglioramento dell'articolazione normativa del meccanismo perequativo, con l'introduzione della perequazione "a distanza" fra comparti non contigui per l'acquisizione di aree per opere pubbliche e per il trasferimento di volumi dismessi posti in posizione non idonea dal punto di vista urbanistico e/o ambientale;
- 5) Conferma e ridisegno di alcune parti interne ai centri abitati che rappresentano elementi importanti dello sviluppo urbano soprattutto in relazione al completamento di alcune infrastrutture e servizi pubblici, da porre a carico dei privati;
- 6) Introduzione nel dimensionamento residuo non attuato riportato nella Variante al Regolamento Urbanistico di quote di Social Housing per rispondere ad una domanda abitativa proveniente da fasce sociali a basso reddito;
- 7) Introduzione, nel dimensionamento residuo di quote di recupero di manufatti dismessi, con o senza trasferimento volumetrico;
- 8) Utilizzo delle aree inutilizzate del PEEP decaduto ubicato nell'Isolato 14 del capoluogo come “aree di atterraggio” per interventi di recupero utilizzando il criterio della perequazione "a distanza";
- 9) Definizione e più precisa articolazione dell'incentivo energetico rapportato alla classificazione energetica prevista dal Regolamento per l'edilizia Bio-Eco Sostenibile;
- 10) Correzione del disegno urbano di alcuni comparti al fine di renderlo più attuabile anche grazie ad una definizione più vincolante degli stralci funzionali e delle modalità attuative convenzionali degli stessi;
- 11) Superamento della criticità idraulica per le zone produttive di Castelfranco, UTOE P3B, e per le aree del Parco Tecnologico, UTOE P2A, attraverso la creazione di un parco/cassa di compensazione idraulica in fregio al Canale Usciana da acquisire con la perequazione “a distanza”;
- 12) Introduzione nella struttura normativa dell'U.T.O.E. del Parco Tecnologico della possibilità di attuare aree APEA come iniziative a forte grado di sostenibilità e di diversificazione produttiva;
- 13) Concentrazione delle originarie previsioni produttive ubicate nelle zone collinari nella località Chimenti e riduzione/eliminazione delle previsioni produttive nell'U.T.O.E. di Galleno e di Orentano;
- 14) Revisione di tutta la struttura normativa sia per quanto riguarda gli insediamenti urbani che il territorio aperto e collinare con un forte raccordo con la struttura prescrittiva del Rapporto Ambientale VAS;
- 15) Ridefinizione della disciplina delle zone agricole, considerando le specifiche caratteristiche morfologiche, orografiche, la produzione agricola e le nuove normative regionali;

16) Introduzione di una distinta disciplina per le aree ricomprese all'interno dei due SIR presenti sul territorio comunale, definita alla luce dello specifico Studio di Incidenza effettuato nell'ambito della redazione della presente Variante ed alla luce degli indirizzi e degli obiettivi del Piano di Gestione del SIR 64 adottato dalla Provincia di Pisa ed in fase di osservazioni;

VISTI:

- la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il Governo del Territorio" ed in particolare l'Articolo 55 "Regolamento Urbanistico", gli artt. 16 e 17 relativi alle procedure di adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione e governo del territorio;

- la Relazione del Responsabile del Procedimento Ing Manlio Mattii, Responsabile del Settore 4 "Tecnico e Gestione del Territorio", ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 1;

- il Rapporto del Garante della Comunicazione dott.ssa Daria Romiti, Responsabile del Settore 2 "Servizi al cittadino", ai sensi degli artt. 16 e 20 della L.R.T. stessa;

DATO ATTO che la Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013 è costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E.-Territorio comunale;
Tav. 02a	Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Sud;
Tav. 02b	Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Nord;
Tav. 03a	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Sud;
Tav. 03b	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Centro;
Tav. 03c	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Nord;
Tav. 04a	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3A Castelfranco di Sotto;
Tav. 04b	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3B-P2A Zona Produttiva;
Tav. 04c	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Staffoli;
Tav. 04d	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3C Galleno;
Tav. 04e	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Orentano;
Tav. 04f	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3D-C3B Chimenti - Villa Campanile;
Tav. 05a	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici nel territorio aperto;
Tav. 05b	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici negli insediamenti;
Tav. 06a	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-Castelfranco di Sotto;
Tav. 06b	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-centri minori;
Tav. 07 A1	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 A2	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 B	Sezioni Geologiche;
Tav. 07 C1	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C2	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C3	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C4	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 D1	Carta delle Pendenze;

Tav. 07 D2	Carta delle Pendenze;
Tav. 07 E1	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 E2	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 F1	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 F2	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G1	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G2	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 H1	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H2	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H3	Autorità di Bacino del Fiume Arno, zonizzazione del territorio in base agli articoli del progetto di piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico";
Tav. 07 I1	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I2	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I3	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS - sezioni stratigrafiche tipo;
Tav. 07 L1	Pericolosità Sismica ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M1	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M2	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M3	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 N	Relazione geologica;
Tav. 07	Allegato 1 Indagini geognostiche estratte dal database del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07	Allegato 2 Indagini geognostiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07	Allegato 3 Indagini sismiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07	Allegato 4 1/2 Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07	Allegato 4 2/2 Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07	Allegato 5 Pozzi profondi a stratigrafia nota;
Tav. 07	Allegato 6 Analisi suscettibilità alla liquefazione;
Tav. 07 O1	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano - Mappa della pericolosità idraulica-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O2	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale sud;
Tav. 07 O3	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O4	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 100-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O5	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 200-Territorio comunale nord;
All. 07 O6	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Simulazioni Tr 30 - Relazione-Territorio comunale sud;
All. 07 O7	Studio idrologico-idraulico del Lago Bientina Orentano Simulazione vari Tr - Relazione-Territorio comunale nord;
Tav. 08	Relazione illustrativa;
Tav. 09	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
Tav.09a	Schede parametriche relative alle UTOE-allegato alle N.T.A.;

Tav.09b	Schede norma relative alle zone R, Er, Ed-allegato alle N.T.A.;
Tav. 10	Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale-VAS
Tav. 10 A	Valutazione di Incidenza – Relazione-Allegato A.

PRECISATO che la Variante adottata è stata trasmessa, in conformità a quanto previsto dall'articolo 17, comma 1, della citata L.R. 1/2005, in data 16/10/2013 prot. 18220 alla Provincia di Pisa e alla Regione Toscana

PRECISATO altresì che la L.R. n° 1/2005 e ss. mm e ii. prevede modalità di informazione circa l'avvenuta adozione dello strumento urbanistico nei termini che seguono (art. 17 comma 2): "Il provvedimento adottato è depositato presso l'Amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può renderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune"

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale in osservanza alle citate disposizioni ha provveduto a:

- depositare gli elaborati inerenti la variante adottata nella sede comunale presso l'Ufficio Segreteria in formato elettronico e resi disponibili in consultazione sul sito istituzionale dell'ente all'indirizzo <http://www.castelfrancodisotto.gov.it>, per 60 giorni consecutivi;
- pubblicare l'avviso di deposito dell'atto di adozione della variante sul BURT n. 43 del 23/10/2013.. Tale deposito è valevole anche ai fini di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 25 comma 1 e 8 comma 6 della L.R.T. 10/2010;

TENUTO CONTO CHE:

- il "Rapporto Ambientale", adottato dal Consiglio Comunale con la medesima deliberazione n. 54 del 14/10/2013 e la relativa Sintesi non tecnica sono stati depositati presso l'Ufficio Segreteria del comune, nonché pubblicati sul sito internet dell'Ente, per 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ai fini della visione e della presentazione di eventuali osservazioni;
- conseguentemente è stata inviata comunicazione prot. 18300 del 17/10/2013 in merito all'intervenuta adozione della Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico, ai termini di deposito degli atti – in particolare del Rapporto Ambientale- e di presentazione delle osservazioni, agli Enti competenti in materia ambientale così come individuati nella Delibera G.C. n. 79/2011;
- con la nota prot. 18300 del 17/10/2013 è stata data notizia all'Autorità Competente dell'intervenuta adozione della Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico e del sito istituzionale dove poter prendere visione del materiale;
- con nota prot. 18305 del 17/10/2013 è stata data notizia agli enti e/o soggetti interessati individuati con Delibera G.C. n. 79/2011 dell'intervenuta adozione della Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico e del sito istituzionale dove poter prendere visione del materiale;

VISTO il parere motivato di cui all'articolo 26 della L.R 10/2010 espresso dall'Autorità competente alla VAS prot. _____ del _____ e la Dichiarazione di sintesi, entrambe allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che preliminarmente all'adozione della variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico è stato provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche e delle certificazioni, nei modi previsti dal D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R, in attuazione dell'art. 62 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 1, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno Lucca Pisa, sede Pisa, in data 02/10/2013, prot. 248700, (Registro dei depositi n. 45 del 04/10/2013);

VISTA la nota dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile – Regione Toscana prot. _____ del _____ acquisita al protocollo numero _____ del _____ depositata agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica;

VISTE le note dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno prot. 20529 del 27/11/2013 e prot. _____ del _____ depositate agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica;

VISTO il parere di Valutazione di Incidenza espresso dalla Provincia di Pisa ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 56/2000 e ss. mm. e ii. in data 20.12.2013 prot. n. 22279, depositato agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica;

PRESO ATTO CHE:

- entro il termine ultimo del 22/12/2013, previsto per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute via pec o in formato cartaceo n. 163 osservazioni, di cui una (n°48) è stata ritirata con nota prot. 22319 del 20/12/2013, come risulta dai documenti Oss.01 – Ubicazione delle Osservazioni e Oss.02 – Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante;

- l'osservazione numero 13 prot. 21624 del 12/12/2013 risulta avere lo stesso contenuto e il medesimo osservante della numero 14 prot. 21647 del 12/12/2013 e pertanto si procederà alla contestuale controdeduzione e votazione;

- l'osservazione numero 90 prot. 22344 del 21/12/2013 risulta avere lo stesso contenuto e il medesimo osservante della numero 91 prot. 22345 del 21/12/2013 e della numero 92 prot. 22346 del 21/12/2013 e pertanto si procederà alla contestuale controdeduzione e votazione;

- sono inoltre pervenute n. 7 osservazioni oltre il termine di scadenza, le quali pur essendo tardive, sono state ugualmente esaminate e incluse nei documenti Oss.01 e Oss.02;

- tutte le osservazioni sono depositate presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare n. 2 Ambiente Territorio e Urbanistica ha esaminato la proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute e le relative modifiche ed integrazioni agli elaborati, nelle sedute del 13/03/2014, 17/03/2014, 20/03/2014, 25/03/2014, 28/03/2014, 31/03/2014;

DATO ATTO che, sulla base delle proposte di controdeduzioni di cui sopra, sono stati adeguati, modificati o integrati alcuni degli elaborati della Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico adottati con deliberazione C.C. n. 54/2013 che, nella versione definitiva per l'approvazione, risulta così costituita:

- | | |
|----------|---|
| Tav. 01 | Inquadramento territoriale: Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E.-Territorio comunale; |
| Tav. 02a | Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Sud; |
| Tav. 02b | Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Centro; |
| Tav. 02c | Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Nord; |
| Tav. 03a | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Sud; |
| Tav. 03b | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Centro; |
| Tav. 03c | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Nord; |
| Tav. 04a | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3A Castelfranco di Sotto; |
| Tav. 04b | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3B-P2A Zona Produttiva; |
| Tav. 04c | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Staffoli; |
| Tav. 04d | Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3C Galleno; |

Tav. 04e	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Orentano;
Tav. 04f	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3D-C3B Chimenti - Villa Campanile;
Tav. 05a	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici nel territorio aperto;
Tav. 05b	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici negli insediamenti;
Tav. 06a	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-Castelfranco di Sotto;
Tav. 06b	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-centri minori;
Tav. 07 A1	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 A2	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 B	Sezioni Geologiche;
Tav. 07 C1	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C2	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C3	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C4	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 D1	Carta delle Pendenze;
Tav. 07 D2	Carta delle Pendenze;
Tav. 07 E1	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 E2	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 F1	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 F2	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G1	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G2	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 H1	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H2	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H3	Autorità di Bacino del Fiume Arno, zonizzazione del territorio in base agli articoli del progetto di piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico";
Tav. 07 I1	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I2	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I3	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS - sezioni stratigrafiche tipo;
Tav. 07 L1	Pericolosità Sismica ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M1	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M2	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M3	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 N	Relazione geologica;
Tav. 07	Allegato 1 Indagini geognostiche estratte dal database del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07	Allegato 2 Indagini geognostiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07	Allegato 3 Indagini sismiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07	Allegato 4 1/2 Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07	Allegato 4 2/2 Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07	Allegato 5 Pozzi profondi a stratigrafia nota;

Tav. 07	Allegato 6 Analisi suscettibilità alla liquefazione;
Tav. 07 O1	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano - Mappa della pericolosità idraulica-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O2	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale sud;
Tav. 07 O3	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O4	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 100-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O5	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 200-Territorio comunale nord;
All. 07 O6	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Simulazioni Tr 30 - Relazione-Territorio comunale sud;
All. 07 O7	Studio idrologico-idraulico del Lago Bientina Orentano Simulazione vari Tr - Relazione-Territorio comunale nord;
Tav. 08	Relazione illustrativa;
Tav. 09	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
Tav.09a	Schede parametriche relative alle UTOE-allegato alle N.T.A.;
Tav.09b	Schede norma relative alle zone R, Er, Ed-allegato alle N.T.A.;
Tav. 10	Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale-VAS
Tav. 10 A	Valutazione di Incidenza – Relazione-Allegato A.

DATO ATTO che con la presente deliberazione sono da considerarsi definitivamente abrogati, in quanto superati, i seguenti atti:

- Delibera C.C. n. 37 del 09/06/1997 “Piano di Lottizzazione – Macrolotto industriale – zona D/2 non conciarie e aree F4. Variante con contestuale variante urbanistica. Approvazione”;
- Delibera C.C. n. 40 del 31/03/1999 “Piano di lottizzazione zona D/2 conciarie comparti 1 e 2. variante n. 1 con contestuale variante al PRG. Approvazione”;
- Delibera C.C. n. 42 del 28/06/2001 “Variante al PRG di verifica ed adeguamento standards alle direttive personali per la programmazione urbanistica commerciale. Presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni e approvazione”;
- Delibera G.C. n. 133 del 28/10/2008 “Insediamento di attività artigianali in zone "B" di completamento - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 15 del 4/02/2010 “Attività direzionali - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 65 del 22/04/2010 “Attività produttive conciarie e non conciarie, artigianali di servizio e commerciali - Atto di indirizzo”;
- Delibera C.C. n. 30 del 18.06.2010 “Realizzazione Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria”;
- Delibera G.C. n. 164 del 07/10/2010 “Attività artigianali esistenti non localizzate in aree con destinazione produttiva - Atto di indirizzo”Delibera G.C. 67 del 19/05/2011 “Attività commerciali in zona agricola - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 107 del 08/08/2011 “Attività di commercio all’ingrosso - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 16 del 17/02/2012 “Attività commerciali all’ingrosso quali attività complementari di attività commerciali al dettaglio e di attività artigianali - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 73 del 24/05/2012 “Insediamento di attività artigianali in zone “B” di completamento - Atto di indirizzo ed integrazione delle precedenti deliberazioni G.C. n. 133/2008 e 164/2010”;
- Delibera G.C. n. 184 del 13/12/2013 “Attività artigianali esistenti localizzate in zone B - Atto di indirizzo”;
- Delibera G.C. n. 194 del 13/12/2013 “Attività di commercio all'ingrosso con annesso laboratorio prove - Atto di indirizzo”;

- Delibera G.C. n. 219 del 30/12/2013 “Insediamiento di attività artigianali in zona 'B' di completamento - Atto di indirizzo”;

DATO ATTO altresì che ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 lo schema del presente provvedimento, corredato dei suoi allegati, è stato pubblicato sul sito web comunale in data _____, e che a seguito dell'intervenuta approvazione si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati al fine dell'acquisizione d'efficacia come previsto dalla stesso articolo 39, comma 3, del menzionato Decreto;

DATO ATTO che i contenuti dello strumento urbanistico in approvazione risultano conformi al vigente Piano Strutturale;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione della variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico;

VISTI:

- il Piano Strutturale vigente ed il vigente Regolamento Urbanistico;
- la Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005 “Norme per il governo del Territorio” e s.m.i. e i relativi regolamenti di attuazione;
- il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 “Codice dell'Ambiente” e s.m.i.;
- la Legge Regionale Toscana n. 10 del 10 febbraio 2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di impatto ambientale VIA e di valutazione di incidenza” e s.m.i.;
- la Legge Regionale 06 aprile 2000, n. 56 “Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e semi naturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998 , n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11 aprile 1995, n. 49”;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 relativo alle competenze del Consiglio;

CONSIDERATO che ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale il sindaco, gli assessori ed i consiglieri debbono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado e il divieto comporta l'obbligo di assentarsi dall'adunanza per tutto il tempo della discussione e votazione delle relative deliberazioni;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 6 del Regolamento dei controlli interni, che si allega all'originale del presente atto;

DATO ATTO altresì che per il presente atto, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, si prescinde dal rilascio del parere di regolarità contabile;

DELIBERA

1. Di controdedurre alle osservazioni presentate, con le motivazioni di seguito riportate, sulle quali il consiglio si è così espresso:

Osservazione N. 1

Osservante: Cianetti Cristina
In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0019892 del 14.11.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si richiede che sia modificata la disposizione nelle NTA (art.33.9 punto 12) riguardo la realizzazione di recinzioni in aree extraurbane, ovvero che si operi una distinzione tra le caratteristiche delle recinzioni dei fondi chiusi in aperta campagna, sollevate da terra come già previsto, e quelle delle resedi/giardini delle abitazioni private nel territorio aperto che necessitano al contrario l'arrivo a terra per impedire il passaggio degli animali domestici.

Controdeduzione:

Accolta, si precisano le caratteristiche e le modalità per la realizzazione delle recinzioni in rete lungo i lati secondari della resede del fabbricato, con la possibilità di parti a muro sul fronte stradale. Si precisa che sui lati secondari è possibile fare alla base della recinzione, un cordolo di base non superiore a 0,15 mt., purchè la recinzione si munita di siepe che ne mitighi l'impatto.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 2

Osservante: Marinari Meri, Marinari Susi e Marinari Rosi
In qualità di: Comproprietaria
Prot. n. 0020641 del 28.11.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si richiede che venga eliminata dagli elaborati grafici la strada vicinale di accesso a Corte Bartolini, definita come "viabilità storicizzata al 1830", o in subordine di eliminare dalla rappresentazione in carta l'ultimo tratto più vicino agli edifici in quanto realizzato nel Dopoguerra, anche in considerazione della volontà dei proprietari dei terreni frontisti di declassare il suddetto tracciato in via podereale privata, supportata da Atto pubblico di compravendita da stipulare con l'A.C..

Controdeduzione:

Accolta in quanto già previsto all'art.17.2.4 e 5 delle NTA: si elimina il tratto di strada di recente realizzazione più prossimo all'edificio.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 3

Osservante: Azzena Ivo Ubaldo

In qualità di: Legale Rappresentante A.S.D. Agility Dog Orentano
Prot. n. 0020793 del 02.11.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga prevista una zona Er denominata "Centro di addestramento cani Agility Dog" sull'area di proprietà posta in Orentano, via del Fornaciaio, al fine di accrescere l'attività del centro con l'obiettivo di offrire un servizio privato di addestramento e custodia dei cani. Attualmente l'area pari a 4.000 mq è dotata di uno spazio a parcheggio di 1.000 mq e di una struttura in legno ad uso ufficio/ripostiglio. A tale scopo il centro necessita di una SUL max pari a 250 mq per la realizzazione dei box, servizi igienici e magazzino, con H massima pari a 1 piano.

Controdeduzione:

Accolta, si redige una nuova scheda Er.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 4

Osservante: Vannucchi Franco

In qualità di: Legale Rappresentante Società Solar Technology srl

Prot. n. 0021070 del 05.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga rettificato il limite del comparto zona C1 posto ad Orentano nell'Isolato 17 ricomprendendo anche il terreno di proprietà posto a sud, individuato dall'osservante con la lettera 7B.

Controdeduzione:

Accolta, si modifica la cartografia come richiesto

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 5

Osservante: Rossi Aurora

In qualità di: Presidente del "Comitato permanente per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente e del territorio di Castelfranco di Sotto"

Prot. n. 0021144 del 05.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga eliminata la previsione di scheda norma Ed3 "Impianto produttivo ex-Resapel", in quanto si ritiene inopportuna, non chiara e illegittima, la trasformazione dell'area agricola in zona industriale e artigianale, direzionale: di fatto tale trasformazione deve essere preventivamente assoggettata ad apposita VIA. Inoltre si evidenzia che sarebbe stato opportuno indicare nella

denominazione della scheda norma non il nome di un'azienda cessata da tempo (ex-Resapel), bensì quella dell'attuale complesso produttivo della Società Waste Recycling.

Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA

produttiva esistente in zona agricola". Viene eliminato dalla scheda la denominazione "Ex Resapel" ma si mantiene la scheda Ed3 in quanto è il metodo adottato dalla Variante al RU Parzialmente Accolta, si precisa che la scheda Ed non significa zona produttiva ma "Attività per tutte le attività produttive esistenti in zona agricola. Si modifica la scheda norma cambiando la dicitura "Sostituzione Urbanistica" con "Sostituzione Edilizia", in quanto puro errore di battitura e introducendo tra le funzioni e destinazioni d'uso anche quella "agricola e attività connesse".

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 6

Osservante: Marinari Meri, Marinari Susi e Marinari Rosi

In qualità di: Proprietarie

Prot. n. 0021354 del 09.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga eliminata la numerazione degli edifici accessori corrispondenti ai numeri 180-181-185 e la parte finale dell'edificio principale contraddistinto dal numero 182, al fine di potere operare sui suddetti edifici accessori con intervento di Ristrutturazione edilizia/urbanistica e Sostituzione edilizia nell'ottica del miglioramento del contesto ambientale e architettoniche.

Controdeduzione:

Accolta per quanto riguarda la eliminazione delle numerazioni degli edifici n.180 e n.181;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda gli edifici contrassegnati con n.182-185 ai quali viene attribuita la classe 3-6 sottoponendo l'intervento ad un Piano Unitario di Intervento per consentire demolizioni e accorpamenti coerenti con l'insieme.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 7

Osservante: Cappelluzzo Ciriaco, Toci Carla, Cappelluzzo Elisa e Pieraccini Vasco

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0021618 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga destinato a zona F3 il terreno di proprietà presente nel Comparto zona C2 posto nell'Isolato 5 di Villa Campanile, in quanto gli osservanti non sono interessati a partecipare all'eventuale Piano Attuativo. A proposito l'osservante propone un nuovo disegno del comparto suddetto.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la modifica proposta ricade anche in aree di proprietà che non risultano avere sottoscritto l'osservazione. In ogni caso una modifica del disegno urbano del comparto può essere affrontata anche in occasione della presentazione del Piano Attuativo con Variante preliminare al R.U. come previsto all'art.12.2.3 delle NTA

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 8

Osservante: Di Galante Garibaldi

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0021619 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2 a 4 dell'edificio n.123 di proprietà al fine di potere usufruire dell'ampliamento una tantum;
- b) A seguito di una ricognizione, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.
- c) Si chiede di modificare la prescrizione di cui all'art.33.9 secondo cui è possibile recuperare solo il 50% della SUL esistente dei manufatti non più utilizzati a fini agricoli, ovvero si ritiene opportuno ammettere il recupero al 100% del manufatto e comunque fino ad un certo limite, ed al 50% superato detto limite.

Controdeduzione:

- a) Parzialmente Accolta, si modifica la categoria di intervento da 2 a 4;
- b) Non Accolta per il declassamento d'ufficio in quanto in contrasto con le norme del RU.
- c) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 9

Osservante: Cristiani Eleonora anche per conto di Cristiani Ornella e Cristiani Donatella

In qualità di: Proprietarie

Prot. n. 0021620 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2 a 4 dell'edificio n.137 di proprietà al fine di potere ampliarlo per esigenze familiari.
- b) Inoltre seguito di una ricognizione sul territorio, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà, con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.

Controdeduzione:

- a) Non Accolta per quanto concerne il passaggio della classe da 2 a 4;
- b) Non Accolta per il declassamento d'ufficio in quanto in contrasto con le norme del RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 10

Osservante: Francescato Antonietta

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0021621 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2-6 a 3-6 dell'edificio n.148 di proprietà in considerazione degli interventi pregressi che hanno mutato gli elementi originari di valore.
- b) Inoltre in seguito ad una ricognizione sul territorio, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà, con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.

Controdeduzione:

- a) Accolta per quanto concerne il passaggio della classe da 2-6 a 3-6, precisando all'art.19 delle NTA che in caso di aumento delle Unità Immobiliari, si utilizzi un Piano Unitario di Intervento;
- b) Non Accolta in quanto in contrasto con le norme del RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 11

Osservante: Bandini Angela

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0021622 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 3 a 4 dell'edificio n.404 al fine di potere usufruire dell'ampliamento una tantum per necessità familiari;
- b) A seguito di una ricognizione, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.
- c) Si chiede di modificare la prescrizione di cui all'art.33.9 secondo cui è possibile recuperare solo il 50% della SUL esistente dei manufatti non più utilizzati a fini agricoli, ovvero si ritiene

opportuno ammettere il recupero al 100% del manufatto e comunque fino ad un certo limite, ed al 50% superato detto limite.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si modifica la classe da 3 a 4;
- b) Non Accolta in quanto in contrasto con le norme del RU;
- c) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 12

Osservante: Cristiani Claudio

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0021624 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2 a 3/4 dell'edificio n.369 al fine di potere intervenire tramite ristrutturazione edilizia/restauro conservativo nell'ottica di una generale riqualificazione architettonica e ambientale dell'immobile.
- b) A seguito di una ricognizione, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.

Controdeduzione:

- a) Parzialmente Accolta, si modifica la categoria di intervento da 2 a 3 dell'edificio n.369;
- b) Non Accolta, in quanto in contrasto con le Norme di RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 13 e 14

Osservante: Stefano Mengoli

In qualità di: Direttore tecnico "Consorzio Forestale delle Cerbaie"

Prot. n. 0021644 del 12.12.2013 e Prot. n. 0021647 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Per quanto riguarda gli alberi monumentali citati nella Variante al RU, si chiede che venga inserito nelle NTA e nella VAS l'inventario denominato "Alberoteca delle Cerbaie" di cui alla

pubblicazione “La foresta delle Cerbaie”, rimandando ad esso anche per indirizzi e prescrizioni circa la loro tutela e conservazione.

- b) Inserire nelle NTA, c la possibilità di realizzare strutture in legno di ricovero-bivacco e cassette sull’albero di mq 25 di SUL e altezza massima pari a 2.70 ml da destinare alla funzione agricola e alle attività ad essa connesse compreso l’agriturismo, alla gestione e al controllo delle proprietà boschive e al supporto della rete escursionistica locale, con la possibilità che detti bivacchi possano anche ospitare le persone.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si inserisce nella variante al RU quanto richiesto;
b) Non accolta, tuttavia si recepisce quanto richiesto sottoforma di contributo finalizzato ad arricchire un futuro progetto di valorizzazione delle Cerbaie costituito da sentieri, spazi di sosta e bivacchi/case sull’albero come suggerito dall’osservante.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 15

Osservante: Paterlini Lorenzo

In qualità di: Legale Rappresentante della Società I-Tecno srl

Prot. n. 0021680 del 12.12.2013

Contenuto dell’Osservazione:

Si chiede che la porzione della particella di proprietà destinata a zona F3 posta nel comparto dell’Is.4 del Capoluogo venga identificata come superficie a verde pubblico F1 con la successiva cessione dell’area alla A.C., non avendo interesse alla futura conduzione e mantenimento della suddetta area come verde privato in quanto la stessa area non è parte del resede di nessun fabbricato di proprietà dell’osservante.

Controdeduzione:

Accolta, si modifica la cartografia

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 16

Osservante: Stefano Mengoli

In qualità di: Direttore tecnico “Consorzio Forestale delle Cerbaie”

Prot. n. 0021687 del 12.12.2013

Contenuto dell’Osservazione:

Si chiede di prevedere una nuova scheda norma Er14 – Fattoria didattica-Rifiugio Pucci al fine di valorizzare l’area di proprietà del Sig.Massimo Achilli posta a sud di Orentano in prossimità di Corte Nardi lungo la via vicinale del Macchine, come supporto alla rete sentieristica locale.

Tale area dovrebbe ricomprendere, oltre ad un paddok/pensione per cavalli, anche spazi per la sosta tende/camper (10 PL in tenda e 3 posti camper) pari a mq 200 di SUL, un edificio (casa passiva)

destinata ad abitazione principale, ospitalità e didattica con H massima di 2 piani e un bivacco/casa sull'albero per ospitalità di mq 35 monopiano, per un totale di SUL massima pari a 400 mq. (vedi elaborato planimetrico e scheda norma proposta dall'osservante).

Controdeduzione:

Accolta, viene redatta una scheda norma Er in accoglimento di quanto richiesto, prescrivendo il rispetto della fascia Dpa dell'elettrodotto e la LR 4/2014.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 17

Osservante: Milli Enza

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0021704 del 13.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di riportare le particelle 391 e 426 del foglio 10 poste nell'Is.2 di Orentano, Via della Chiesa, alla destinazione originaria (zona B2 del RU vigente), ovvero di ammettere sul terreno di proprietà e in generale nelle zone F1, la costruzione di manufatti pertinenziali di modesta entità quali: autorimesse, rimesse all'interno delle resedi dei fabbricati esistenti.

Controdeduzione:

Non Accolta per la richiesta di trasformazione in zona B2;

Tuttavia viene precisato in norma che le zone F1 possono svolgere una funzione di interesse pubblico, ma non sono immediatamente soggette a vincolo di esproprio; la caratterizzazione è di tipo conformativo nel senso della definizione delle funzioni ammesse; per quanto riguarda l'assoggettamento a vincolo di esproprio, esso si attiverà con apposita variante al R.U. preliminare o contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica.

Inoltre si integra la norma delle zone F1 regolamentando gli interventi sugli edifici esistenti, compreso la possibilità di realizzare le pertinenze.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 18

Osservante: Oscar Gastone Buoncristiani

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0021705 del 13.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di integrare l'art.15.2 comma 3 al punto d) delle NTA aggiungendo i locali per attività artigianale di servizio oltre a quelli per esercizi di vicinato e attività direzionali e di servizio, le cui altezze possono variare da 2.70 ml. a 4.00 ml.

Controdeduzione:
Accolta, si integra la Norma

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 19

Osservante: Baschieri Davide
In qualità di: Legale Rappresentante della "Farmacia Baschieri di baschieri Davide & C."
Orentano
Prot. n. 0021851 del 16.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di prevedere per l'edificio posto in area extraurbana (zona E5) lungo la SP Francesca Romana, la possibilità di operare un cambio di destinazione d'uso da abitazione a uso commerciale/farmacia, in quanto l'osservante ritiene idonea la sua collocazione lungo il percorso della Via Francigena e quindi utile come servizio per i turisti e per la popolazione del territorio rurale. Tale operazione ha lo scopo di trasferire l'attuale farmacia posta nel centro abitato di Villa Campanile, nel territorio aperto.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si integra la norma della zona E5 escludendo dall'art.33.9.10. la limitazione imposta ai pubblici esercizi della commercializzazione di prodotti locali. L'osservante pertanto può fare il cambio d'uso a commerciale di vicinato e pubblici esercizi senza alcuna limitazione;
Non pertinente per quanto concerne il trasferimento della farmacia comunale in quanto di competenza di altri strumenti.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 20

Osservante: Regoli Tosca
In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0021852 del 16.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di modificare la categoria dell'edificio n.225 da 3 a 4, in considerazione del modesto valore architettonico del fabbricato e dello scarso valore del contesto ambientale.

Controdeduzione:

Accolta, si modifica la categoria dell'edificio n.225 da 3 a 4

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 21

Osservante: Dott.ssa Maria Grazia Petronio
In qualità di: Responsabile UO Igiene e Sanità Pubblica – USL 11 Empoli
Prot. n. 21891 del 16.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

1. In relazione al parere del 02.08.2011 espresso da questa UO, al fine di potere valutare in maniera più precisa le scelte effettuate nella Variante al RU, si ritiene opportuno che vengano riportati i dati e gli indicatori in base ai quali sono stati effettuati i dimensionamenti delle SUL nei prossimi 5 anni, compreso le loro riduzioni. Tra gli indicatori che dovrebbero supportare le scelte urbanistiche si ricordano i trend demografici a medio e lungo periodo, i dati socio-economici sulle attività produttive della zona, e altre eventuali indagini di mercato. Per potere valutare anche le riduzioni di dimensionamento della Variante adottata, si ritiene opportuno esplicitare i criteri utilizzati per dimensionare il “nuovo fabbisogno abitativo”.
2. Considerato che in generale nelle espansioni previste le aree verdi sembrano esigue, si ritiene opportuno sapere quanto verde pubblico sia stato realizzato in città e quanto ne sia stato previsto con la Variante al RU adottata non solo in termini di soddisfacimento degli standard di legge, ma anche al fine di garantire la vivibilità e la salute dei cittadini anche nei periodi di calura estiva.
3. Considerato che molte previsioni riferite agli strumenti urbanistici precedenti nell'isolato 60 e 61 non sono state attuate e che nel frattempo le previsioni del PAI hanno fatto ricadere le suddette aree tra quelle a rischio idraulico elevato e molto elevato, non risulta chiaro su quali basi la Variante al RU adottata mantiene comunque una previsione di espansione a carattere produttivo di tali dimensioni; si ritiene opportuno reperire i dati e le informazioni su cui sono basate le nuove previsioni anzidette.
4. Dall'analisi del Rapporto Ambientale si rilevano le seguenti criticità:
 - Approvvigionamento idrico: Relativamente alla falda si chiede di approfondire se i provvedimenti indicati nell'art.20 delle NTA della Variante al RU al fine di contenere i consumi idrici delle nuove edificazioni siano sufficienti a superare il vincolo posto da Acque spa, ovvero quello di tenere sotto controllo le perdite nelle reti idriche e che rimanga stabile la richiesta di risorsa idrica degli utenti. Si chiede inoltre il dato giustificativo della percentuale residua evidenziata nel Rapporto ambientale come differenza tra i volumi di acqua immessi in rete e quelli consegnati. Si ricorda inoltre che nel territorio sono presenti molti pozzi: l'art. 6.3 delle NTA già contiene indicazioni sulla fascia di rispetto di 200 m, si ritiene opportuno identificare prescrizioni più puntuali e ancora più cautelative al fine della salvaguardia dei territori limitrofi ai pozzi per l'approvvigionamento idrico.
 - Qualità dell'aria: Considerato che nel territorio di Castelfranco di Sotto si rilevano molti casi di maleodorante non riconducibili dall'analisi del Rapporto Ambientale come fattore di rischi della salute umana in quanto non vengono superati i valori di salvaguardia, si precisa che in base a studi recenti si è evidenziato come l'esposizione prolungata ad odori molesti risulti nociva per la salute umana pertanto risulta necessario ridurre a livelli più bassi tali fenomeni.
 - Esposizione a radiazioni non ionizzanti: Alla luce del nuovo disegno urbano che rispetta le DpA degli elettrodotti, si chiede se siano stati previsti gli accorgimenti necessari a ridurre l'esposizione della popolazione come previsto dalla normativa regionale e dal RES comunale e a tale sembra utile fare riferimento anche ai corridoi infrastrutturali fino a 0.4 µT previsti nel PTC provinciale.
 - Sicurezza idrogeologica: Per quanto riguarda le tematiche affrontate al Capo 2, art.20 delle NTA della variante al RU, si rimanda a quanto previsto nella versione aggiornata del RES comunale in merito alle buone pratiche e alle normative vigenti in materia.

Controdeduzione:

1. Accolta, con le seguenti precisazioni. La Variante generale al R.U. conferma il criterio già utilizzato nel primo R.U., che traduceva in pianificazione urbanistica le previsioni complessive del P.S. al fine di dare un assetto definitivo agli ambiti urbani, criterio consentito dalla LR 5/95 e che la LR 1/2005 ha in parte superato con la programmazione quinquennale basata sul fabbisogno. La Variante al R.U., tenendo di conto di questo nuovo criterio, ha ridotto il dimensionamento per il prossimo quinquennio, riducendo le previsioni di crescita urbana laddove esse si configuravano come nuove espansioni mantenendo invece, anche con alcune correzioni di disegno urbano e riduzione di indici di edificabilità, quei comparti che si configurano come completamento dei tessuti urbani, necessario a dare continuità e forma a quanto già realizzato. Pertanto il dimensionamento non è calibrato sul fabbisogno quinquennale ma segue il criterio già contenuto nel primo R.U., seppure ridotto, della definizione dei limiti urbani per dare forma e attuazione a parti organiche degli insediamenti al fine di produrre una crescita in contiguità funzionale e organica con il tessuto esistente, evitando soluzioni di continuità. Il rischio della eccessiva previsione rispetto al fabbisogno quinquennale è superato dal meccanismo di attuazione del R.U. contenuto nelle NTA, molto più stringente e vincolante per perseguire una crescita in contiguità funzionale con i tessuti urbanistici esistenti e per evitare soluzioni di continuità.
Il monitoraggio quinquennale pertanto si configura come verifica periodica sulla quantità ma soprattutto sulla qualità delle trasformazioni con la possibilità di correggere e adeguare alle nuove esigenze gli assetti interni alla città e alle frazioni. In tal senso hanno trovato posto in questa occasione temi quali il social housing diffuso, il trasferimento di volumi all'interno degli ambiti urbani con la perequazione "a distanza", la riconferma e la generalizzazione anche con interventi diretti convenzionati della perequazione "di comparto" per eseguire le opere pubbliche da parte dei privati, siano esse nel sottosuolo (reti tecnologiche), che in superficie (aree pubbliche) con la cessione gratuita delle aree relative.
2. Accolta, con le seguenti precisazioni. Per quanto concerne gli spazi a verde pubblici vi è da osservare che il meccanismo enunciato al punto precedente consente di avere grandi spazi pubblici per tutta la città e piccoli spazi per i singoli isolati con funzioni diverse: il rapporto standard/abitanti con la presente Variante al R.U. sale a 57 mq/ab, di cui circa il 50% destinato a verde pubblico, verde attrezzato e parchi urbani, parametro di gran lunga superiore ai minimi di legge e a quanto previsto dal P.S. vigente (42 mq/ab).
3. Accolta, con le seguenti precisazioni. Nei Sistemi Insediativi collinari vi è data una sostanziale riduzione di previsioni produttive, a Galleno ed Orentano, concentrando a Chimenti le previsioni produttive e commerciali della Collina per la presenza di infrastrutture di scorrimento (via p.le Romana) e svincolo autostradale di Altopascio. Nel Capoluogo non vi è una riduzione di aree produttive per ovvie ragioni di pianificazione urbanistica e per il ruolo che riveste il polo produttivo di Castelfranco di Sotto all'interno del Distretto conciario e calzaturiero; tuttavia all'interno delle precedenti previsioni territoriali vi è una riduzione sostanziale di superficie fondiaria, una riduzione complessiva di S.U.L. ed un aumento delle superfici non fondiarie per la creazione di un grande parco pubblico con funzioni di compensazione idraulica delle aree produttive e del Parco Tecnologico, a cui in questa Variante viene attribuito anche il carattere di Area Apea.
4. Accolta con le seguenti precisazioni:
 - Approvvigionamento idrico: Relativamente al consumo idrico sono state integrate le norme finalizzate alla riduzione del fabbisogno recependo quanto indicato nel contributo, mentre per quanto riguarda i dati relativi alle perdite viene precisato che i dati riportati sono quelli presenti nel contributo apportato da Acque spa; in merito ai pozzi viene fatto presente che questi sono riportati, con graficizzazione della relativa fascia di rispetto, nella Tavv. 02 e che nelle NTA viene fatto riferimento a tutta la normativa di settore in manteria. Viene infine ricordato, in merito al fabbisogno della risorsa, che ogni nuovo PA e PdR dovrà ricevere il parere da parte di Acque spa che potrà imporre la realizzazione di opere, anche esterne all'area di intervento,

finalizzate a rendere sostenibile l'intervento ed a superare elementi di criticità, anche già esistenti.

- Qualità dell'aria: Relativamente alle maleodoranze viene recepito quanto espresso nel contributo e viene integrata la valutazione esponendo i rischi relativi ad una esposizione prolungata; al fine di ridurre tale fenomeno viene integrata la norma di RU relativa alla verifica che dovrà essere svolta, da parte degli organi tecnici comunali, in occasione dell'insediamento di nuove attività sin merito all'emissioni di sostanze inquinanti ed all'emissione di maleodoranze (relative sia alla fase produttiva che allo stoccaggio materiali ed alla gestione degli scarti di lavorazione). Relativamente alle attività già presenti, il RU, per quanto di sua competenza, auspica la messa in atto di maggiori controlli da parte di ARPAT e conferma l'augurata redazione di una protocollo sovracomunale per la salute pubblica.
- Esposizione a radiazioni non ionizzanti: Viene confermato che il nuovo disegno urbano è stato predisposto in maniera da rispettare la salute pubblica, da osservare in primo luogo le DpA degli elettrodotti e escludere attività sensibili quali scuole, presidi sanitari ecc. Viene in ogni caso fatta salva la verifica puntuale che dovrà essere effettuata in sede di progettazione di PA, in caso di vicinanza di elettrodotti, finalizzata alla esatta verifica delle distanze e delle misurazioni indicate dall'ente gestore e viene fatta salva l'osservanza di tutte le altre norme di sicurezza derivante dalla disciplina di settore o sovraordinata (ivi compresa quella relativa al PTC).
- Sicurezza idrogeologica: La disciplina relativa alla sicurezza idrogeologica, idraulica e geologica, di cui al Capo 2, artt. 20 e 22 delle NTA è stata definita alla luce della normativa di settore sia sovraordinata che di pari livello amministrativo (come nel caso del RES) e deve essere valutata insieme alle Tavv. 07 del RU nelle quali vengono illustrate nel dettaglio le indagini geologico-tecniche, idrauliche e sismiche svolte di supporto alla pianificazione urbanistica scendendo dalla scala di livello sovracomunale alla scala di pianificazione di dettaglio. In ogni caso nelle NTA, art. 1, viene specificato che la normativa del R.U. si integra con il Regolamento Edilizio comunale e con il Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 22

Osservante: Bozzolini Ivano

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0021962 del 17.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che l'edificio di proprietà corrispondente al n.283 è censito con cat.2, non ha in realtà nessun valore storico architettonico, si chiede che venga redatta una nuova scheda norma Er denominata "PdR Bozzolini Pieracci, Via delle Macchie", contenente la previsione di demolizione e ricostruzione con sostituzione edilizia dell'immobile secondario (SUL esistente pari a mq 285, H.max 2 piani), compreso il suo cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale (affitta camere) e la realizzazione di piscina nella resede.

Controdeduzione:

Accolta, si redige una nuova scheda norma Er consentendo il passaggio dell'edificio alla classe 3 e la possibilità della demolizione con fedele ricostruzione, compresa una leggera traslazione di esso.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 23

Osservante: Donati Franco
In qualità di: Rappresentante dell'Associazione Conciatori Società Cooperativa
Prot. n. 0022014 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di integrare l'art.15 delle NTA della variante al RU adottata, con l'inserimento della possibilità di realizzare in tutte le aree industriali comunali, ad esclusione del Macrolotto (già dotato di regolamento interno), in presenza di un progetto condiviso da almeno due aziende confinanti che preveda una riqualificazione delle aree, interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o addizione in deroga agli standard urbanistici e alle distanze minime dai confini. Tale progetto condiviso si andrebbe a sostituire e quindi escluderebbe la necessità della sottoscrizione di atto pubblico registrato tra le parti, attualmente previsto all'art.15.6 delle Norme adottate.

Controdeduzione:

Accolta, purchè l'atto sia sottoscritto dai due confinanti e i due edifici risultino in aderenza sul confine.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 24

Osservante: Giacomo Buoncristiani
In qualità di: tecnico incaricato dalla proprietà Sig. Seghetti Renzo, Del Re Vincenzo e Pepe Patrizia
Prot. n. 0022015 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di rivalutare l'accoglimento della osservazione presentata in data 30.12.2010 prima della stesura della presente Variante, ovvero si richiede di declassare l'edificio n.48 di Corte Tommasi, da cat.2-6 alla cat.3-6 al fine di potere operare sul fabbricato un intervento di ristrutturazione edilizia.

Controdeduzione:

Accolta, si declassa l'edificio n.48 di Corte Tommasi, da cat.2-6 alla cat.3-6, anche specificando meglio nell'art.19 delle NTA le modalità per la Ristrutturazione Edilizia, di demolizione e fedele ricostruzione.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 25

Osservante: Giacomo Buoncristiani

In qualità di: tecnico incaricato dalla proprietà Sig. Buoncristiani Pietro

Prot. n. 0022016 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di ripermire la zona F2 individuata nell'Isolato 2 di Orentano secondo la effettiva proprietà catastale allegata dall'osservante, al fine di una sicura realizzazione del teatro all'aperto.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, in quanto si deve garantire il collegamento fra le aree suddette e la strada di accesso, per cui detta area deve ricomprendere anche la parte curva adiacente alla strada, nella proposta esclusa, anche ai fini della sicurezza.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 26

Osservante: Giacomo Buoncristiani

In qualità di: tecnico incaricato dalla proprietà Sig. Puzo Antonio, Circelli Michelina, Buoncristiani Pierlorenzo, Buoncristiani Bruna, Buoncristiani Angioletta, Buoncristiani Giacomo, Buoncristiani Pietro e Patacchini Anna

Prot. n. 0022016 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Al fine di salvaguardare gli aggregati urbani delle corti, si chiede che per le parti di resede delle abitazioni private individuate con n.1 nell'allegato B redatto dall'osservante, la destinazione urbanistica sia assimilata a quella delle stesse abitazioni (zona B2) ricomprese nella Corte Centrellini ad Orentano.

Controdeduzione:

Accolta, si adegua il disegno cartografico.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 27

Osservante: Sara Scardigli

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022021 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di soprassedere alla previsione della scheda norma R3 "Complesso immobiliare Ex Morelli e Spini" in quanto la proprietà ritiene inopportuna la scelta visto il momento di crisi

economica. Inoltre l'osservante mette in discussione la previsione del collegamento pedonale previsto all'interno della resede privata, ritenuta dannosa per la sicurezza della proprietà stessa.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la scheda norma R3 fornisce una opportunità di recupero; il collegamento pedonale previsto si attua solo nell'ambito del P.d.R.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 28

Osservante: Stefano Tagliagamba

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022021 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di integrare l'art. 26 delle NTA della Variante adottata con l'inclusione, tra le funzioni ammesse in zona agricola, delle attività commerciali così come stabilito nella DGC n.67 del 19.05.2011.

Controdeduzione:

Accolta, si recepisce la DGC n.67/2011.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 29

Osservante: Stefano Barghini

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022036 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di inserire parte di terreno di proprietà adiacente la Villa posto in Orentano, Via Martiri della Libertà 78, in zona F3 in luogo della zona E5 prevista nella Variante al RU adottata, così come indicato graficamente dall'osservante, al fine di potere realizzare nella suddetta area attrezzature sportive e/o di servizio legate alla struttura ricettiva in essere; inoltre si chiede di prolungare l'area adiacente la Villa destinata a zona B2 lungo la Via delle Fontine, già urbanizzata, al fine di programmare un futuro intervento di realizzazione di abitazione privata della proprietà con accesso autonomo rispetto alla struttura ricettiva esistente.

Controdeduzione:

Non Accolta quanto riguarda l'ampliamento di zona B2, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Parzialmente accolta per quanto riguarda l'inserimento parziale nella zona a sud dell'attuale zona B2 di area F3 per lo svolgimento all'aperto delle attività complementari dell'attività ricettiva citata nell'osservazione della stessa profondità della precedente zona F1.

La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 30

Osservante: Fabio Rotonda

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022037 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di inserire nella Variante al RU il Comparto B posto in Villa Campanile nell'Isolato 5 come Piano Attuativo già ultimato e collaudato e con le aree pubbliche già cedute alla A.C., e non come piano in corso di esecuzione (zona C1).

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene modificata la Norma delle zone B2 precisando che le zone B2 frutto di piani Attuativi collaudati non assumo i parametri delle zone B2, ma mantengono quelli originari dei P.A. stessi, anche al fine di mantenere i parametri del Piano Attuativo da non confondere con quelli delle zone B2.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 31

Osservante: Toto Gerardo Nicola

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022038 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di mantenere per l'Isolato 4 di Villa Campanile il disegno urbano del RU vigente, in quanto il P.A. risulta già adottato e approvato dal Consiglio Comunale, sebbene non ancora convenzionato a causa di alcuni terreni in esso ricompresi oggetto di ipoteche, evidenziando altresì che il nuovo disegno di un grande unico comparto risulterebbe di difficile attuazione a causa del complicato accordo tra le molte parti proprietarie coinvolte.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la Variante al RU cerca con il nuovo disegno urbano, di risolvere alcune problematiche evidenziate nella fase precedente. La Norma di RU degli stralci funzionali è demandata alla fase attuativa e può risolvere le problematiche evidenziate dall'osservante. In ogni caso una modifica del disegno urbano del comparto può essere affrontata anche in occasione della

presentazione del Piano Attuativo con Variante contestuale al R.U. come previsto all'art.12.2.3 delle NTA

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 32

Osservante: Toto Vitantonio

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022039 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il comparto zona C2 previsto nell'Isolato 5 di Villa Campanile risulta di difficile attuazione in quanto non vi sarebbe l'accordo tra tutti i lottizzanti, l'osservante chiede di escludere le proprietà non partecipanti e di trasformare i restanti terreni di sua proprietà in zona B3 con il disegno proposto dal richiedente, al fine di potere realizzare una abitazione per la famiglia.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la modifica proposta ricade anche in aree di proprietà che non risultano avere sottoscritto l'osservazione. In ogni caso una modifica del disegno urbano del comparto può essere affrontata anche in occasione della presentazione del Piano Attuativo con Variante contestuale al R.U. come previsto all'art.12.2.3 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 33

Osservante: Toto Pietro, Rauseo Maria, Toto Vitantonio, Toto Gerardo Nicola, Arbi Immobiliare e Cesa Spa

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022040 del 18.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i richiedenti hanno precedentemente acquistato i terreni posti nell'Isolato 1 di Chimenti con la destinazione di zona D4/D2 prevista dal RU vigente e che gli stessi hanno intenzione di procedere all'acquisto degli altri terreni confinanti che rientrano nel comparto suddetto, si chiede che la zona D6 prevista dalla Variante al RU adottata venga trasformata in zona D4 così come proposto dal richiedente, nel rispetto delle Dpa presenti in loco.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la modifica proposta ricade in aree di proprietà che non risultano avere sottoscritto l'osservazione. In ogni caso una modifica del disegno urbano del comparto può essere affrontata anche in occasione della presentazione del Piano Attuativo con Variante contestuale al R.U. come previsto all'art.12.2.3 delle NTA.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 34

Osservante: Taddei Roberto
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022093 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga prevista una nuova scheda norma Er - "PdR Arsiccioni, Via Arginato e Radicosa" sui manufatti di proprietà posti nel territorio extraurbano in prossimità di Via Arginato e Via Radicosa, al fine di potere recuperare i manufatti suddetti. Il progetto di tale Piano di recupero è già definito con pratica edilizia n.154/2013. Si propone una SUL di recupero massima pari a mq 125 inferiore a quella esistente (mq.178 c.), con H massima pari a 2 piani.
- b) Si chiede inoltre che venga modificata la Norma (art.26.9) in merito alla possibilità di recuperare i manufatti dismessi a nuove funzioni residenziali per il 100% della SUL esistente e comunque non oltre una certa soglia da definire, ad esempio Mc 1.000, al di sopra della quale potrebbe essere possibile recuperarne solo il 50%.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si redige una nuova scheda norma Er.
- b) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 35

Osservante: Cristiani Claudio
In qualità di: Tecnico incaricato
Prot. n. 0022099 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si evidenzia come la norma della Variante al RU (art.33.9) risulti più restrittiva rispetto alla norma del RU vigente. Considerato che nella maggior parte dei casi si tratta di manufatti di modeste dimensioni, si chiede che la SUL esistente possa essere recuperata per intero fino ad un certo limite, oltre il quale se ne recupera il 50%. In particolare l'osservante chiede, citando la pratica edilizia in essere contenente il dato di SUL di recupero pari mq 218, di potere con la nuova norma recuperare a fini residenziali la SUL esistente per intero fino ad un massimo di 300 mq, ed al 50% oltre detta soglia.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:

- per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
- per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
- per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 36

Osservante: Caudai Silvano anche per conto di Miccoli Saletta e Santosuosso Angelo anche per conto di Santosuosso Silvana, Santosuosso Carmine, Santosuosso Enrico e V Fernando

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022100 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2-6 a 4-6 dell'edificio n.305 di proprietà ricompreso nella Corte Nardi ad Orentano, al fine di potere usufruire dell'ampliamento una tantum; inoltre a seguito di una ricognizione nel territorio, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche analoghe a quello di sua proprietà con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica la categoria dell'edificio da 2-6 a 3-6.

Non Accolta per il declassamento d'ufficio in quanto in contrasto con le norme del RU

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 37

Osservante: Polizzi Gaetano anche per conto di Cuccia Caterina

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022101 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2-6 a 3-6 dell'edificio n.292 di proprietà ricompreso nella Corte Nardi ad Orentano, in quanto a seguito degli interventi pregressi esso ha perso i caratteri di pregio architettonico; inoltre a seguito di una ricognizione nel territorio, l'osservante propone che vengano declassati altri edifici presenti nelle vicinanze dalle caratteristiche

analoghe a quello di sua proprietà con provvedimento d'ufficio senza che ciò determini una Variante al RU.

Controdeduzione:

Accolta, si modifica la categoria dell'edificio come richiesto.

Non Accolta per il declassamento d'ufficio in quanto in contrasto con le norme del RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 38

Osservante: Buonaguidi Ivano anche per conto degli eredi di Buonaguidi Aldo

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022102 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che l'immobile di proprietà sede di filiale CARISMI, posto nell'isolato 4 di Orentano risulta ad un piano fuori terra in un contesto di fabbricati di due o tre piani ed essendo saturo il lotto cui esso insite, si chiede che venga modificata la norma delle zone B2 (art.34 NTA) al fine di consentire il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti così come è previsto all'art.28 delle NTA del RU vigente.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si redige una nuova scheda norma R al fine di definire meglio le destinazioni d'uso e la dotazione dei parcheggi, oltre che le distanze fra fabbricati

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 39

Osservante: Granada Ricardo Alberto anche per conto di Granada Juan Santos

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022103 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che venga modificata la categoria di intervento da 2-6 a 3-6 dell'edificio n.240 di proprietà ricompreso nella Corte Dori a Villa Campanile, in quanto a seguito degli interventi pregressi esso ha perso i caratteri di pregio architettonico;
- b) Inoltre si chiede di ammettere il recupero totale della SUL di manufatti ex agricoli nel territorio aperto verso funzioni residenziali, integrando la Norma adottata;
- c) Infine si chiede di ammettere la possibilità di cambiare d'ufficio la categoria degli edifici così come è previsto per gli edifici con cat.2*.

Controdeduzione:

a) Accolta, si modifica la categoria di intervento da 2-6 a 3-6 dell'edificio n.240;

b) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:

- per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
- per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
- per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

c) Non Accolta in quanto in contrasto con le Norme di RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 40

Osservante: Panella Maria e Giambrone Gaspare

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022126 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che la porzione di terreno di proprietà ricompreso nell'isolato 11 di Castelfranco di Sotto venga escluso dal comparto di trasformazione, in quanto non interessati a partecipare ad un futuro Piano Attuativo, chiedendo pertanto di destinare il suddetto terreno a zona E1 come la restante parte.

Controdeduzione:

Non Accolta, non è possibile eliminare il nuovo collegamento con Via dei Tavi in quanto risulterebbe urbanisticamente incongruo. In ogni caso una modifica del disegno urbano del comparto può essere affrontata anche in occasione della presentazione del Piano Attuativo con Variante contestuale al R.U. come previsto all'art.12.2.3 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 41

Osservante: Izzo Stefano

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022136 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata non ha censito l'attività commerciale e di servizio denominata Ristorante Mamma Maria, ricomprendendola nella zona agricola E1, contrariamente alla previsione sulla stessa area del RU vigente, e vista la necessità di sviluppo della suddetta attività attraverso un ampliamento in termini di SUL, si chiede di prevedere una scheda norma a carattere turistico, commerciale, direzionale e residenziale contenente i seguenti parametri:

Piano Terra a destinazione commerciale e ricettiva con SUL esistente pari a mq 335 e SUL di ampliamento pari a mq 167 (50% della SUL esistente);

Piano Primo a destinazione residenziale con SUL esistente pari a mq.243 e SUL di ampliamento pari a mq 48 (20% della SUL esistente).

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si redige una nuova scheda norma con la possibilità di ampliare la struttura turistico-ricettiva al piano terra come richiesto. Per quanto concerne la funzione residenziale al piano primo si rimanda all'art.26.9 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 42

Osservante: Sardelli Gianluca e Barani Monica

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022137 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che sul terreno di proprietà, destinato a zona E6 dalla Variante al RU adottata, insiste una attività ricreativa di pesca sportiva e tiro con l'arco sede dell'Associazione "Parco Le Tre Fontine", si chiede di destinare la suddetta area a zona a "verde attrezzato per il tempo libero" al fine di potere valorizzare tale attività con l'istallazione di chioschi, recinzioni, depositi, sedi di ritrovo per l'associazione, servizi igienici compatibili con il contesto ambientale di riferimento e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.31.2 delle NTA, con la previsione di una SUL pari a mq.80, H.massima pari a ml.3.00 in gronda e copertura a due falde.

Controdeduzione:

Accolta, si redige una scheda norma Er con l'accoglimento di quanto richiesto

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 43

Osservante: Panichi Tamara

In qualità di: Tecnico incaricato da Cristiani Sabatino e Coarezza Marco

Prot. n. 0022140 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che il terreno di proprietà, destinato nella variante al RU adottata in parte in zona agricola E5 e in parte in zona C2, venga completamente inserito nel comparto zona C2 dell'Is.10 di Orentano., in quanto nel RU vigente risulta ricompreso nell'area di trasformazione urbana.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune riduzioni dimensionali e cartografiche, frutto del monitoraggio quinquennale, rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 44

Osservante: Della Maggiore Francesco

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022149 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che il terreno di proprietà posto in Via delle Pinete, Loc.Staffoli, destinato nella variante al RU adottata a zona agricola F3, venga incluso in zona B2 analogamente agli edifici adiacenti lungo strada appartenenti alla stessa proprietà.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto il PS non prevede nuovo dimensionamento per l'UTOE di Staffoli e in considerazione delle prescrizioni del PTCP per la vicinanza del bosco (art.29 PTCP). Una futura Variante al P.S. vigente potrebbe prevedere il completamento di questo lembo urbano posto nel Comune di Castelfranco di Sotto, tuttavia facente parte a pieno titolo della frazione del Comune di Santa Croce sull'Arno, con le opportune verifiche ambientali

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 45

Osservante: Macchia Franca

In qualità di: Legale Rappresentante della Società GUIMA Sas di MacchiaFranca & C.

Prot. n. 0022150 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Per quanto riguarda la scheda norma Er3-Ex tabaccaia di Montefalcone, si chiede di integrare le prescrizioni in essa contenute relativamente al parametro dell'altezza massima e delle prescrizioni progettuali, introducendo la possibilità in caso di intervento di ristrutturazione degli edifici, di potere operare con la demolizione e fedele ricostruzione, anche al fine di poter adeguare gli immobili per il superamento del rischio idraulico.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si introduce nella scheda norma la possibilità di demolizione con fedele ricostruzione anche di parti di edifici identificati con classe di valore 2.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 46

Osservante: Ceccatelli Valter
In qualità di: Legale Rappresentante della Società INCAS Spa
Prot. n. 0022151 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di inserire nella Variante al RU adottata un'area per l'ampliamento della conceria INCAS posta in Castelfranco di Sotto. Considerato che per ovviare a tale esigenza non esistono aree libere nelle adiacenze dell'azienda produttiva e non è possibile utilizzare altri fabbricati vicini, si ritiene che l'area libera più prossima risulta quella posta a sud dell'azienda, definita dalla Variante al RU adottata come zona agricola E2. La suddetta area a disposizione è di circa 15.741 mq, di cui 8.500 mq soggetti a vincolo di fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Si fa presente che l'azienda necessita per l'ampliamento 3.500 mq di superficie coperta e che nel nuovo stabilimento essa andrebbe a collocare i frigoriferi senza svolgere attività di produzione vera e propria.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con il Piano Strutturale vigente. E' auspicabile che le esigenze produttive dell'azienda possano essere soddisfatte con altre soluzioni.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 47

Osservante: Ceccatelli Valter
In qualità di: Legale Rappresentante della Società San Tommaso srl e della Società MAMRE Sas
Prot. n. 0022152 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede di inserire nella Variante al RU adottata la previsione di due aree di espansione, una a carattere residenziale e una a carattere produttiva in luogo della zona agricola E5 ricompresa nell'UTOE di Galleno;
- b) Si chiede di prevedere una zona soggetta ad intervento diretto convenzionato a destinazione residenziale ed una zona soggetta a piano attuativo a destinazione produttiva, come conferma da parte delle due società richiedenti di procedere all'edificazione così come è previsto nel RU vigente.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU:

- a) Per quanto concerne la destinazione produttiva, essa non essendo stata attuata, è stata eliminata e concentrata a Chimenti, UTOE più idonea ad accogliere gli insediamenti produttivi collinari per la vicinanza con migliori infrastrutture viarie e con l'Autostrada A11.

- b) La trasformazione residenziale non è compatibile con il dimensionamento del RU almeno per quanto riguarda le previsioni. Vi è inoltre da tenere presente che l'area è in prossimità del SIR-SIC Le Cerbaie di cui al Piano di Gestione approvato recentemente. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE con destinazioni più compatibili con l'ambiente circostante.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 49

Osservante: Arch. Graziano Massetani

In qualità di: Estensore della Variante al RU adottata

Prot. n. 0022160 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede di inserire negli elaborati grafici della Variante al RU adottata il tracciato del Tubone con le relative stazioni di sollevamento;
- b) Si chiede che la previsione di nuova viabilità che collega l'Isolato 12 con il macrolotto nel Capoluogo sia definita come corridoio infrastrutturale;
- c) Si chiede di censire nel patrimonio edilizio storicizzato con numero identificativo e relativa categorie di intervento la Villa Guerrazzi e la cappella gentilizia ad essa adiacente;
- d) Si chiede di correggere il refuso di percentuali nel capitolo del Dimensionamento presente nella relazione Illustrativa, nelle NTA e nella VAS;
- e) Si chiede di integrare l'art.17.5 delle NTA prevedendo all'interno dei corridoi infrastrutturali il divieto di realizzare nuove costruzioni;
- f) Si chiede di precisare in norma che le zone F1, P e la nuova viabilità non sono zone soggette a vincolo urbanistico di esproprio, ma la loro caratterizzazione è di tipo conformativo nel senso della definizione delle funzioni ammesse; per quanto riguarda l'assoggettamento a vincolo di esproprio, esso si attiverà con apposita variante al R.U. preliminare o contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica.
- g) Si chiede di integrare la norma relativa alle zone F1 al fine di regolamentare le categorie di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio presente all'interno delle suddette zone;
- h) Si chiede di integrare la norma (art.12.2) relativamente alle zone F3 poste all'interno dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati al fine di consentire l'esonero delle proprietà relative alle suddette aree a partecipare agli interventi di trasformazione, prevedendo in qualunque momento la possibilità di rinunciare alla SUL prevista sulle aree di proprietà attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo; conseguentemente la SUL recuperata potrà essere utilizzata dagli altri partecipanti al comparto a compensazione delle spese di urbanizzazione primaria;
- i) Si chiede di modificare gli artt. 24.9, 26.9, 31.4, 33.9 togliendo la dicitura "purchè l'attività prevalente sia finalizzata alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali" dalle destinazioni d'uso in riferimento ai pubblici esercizi;
- j) Si chiede di integrare l'art.15.13 prevedendo la possibilità di modificare la resede di pertinenza catastale identificandola con lo stato consolidato degli spazi pertinenziali;
- k) Si chiede di trasformare parte di zona F3 in zona F1 ricompresa nell'isolato 64 del Capoluogo in quanto è area già ceduta alla A.C. per la realizzazione del parco fluviale;
- l) Si chiede di inserire all'art.22. delle NTA la tabella di fattibilità aggiornata e la carta dei battenti idrici;
- m) Si chiede di integrare l'art.20.1.4 inserendo dopo il comma 6 la seguente dicitura: *La carta H3 redatta a supporto degli studi geologici affronta ed evidenzia le criticità degli acquiferi dovute essenzialmente ad azioni antropiche quali i prelievi da pozzi. Essa riporta la zonizzazione del*

territorio comunale normata dagli articoli delle misure del Piano di Bilancio idrico consultabili alla pagina <http://www.adbarno.it/cont/testo.php?id=98>;

- n) Si chiede di integrare gli articoli relativi alle zone B2 per consentire il mantenimento di attività produttive compatibili con l'assetto urbano;
- o) Si chiede di modificare alcune schede norma a seguito dell'accoglimento delle osservazioni da parte dei cittadini relativamente all'articolazione del recupero di manufatti esistenti ex agricoli ex produttivi;
- p) Si chiede di correggere il refuso contenuto nella Valutazione di Incidenza.

Controdeduzione

Accolta, la presente osservazione recepisce problematiche contenute nelle osservazioni degli Enti e dei privati, nonché contributi dell'Autorità Competente VAS, per cui la proposta di accoglimento si configura come coordinamento e integrazione di istanze già contenute in altre osservazioni, oltre a recepire alcune correzioni formali sia cartografiche che normative.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 50

Osservante: Arch. Salvatore Spitalieri

In qualità di: Tecnico incaricato dalla propr. Società TU.RI.DA srl

Prot. n. 0022173 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede, pur nel rispetto della normativa della variante al RU adottata, di ammettere la possibilità di intervenire sull'edificio n.1, posto nell'Isolato 65 del Capoluogo, con intervento di demolizione e ricostruzione dello stesso con traslazione all'interno del resede di proprietà a distanza ragionevole della viabilità. A tale scopo si chiede più in generale di modificare l'art.18.4 comma 4 punto a) delle NTA con l'introduzione in caso di edifici posti a filo strada, della possibilità di loro traslazione all'interno del resede di proprietà.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si introduce una scheda norma R per consentire la demolizione con arretramento dei manufatti ex agricoli

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 51

Osservante: Arch. Salvatore Spitalieri

In qualità di: Tecnico incaricato dalla propr. Sig. Cerrini Alessandro

Prot. n. 0022174 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che per quanto riguarda l'edificio n.434 posto nel territorio extraurbano sia ammessa la possibilità di demolire la parte fatiscente addossata al corpo centrale di pianta quadrata e di demolire anche un secondo manufatto poco distante privo di categoria e quindi di valore architettonico, e di ricostruire tramite accorpamento della SUL recuperata nell'area adiacente un nuovo edificio di SUL pari a 110 mq nel rispetto del contesto ambientale.
- b) Si propone una modifica all'art. 31.4 comma 8 delle NTA come segue:
(.....) la SUL recuperabile non potrà superare il 50% della SUL esistente per funzioni residenziali, esclusi i manufatti con SUL non superiore a 110 mq anche in caso di accorpamenti, per i quali è consentito il recupero integrale della SUL entro detti limiti, con preliminare risanamento ambientale.

Controdeduzione:

- a) Accolta, viene redatta una scheda norma Er per consentire e normare quanto richiesto dall'osservante;
- b) Parzialmente Accolta, si modifica la norma come di seguito:
- per manufatti con SUL fino a 250 mq, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con caratteri rurali (casa colonica, depositi, magazzini...) con SUL anche oltre 250 mq, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti privi di caratteri rurali con SUL oltre 250 mq, il recupero è pari al 50% in loco con possibilità di trasferimento della restante parte di SUL in ambito urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 52

Osservante: Betti David

In qualità di: Legale Rappresentante de "Il Barrino SRL"

Prot. n. 0022180 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerata la necessità da parte del richiedente di realizzare strutture temporanee di servizio all'attività del locale pubblico posto in Castelfranco di Sotto, via G. Rossa, si chiede di integrare l'art.15.23 delle NTA con ulteriori prescrizioni in merito alle dimensioni di tali strutture, alle distanze dalle strade, all'iter autorizzativo che dovranno seguire, al rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, così come proposto nell'allegato redatto dall'osservante.

Controdeduzione:

Accolta, si integra l'art.15.23 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 53

Osservante: Innocenti Antonella

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022182 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che il terreno di proprietà venga escluso dal comparto zona C2 dell'Isolato 4 di Villa Campanile e destinato a zona B2 con intervento diretto, in quanto si ritiene che lo stesso comparto sia di difficile attuazione. L'osservante, ottenuta la previsione di un lotto minimo sulla sua proprietà, si dispone a realizzare a proprie spese l'angolo di strada prevista posta a confine del suddetto terreno.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto non è possibile eseguire interventi diretti, quand'anche convenzionati in un'area che necessita di opere di urbanizzazione e quindi va assoggettata a Piano Attuativo unitario e convenzionato.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 54

Osservante: Ghimenti Carlo

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022183 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la previsione del comparto zona C2 posto nell'isolato 4 di Villa Campanile prefigurata dalla Variante al RU adottata propone indici edificatori notevolmente ridotti rispetto a quelli del comparto previsto dal RU vigente (P.A. approvato nel 2008 e mai convenzionato), si chiede in qualità di comproprietari dei terreni in esso ricompresi, il ripristino per la suddetta zona dell'indice originario, opportunamente convertito in SUL, in modo da potere rendere economicamente sostenibile l'intervento di trasformazione urbana.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. La riduzione degli indici di edificabilità è determinata dalla trasformazione degli originari indici fondiari in indici territoriali e comunque essa è compatibile e coerente con la densità edilizia e con i caratteri tipologici dei fabbricati previsti, considerando anche la possibilità della realizzazione delle pertinenze.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 55

Osservante: Tessitori Gabriele e Tessitori Giada

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022184 del 19.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che:

- a) laddove l'individuazione della Zona F3 è determinata da problemi di carattere ambientale, come in questo caso per il rispetto delle DpA dall'elettrodotto, sia ammessa la possibilità per i proprietari che ricadono in dette aree qualora lo vogliano, di poter partecipare all'attuazione del Piano Attuativo (NTA art.12.2 comma 7) utilizzando la potenzialità edificatoria presente nelle zone F3, nelle parti fondiari del comparto partecipando a tutti gli oneri conseguenti.
- b) nel rispetto della distanza DpA dall'elettrodotto venga individuato sul terreno di proprietà un lotto fondiario posto ricompreso nel comparto di trasformazione Zona C2 dell'Isolato 6 di Castelfranco di Sotto, in luogo dell'attuale classificazione di Zona F3 al fine di poter realizzare una abitazione per la famiglia; il fatto che detto lotto risulti inferiore al lotto minimo, così come definito all'art.15.11 delle NTA della Variante al R.U. adottata a causa della presenza dell'elettrodotto, si osserva altresì che ciò non debba impedire l'utilizzazione richiesta, considerando che con la parte destinata a F3 Verde privato di proprietà ricompresa nella particella 918, si raggiungono ampiamente mq 500 di superficie, infatti la suddetta area a verde privato costituirà la resede della nuova abitazione.
- c) al fine di utilizzare al meglio il lotto come sopra indicato, sia prevista una diversa distanza minima dal limite di zona, ovvero la distanza minima di cui all'art.15.7 delle NTA (Tav.09) possa essere ridotta da ml.5,00 a ml. 1,50 rispetto alle Zone F3.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si modifica la norma (art.12.2.7 delle NTA);
- b) Non Accolta, in quanto non essendovi altre richieste analoghe non si completa il tessuto edilizio, risultando urbanisticamente incoerente;
- c) Non Accolta, in quanto conseguente al punto b) della presente osservazione; tuttavia si accoglie come contributo per la modifica della norma generale di cui all'art.15.7 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 56

Osservante: Ing. Domenico Mei

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Sig. Buoncristiani Armida e altri

Prot. n. 0022233 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i parametri urbanistici di cui alla Tav.09a del comparto zona C2 posto nell'isolato 15 B di Orentano introdotti dalla Variante al RU adottata penalizzano ed alterano la progettualità del P.A. approvato con DCC n.25 del 03.04.2009, si chiede che vengano ripristinati per il suddetto comparto le potenzialità urbanistiche contenute nel RU vigente, ovvero incrementando l'indice territoriale presente nella tabella parametrica dal 14% al 21%.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. La riduzione degli indici di edificabilità è determinata dalla trasformazione degli originari indici fondiari in indici territoriali e comunque essa è compatibile e coerente con la densità edilizia e con i caratteri tipologici dei fabbricati previsti, considerando anche la possibilità della realizzazione delle pertinenze.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 57

Osservante: Bassi Agostino
In qualità di: Comproprietario con Bracci Maria Alberta
Prot. n. 0022234 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che per l'edificio di proprietà n. 387 con categoria 3 è ammesso un intervento di Ristrutturazione Edilizia (Tav.5b) che così come definito all'art.18.4 delle NTA, comprende anche le addizioni funzionali nel limite del 20% della SUL esistente, che lo stesso edificio ricade nel Subsistema ambientale delle Cerbaie C2 e che secondo l'art.31.4 punto 1.2, c.5 sono consentiti, in base alla tabella in esso contenute, ampliamenti una tantum per gli edifici non rurali, si chiede una puntualizzazione e un chiarimento sul tipo di intervento ammesso per l'edificio di proprietà e più in generale per gli edifici residenziali non rurali di pregio ambientale, circa il possibile intervento di Ristrutturazione Edilizia compreso l'addizione funzionale del 20% della SUL esistente anche per gli edifici di pregio.

Controdeduzione:

Accolta, in quanto con la Ristrutturazione Edilizia è già prevista la possibilità di ampliamento del 20% anche per gli edifici di pregio storico e tipologico

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 58

Osservante: Marcori Dino
In qualità di: Comproprietario con Marcori Norico, Caponi Anna Maria, Marcori Mario, Marcori Mariachiara, Luperini Vittoria, Marcori Roberta e Marcori Scilla
Prot. n. 0022236 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede di modificare l'art. 31.4, 1.2 punto 8 delle NTA, prevedendo una deroga per gli edifici esistenti con SUL non superiore a mq.250, in modo tale che la SUL recuperabile non possa superare il 100% della esistente anche per le funzioni residenziali, anziché il 50% come previsto dalla Variante al RU adottata.
- b) Si chiede di modificare l'art. 15.29 c.5 delle NTA prevedendo che in caso di demolizione di volumi la cui SUL non sia superiore a mq.250, la SUL da recuperare possa essere calcolata secondo il criterio di cui al comma 1 dello stesso articolo.

Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA

- a) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;

- per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.
- b) Parzialmente Accolta, si modifica l'art.15.34 portando l'altezza di mt. 3,00 a mt. 2,70 per il calcolo della SUL in caso di demolizione.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 59

Osservante: Paoli Vasco, Paoli Mirella, Lazzeri Ada, Spagnolo Andrea e Falorni Cristina

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022249 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente il terreno di proprietà ricade nell'Isolato 1 di Villa Campanile nel comparto zona C2, su cui è stato approvato il Piano Attuativo in attesa di convenzionamento, si chiede di riportare il suddetto terreno alla destinazione d'uso del RU vigente, e quindi che sia modificata la destinazione da zona agricola a zona C2. Inoltre l'osservante evidenzia che nel comparto 14 dell'UTOE di Castelfranco di Sotto si è usato un criterio diverso ed in contrasto con il principio adottato per Villa Campanile.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 definisce la perdita di efficacia delle zone soggette ai Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto la riduzione delle previsioni per il quinquennio successivo in seguito al monitoraggio rientra nelle prerogative della Variante al RU per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Per quanto concerne il Comparto 14 dell'UTOE di Castelfranco di Sotto esso non è stato ripristinato ma è stato destinato ad aree di atterraggio per volumetrie di trasferimento con perequazione a distanza e comunque esso è all'interno del tessuto urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 60

Osservante: Paoli Vasco Paoli Mirella, Lazzeri Ada, B.P. Costruzioni, Oikes srl, Pasculli Donato Gerardo e Gullà Lucia

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022250 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente il terreno di proprietà ricade nell'Isolato 3 di Villa Campanile nel comparto zona C2, si chiede di riportare il suddetto terreno alla destinazione d'uso del RU vigente, e quindi che sia modificata la destinazione da zona agricola a zona C2, al fine di migliorare le aree circostanti tramite la dotazione di nuove reti tecnologiche. Inoltre l'osservante evidenzia che nel comparto 14 dell'UTOE di Castelfranco di Sotto si è usato un criterio diverso ed in contrasto con il principio adottato per Villa Campanile.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 definisce la perdita di efficacia delle zone soggette ai Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto la riduzione delle previsioni per il quinquennio successivo in seguito al monitoraggio rientra nelle prerogative della Variante al RU per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Per quanto concerne il Comparto 14 dell'UTOE di Castelfranco di Sotto esso non è stato ripristinato ma è stato destinato ad aree di atterraggio per volumetrie di trasferimento con perequazione a distanza e comunque esso è all'interno del tessuto urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 61

Osservante: Balducci Moreno

In qualità di: Legale Rappresentante della Società Immobiliare GREEN srl

Prot. n. 0022255 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di modificare l'art.17.4.2 delle NTA tramite la diminuzione delle quote di parcheggi per gli esercizi di vicinato (da 1 mq a 0,50 mq. per ogni mq. di sup. di vendita) e quelle per le medie strutture di vendita (da 1,5 mq. a 1,00 mq. per ogni mq. di sup. di vendita e da mq. 1,00 a 0,50 mq. per ulteriori superfici a parcheggio). Inoltre si chiede la deroga dei parcheggi anche per le zone B1 e B2, così come già previsto per le zone A.

Controdeduzione:

Accolta per quanto riguarda la zona B1 con l'estensione della deroga dei parcheggi come previsto per le zone A.

Parzialmente Accolta per quanto concerne la zona B2 con la modifica della norma di cui all'art.17.4.2.2. prevedendo la monetizzazione totale o parziale in caso di comprovata difficoltà a reperire parcheggi nelle vicinanze.

Non Accolta la deroga per le medie strutture in quanto in contrasto con il Reg.53/R

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 62

Osservante: Cardelli Cesare
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022259 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che per l'edificio n. 239 con cat. 5-6 posto sul retro della "Corte Dori" venga ammessa la possibilità di traslare planimetricamente il manufatto all'interno del resede di proprietà, al fine di ampliare e riqualificare lo spazio esterno della abitazione recuperata in rapporto alla corte esistente, in quanto attualmente il manufatto risulta collocato a ridosso degli altri immobili.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene assegnata all'edificio n. 239 la categoria di intervento 3-6 in modo tale che con intervento di ristrutturazione edilizia possa essere eseguita anche una parziale traslazione di volumi, a condizione che non si perda la caratteristica degli spazi aperti della corte aprendo nuove strade.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 63

Osservante: Cianetti Cristina
In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0022260 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente il terreno di proprietà ricade nell'Isolato 1 di Chimenti nel comparto A zona D2, si chiede di riportare il suddetto terreno alla destinazione d'uso del RU vigente, e quindi che sia modificata la destinazione da zona agricola a zona D2.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU per il prossimo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 64

Osservante: Bravatà Matteo
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022273 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che sia modificata la categoria dell'edificio n.388, da cat.2 a cat.3, come da richiesta del 24.02.2007 accolta dalla Commissione Urbanistica del 25.06.2007, e che sia ammesso per lo stesso edificio l'intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di SUL pari al 20% di quella esistente. Si chiede che venga data la possibilità di ampliare l'annesso esistente nel resede di proprietà per la realizzazione di una dependance di circa 80 mq di SUL, nel rispetto del contesto architettonico e ambientale circostante.

Controdeduzione:

Accolta, per quanto concerne la modifica di categoria di intervento dell'edificio da 2 a 3, che ricomprende anche l'intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di SUL pari al 20% di quella esistente.

Non Accolta, per quanto riguarda l'ampliamento dell'annesso fino a 80 mq. Le NTA già prevedono gli interventi possibili sugli annessi esistenti in zona agricola.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 65

Osservante: Dott.ssa Laura Pioli

In qualità di: Dirigente Servizio Ambiente - Provincia di Pisa

Prot. n. 0022279 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

Per quanto concerne la Relazione di Valutazione di Incidenza della Variante al RU adottata, e in relazione a quanto contenuto nell'art.6 delle NTA della stessa Variante, si precisa che tutti gli interventi che ricadono nel sito di interesse comunitario e regionale delle Cerbaie devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza e non solo quelli di "trasformazione superiore alla Addizione Volumetrica"; pertanto si chiede che nelle NTA della Variante al RU sia esplicitato che tutti gli interventi ricompresi nel SIC-SIR delle Cerbaie dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza, in quanto tutti gli interventi attuati potrebbero impattare sulla biodiversità e sulla conservazione del sito ambientale protetto.

Controdeduzione:

Accolta, si integrano le NTA

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 66

Osservante: Puccioni Andrea

In qualità di: Legale Rappresentante della Azienda agricola "Puccioni Andrea"

Prot. n. 0022283 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che l'osservante non dispone nella propria azienda agricola delle superfici fondiari minime, si chiede che venga integrato l'art.26.5 delle NTA con l'indicazione di una ulteriore casistica "superficie agraria utilizzata > 50.000 mq = SUL max 200" e la possibilità di realizzare i nuovi manufatti anche con strutture leggere;

Inoltre si chiede di inserire un ulteriore punto riguardante il ricovero degli animali connessi alle esigenze di aziende agricole con le seguenti prescrizioni e dimensioni:

- per ovini, caprini e suini è necessario avere una dimensione minima di 4 mq. per ogni capo, con piano di calpestio in cemento;
- per bovini ed equini è necessario per entrambi una superficie coperta di mq.18 per ciascun locale.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene redatta una scheda norma Ed per consentire le dimensioni richieste, anche in considerazione delle prescrizioni del PTC (comunque prevedere reversibilità in caso di cessazione e prescrizioni di materiali da utilizzare);

Parzialmente Accolta per quanto concerne le dimensioni per annessi per il ricovero degli animali, da risolvere con Osservazione Ufficio di Piano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 67

Osservante: Geom. Barsali Jonata

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Ficini Serafino, Ficini Floriana, Ficini Mario, Ficini Giuliana, Ficini Maria e Domizi Valeria

Prot. n. 0022285 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente il terreno di proprietà ricade nell'Isolato 10 di Orentano nel comparto zona C2, considerato che ad oggi non è stato possibile portare a conclusione il Piano Attuativo dell'area, si chiede che nello strumento urbanistico adottato il suddetto terreno venga destinato a zona B3 visto la sua posizione fronte strada, in analogia alle due zone B3 adiacenti già previste dalla Variante al RU; si precisa che tale comparto B3 potrebbe mantenere in parte il vincolo di cessione dell'area alla A.C. per attrezzature ricreative e sportive.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto l'area per la sua contiguità con la palestra e gli impianti sportivi deve rimanere a destinazione pubblica. Il fatto che sia all'interno del comparto zona C2 di trasformazione, consente tuttavia all'osservante di avere una potenzialità edificatoria da utilizzare all'interno della superficie fondiaria del comparto.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 68

Osservante: Ficini Stefania

In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0022286 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che nell'Isolato 2 di Orentano venga modificato e corretto il nome della Via Giovanni XXIII con l'esatta denominazione di Via Morandi e che sia riperimetrata la zona B2 fino alla sede stradale di Via Giovanni XXIII.

Controdeduzione:

Accolta per quanto concerne la riperimetrazione della Zona B2;

Non pertinente per quanto riguarda la modifica della toponomastica in quanto il nome della strada è dato dalla Carta Tecnica Regionale.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 69

Osservante: Basilico Carlo

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022292 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente il terreno di proprietà ricade nell'Isolato 10 di Orentano nel comparto zona C2, considerato che ad oggi non è stato possibile portare a conclusione il Piano Attuativo dell'area, si chiede che nello strumento urbanistico adottato il suddetto terreno venga destinato a zona B3, in analogia alla zona B3 posta nella parte superiore ad essa, utilizzando e adeguando la stessa strada di penetrazione di Via Fonda; in subordine, ripristinando la destinazione prevista nel RU vigente, si chiede che il suddetto terreno venga destinato a zona C2 unitamente al comparto zona B3 adiacente, al fine di realizzare un intervento di trasformazione unitario e meno complesso di quanto in precedenza previsto dal RU.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. La parte di comparto zona C2 dove ricade l'area di proprietà dell'osservante è stata eliminata dalla Variante al RU in quanto vi sono state varie richieste di riduzione dell'area edificabile perciò si è ridefinito il disegno urbano per i prossimi cinque anni. Oggi non è possibile ripristinare la parte eliminata come le altre osservazioni hanno richiesto (vedi Oss. 90-91-92-93). La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Tuttavia si istituisce una fascia di zona F3 della stessa profondità della precedente zona F1.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 70

Osservante: Gini Franco, Gini Renzo, Nuti Antonella, Nuti Liviana, Nuti Paolo, Nuti Roberta e Nuti Roberto

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022298 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente i terreni di proprietà ricadono nell'Isolato 29 di Castelfranco di Sotto destinati a zona F2, considerato che nello strumento urbanistico adottato i suddetti terreni sono destinati a zona F1, si chiede di prevedere sulle aree di proprietà un comparto di trasformazione zona C2 con accesso dal parcheggio pubblico esistente su Via dello Stadio; il comparto potrà ricomprendere anche aree F1 in cessione alla A.C. per la realizzazione di future attrezzature sportive o ricreative e nuovi spazi destinati a parcheggi pubblici e strade. A tale scopo si propongono i seguenti dati dimensionali e parametri urbanistici:

ST = 19.434 mq

SF = 7.111 mq

Sup. destinata a parcheggi pubblici = 510 mq

Sup. destinata a verde pubblico = 1.088 mq

Sup. destinata a viabilità pubblica = 3.083 mq

Sup. da cedere alla A.C. = 7.642 mq

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della variante al RU, in considerazione del fatto che le aree di cui all'osservazione sono funzionali alle destinazioni di interesse pubblico (cimitero, impianti sportivi). Le trasformazioni proposte vanno a compromettere la futura esigenza di ampliamento degli spazi sportivi e ricreativi.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 71

Osservante: Casini Marco

In qualità di: Legale Rappresentante Società "Universal srl"

Prot. n. 0022299 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che parte del terreno di proprietà posto nell'Isolato 9 di Castelfranco di Sotto risulta ricompreso nel comparto di trasformazione con la destinazione di parcheggio e che gli indici urbanistici del suddetto comparto zona C2 sono stati fortemente ridotti rispetto a quelli contenuti nel RU vigente, si chiede che l'area di proprietà anzidetta venga destinata a zona fondiaria C2 in luogo del parcheggio e che gli indici urbanistici del comparto siano aumentati.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si ridisegna il comparto spostando il parcheggio in zona più centrale e lungo strada al fine di servire i lotti fondiari posti sul retro.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 72

Osservante: Rosania Francesco
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022301 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede la possibilità di realizzare locali tecnici a distanza inferiore a 10 ml. dagli altri fabbricati analogamente a quanto previsto per le cabine elettriche all'art.15.5 c.8 delle NTA adottate;
- b) Si chiede la possibilità di realizzare tettoie di limitata estensione, ovvero con una profondità inferiore a 1,50 ml., per il riparo di impianti tecnici ed attrezzature tecnologiche, anch'esse da potere collocare a distanza inferiore a 10 ml. dagli altri fabbricati.

Controdeduzione:

- a) Parzialmente Accolta, si modifica l'art.15.5 delle NTA al fine di consentire distanze inferiori a mt.10,00 nella fattispecie mt. 6,00 (3+3) tra strutture pertinenziali di diverse proprietà con atto di vincolo unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la definizione dei parametri edilizi e per il mantenimento della destinazione pertinenziale.
- b) Accolta, in quanto le tettoie a sbalzo inferiori a ml. 1,50 già sono consentite e non determinano distanza; se realizzate con pilotis, rientrano nelle pertinenze e fanno distanza

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 73

Osservante: Rosania Francesco
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022302 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che l'edificio di proprietà posto in zona B2 nell'Isolato 4 di Chimenti dista 5 metri dal confine ma meno di 10 metri dai locali accessori ad uso di pollaio di altra proprietà con altezza in gronda pari a 2 metri, si chiede la possibilità di sopraelevazione del fabbricato suddetto mantenendo l'allineamento esistente a distanza inferiore a 10 metri dai locali accessori esistenti e più in generale che venga integrata la norma delle zone B2 con la possibilità della sopraelevazione degli edifici, inserendo semmai come limite di altezza della sopraelevazione la distanza tra le due pareti fronteggianti.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto non esiste deroga alle distanze tra fabbricati.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 74

Osservante: Vanni Silvano
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022304 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga ripermetrata la zona F3 che ricomprende i terreni di proprietà posti nell'Isolato 64 di Castelfranco di Sotto, al fine di includervi i box presenti sulla resede privata e di conseguenza ridurre la zona F1 adiacente prevista dalla Variante al RU.

Controdeduzione:

Non Accolta, tuttavia l'osservazione viene recepita come contributo per l'A.C. al fine di definire una proposta a tutti i proprietari fronteggianti il parco fluviale che preveda forme di perequazione fra aree a verde privato F3 e aree a verde pubblico F1 da cedere alla A.C. per la realizzazione del parco pubblico, così come proposto dall'osservazione n.107.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 75

Osservante: Venuta Giuseppe
In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Società Jeremiah's srl
Prot. n. 0022305 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che nelle zone B2 sia consentita la destinazione d'uso artigianale anche quando non "di servizio", ovvero si chiede di eliminare la denominazione "di servizio" alla funzione artigianale citata nell'art.27.3 c.2, al fine di utilizzare i capannoni esistenti nel tessuto urbano anche per attività artigianali non inquinanti non strettamente di servizio alla residenza.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si adegua la Norma alla DGC n.219/2013.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 76

Osservante: Venuta Giuseppe
In qualità di: Privato cittadino
Prot. n. 0022306 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che nelle zone B2 sia consentita la destinazione d'uso artigianale anche quando non "di servizio", ovvero si chiede di eliminare la denominazione "di servizio" alla funzione artigianale

citata nell'art.27.3 c.2, al fine di utilizzare i capannoni esistenti nel tessuto urbano anche per attività artigianali non inquinanti non strettamente di servizio alla residenza.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si adegua la Norma alla DGC n.219/2013.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 77

Osservante: Boldrini David

In qualità di: Legale Rappresentante della Società "Autotrasporti di Boldrini David e C. Sas"

Prot. n. 0022307 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che sull'area di proprietà posta nell'isolato 11 di Orentano in prossimità della Corte Centrelloni è presente da anni l'attività della Ditta richiedente, si chiede che la Variante al RU adottata salvaguardi e riconosca tramite una correzione alla zona urbanistica, la suddetta attività.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si precisa che la suddetta attività può essere compatibile con la zona B2 nei limiti delle destinazioni delle zone B2 così come specificate con DGC 219/2013

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 78

Osservante: Boldrini David

In qualità di: Legale Rappresentante della Società "Autotrasporti di Boldrini David e C. Sas"

Prot. n. 0022308 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che sull'area di proprietà di Boldrini Lido Franco posta nell'isolato 11 di Orentano in prossimità della Corte Centrelloni è presente da anni l'attività della Ditta dell'osservante, si chiede che la Variante al RU adottata salvaguardi e riconosca tramite una correzione alla zona urbanistica, la suddetta attività, anche tramite la possibilità di nuovi interventi.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto l'area ricade in un comparto zona C1 già convenzionato e destinato a funzioni residenziali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 79

Osservante: Poggetti Fabio

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022309 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiedono le seguenti modifiche e integrazioni alle NTA:

- a) All'art. 15.6 indicare la distanza di ml.3,00 che devono rispettare le pertinenze dal confine e quella di 1,50 ml. per i porticati e gazebi dal confine;
- b) All'art. 15.11 prevedere anche il lotto minimo di intervento nelle zone B2 inferiore a 500 mq;
- c) All'art.15.13 lett.h) oltre a voliere, pergolati e gazebi, aggiungere le serre in ferro e vetro della dimensione di 20 mq. ad uso domestico;
- d) All'art.15.13 comma 3 oltre ai pergolati a sostegno di impianti fotovoltaici, escludere dal calcolo della SUL anche i volumi tecnici necessari per alloggiare gli impianti di energie rinnovabili;
- e) All'art. 15.29 comma 5, ridurre fino a 2,40 ml. (anziché 3,00 ml.) l'altezza da considerare per il calcolo della SUL da recuperare in caso di demolizione dei volumi esistenti;
- f) All'art. 17.2.7. ridurre la distanza dalle strade locali fuori dai centri abitati da 20 ml. a 10 ml.;
- g) Agli artt. 26 e all'art.33 comma 5 ammettere la possibilità di realizzare i nuovi annessi destinati all'agricoltura anche in ferro, vetro e acciaio;
- h) Agli artt. 26 e all'art.33 comma 9 aggiungere un comma specifico che riguardi il recupero degli edifici esistenti non più utilizzati ai fini agricoli con cambio di destinazione d'uso, assimilandoli agli edifici non rurali, indicando un recupero per funzioni residenziali pari al 100% dell'esistente fino a 1.000 mc e al 50% oltre tale soglia.

Controdeduzione:

- a) Non Accolta in quanto è già prevista la distanza di ml.5,00;
- b) Non Accolta, in quanto 500 mq. è il minimo indispensabile per la dotazione di parcheggi privati e per la permeabilità del suolo;
- c) Non Accolta, in quanto le serre solari sono già previste dalla legge;
- d) Accolta, in quanto presente già nelle NTA della Variante al RU;
- e) Parzialmente Accolta, si riduce la quota dell'altezza da ml.3,00 a ml. 2,70;
- f) Non Accolta in quanto in contrasto con il Codice della Strada;
- g) Non Accolta, in quanto risulterebbero annessi paesaggisticamente non idonei;
- h) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 80

Osservante: Frisella Giuseppe

In qualità di: Legale Rappresentante della Società "Corte Medicino Spa"

Prot. n. 0022310 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la struttura presente a "Corte Lippo" è collegata a quella di "Corte Medicino", dove è già in essere una attività turistico-ricettiva, si chiede che nella Scheda Norma di "Corte Lippo" venga aggiunta tra le funzioni anche quella turistico-ricettiva e servizi socio-sanitari, al fine di potere svolgere anche a "Corte Lippo" le suddette attività.

Controdeduzione:

Accolta, in quanto le funzioni citate rientrano tra quelle di servizio private già previste nella scheda norma Er13, inoltre si inserisce anche la funzione turistico-ricettiva.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 81

Osservante: Galligani Andrea

In qualità di: Legale Rappresentante della Associazione di Pubblica Assistenza Croce Bianca di Orentano

Prot. n. 0022312 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la sede della Pubblica Assistenza Croce Bianca di Orentano accoglierà anche gli ambulatori medici, si chiede di prevedere un percorso pedonale tra Piazza Roma e la struttura sanitaria, al fine di facilitare agli utenti il collegamento con l'area adibita a parcheggio.

Controdeduzione:

Accolta, in quanto è già possibile nella zona F1 realizzare un percorso; tuttavia si integra la Tav.04e con l'inserimento di un tracciato pedonale.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 82

Osservante: Casalini Leonetta

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022313 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto nell'isolato 17 di Orentano e ricompreso nel comparto zona B3, in parte destinato a zona fondiaria B3 e in parte a parcheggio pubblico P, si chiede che la

porzione di area destinata a parcheggio venga trasformata in Verde privato zona F3, in quanto l'insediamento adiacente è già dotato di ampi spazi a parcheggio.

Controdeduzione:

Parzialmente accolta, viene ridotto il parcheggio pubblico aumentando la parte fondiaria per dotare la stessa di maggiore spazio pertinenziale, in quanto l'area era già posta all'interno di una zona C2. La trasformazione in zona B3 è stata introdotta per facilitare l'intervento e il parcheggio pubblico, che sia pure ridotto, serve in quanto la viabilità pubblica antistante ne è carente.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 83

Osservante: Venuta Giuseppe

In qualità di: Privato cittadino

Prot. n. 0022314 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che vengano previste nelle aree agricole, in prossimità delle strade di grande percorrenza quali la Via Francesca e la Via Francesca Bis, aree per lo stoccaggio di prodotti destinati alla commercializzazione, ad esempio: legna, fieno, piante, materiali edilizi di recupero.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto l'attività non risulta compatibile né con la destinazione di zona, né con le caratteristiche delle infrastrutture citate; tuttavia si precisa che nelle aree agricole è già consentita l'attività commerciale di vicinato in locali a ciò destinati.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 84

Osservante: Venuta Giuseppe

In qualità di: Privato cittadino

Prot. n. 0022315 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che le dimensioni dei nuovi annessi previsti dalla Variante al RU risultano inferiori alle effettive esigenze, si chiede che in zona agricola sia data la possibilità di realizzare in adiacenza ai manufatti ad uso agricolo, piazzali carrabili per la manovra dei mezzi, per il ricovero all'aperto degli attrezzi, e per lo stoccaggio dei materiali connessi all'agricoltura.

Controdeduzione: Parzialmente Accolta, vengono definiti in norma i criteri e le dimensioni delle resedi necessarie.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 85

Osservante: Galoppi Cristina

In qualità di: Comproprietaria con Galoppi Claudio

Prot. n. 0022316 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà è destinato a zona F3 posto nell'Isolato 9 del Capoluogo all'interno del comparto di trasformazione a carattere residenziale, e che ai sensi dell'art.27.11 delle NTA sono possibili sull'edificio gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica, si chiede che l'area suddetta venga destinata a zona B2, o in subordine che all'art. 27.11 delle NTA sia data la possibilità di effettuare anche interventi di addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica, al fine di potere riqualificare l'immobile e i volumi accessori di proprietà.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si integra la norma al fine di consentire anche la Sostituzione edilizia che può risolvere i problemi di recupero esposti dall'osservante

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 86

Osservante: Ing. Manlio Mattii

In qualità di: Dirigente dell'Ufficio Urbanistica

Prot. n. 0022320 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

a) Integrazioni normative al Titolo 1 delle NTA:

- Art.5 delle NTA - si chiede di specificare quali siano le invarianti strutturali individuate come mera indicazione e quindi non soggette a variante al P.S., ma solo alla variante al R.U.;
- Art.6 delle NTA - si ritiene necessario indicare puntualmente gli immobili soggetti a vincolo monumentale come da elenco acquisito dalla Soprintendenza in data 21/09/2012. Si ricorda che tale elenco è riportato nella VAS all'articolo 2.10 ma si evidenziano errori inerenti il numero di archivio vincolo. Pertanto è necessario procedere anche alla rettifica della tabella sulla VAS;
- Articolo 8 delle NTA - ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, comprese distanze dalle strade di edifici recinzioni e altro, si segnala che è obbligatoria l'applicazione del perimetro dei centri abitati approvato con Delibera di Giunta 285 del 28/06/1993 integrata con Delibera numero 404 del 17/09/1993. Considerato che all'interno di tale perimetro non risultano inserite alcune parti di territorio quali ad esempio macrolotto, alcuni isolati da attuare e attuati sul capoluogo (1, 4, 8 ad esempio), porzione di zona B2 e isolati attuati di Villa Campanile, e parte del centro abitato (già zona B2) di Orentano. Pertanto si invita la Giunta Comunale e/o altro organo a provvedere quanto prima all'approvazione del perimetro

dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada aggiornato alle condizioni attuali. Fino all'approvazione del nuovo perimetro sarà necessario riferirsi al perimetro del 1993.

- Articolo 9 delle NTA - riportare l'esatta denominazione di ciascuna tavola, anche in relazione agli aggiornamenti richiesti.

b) Integrazioni normative al Titolo 2 - Capo 1 delle NTA:

- Artt.11, 12 delle NTA – L'applicazione della norma adottata ha fatto emergere alcune necessità tra cui:
 - o Interventi ammessi su edifici ricadenti in piano di lottizzazione sia che ricadano in superficie fondiaria sia che ricadano in zona F3, disciplinando anche un opportuno sistema di manifestazione di volontà di aderire o meno al Piano di Lottizzazione.
 - o Interventi ammessi sui terreni liberi fino alla stipula della convenzione.
- Si richiede inoltre di specificare in dettaglio, magari inserendo la norma in corrispondenza dell'UTOE stessa, gli interventi ammessi sull'edificio posto all'interno del perimetro del piano di lottizzazione isolato 5 Villa Campanile su superficie adibita a standard pubblico parcheggio con particolare riferimento a: Interventi ammessi nel piano di lottizzazione, Interventi ammessi prima dell'attuazione compreso eventuali frazionamenti e cambi d'uso che necessitano reperimento di parcheggio privato.
- Si ritiene inoltre necessario segnalare, così come emerso anche dalle riunioni effettuate in fase di redazione del RU, come gli isolati, soprattutto quelli localizzati sul territorio collinare, siano di notevoli dimensioni. Pur apprezzando l'attuale soluzione dello stralcio funzionale, è comunque difficile pensare a un'attuazione complessiva di alcuni isolati che ad oggi sono stati addirittura ampliati. Si veda ad esempio il caso dell'ex isolato 10 comparto A di Orentano già oggetto di contributo alla fase preliminare della VAS (prot. 12973 del 12/07/2013) dove si proponeva un disegno diverso all'isolato in oggetto al fine di consentire un accordo del maggior numero di proprietà; tale contributo non è stato accolto, in quanto l'isolato adottato ha riportato un disegno differente da quello proposto nel contributo e il perimetro dell'isolato è stato ampliato annettendo parte dell'ex isolato 10 comparto B si segnala come l'ex perimetro dell'isolato 10 comparto A ricomprendesse al suo interno già quasi 50 proprietà differenti e come pertanto il suo ampliamento sia di difficile attuazione.

c) Integrazioni normative al Titolo 2 - Capo 1 delle NTA: DEFINIZIONI

- Per quanto riguarda la disciplina delle definizioni si riterrebbe utile il recepimento del D.P.G.R. 64/R/2013, anche perché lo stesso entrerà automaticamente in vigore sostituendo le definizioni del RU, a maggio 2015. In caso contrario, vista anche la necessità di approvare la presente variante in tempi brevi, si riportano comunque di seguito alcune problematiche di applicazione della norma:
 - o Distanze dalle strade. E' utile avere un unico paragrafo (che si è scelto di raggruppare sotto la voce definizioni) la disciplina inerente la distanza dalle strade e il suo metodo di calcolo.
 - o affinare la disciplina delle strutture temporanee, con particolare riferimento al loro dimensionamento, alla distanza dalla strada e alle distanze da confini e fabbricati.
 - o Per quanto riguarda il volume si segnala come tale parametro non risulta più necessario ai fini degli interventi edilizi come previsto nella norma del precedente RU dove si consentivano demolizioni a parità di superficie e di volume, norma che aveva creato notevoli difficoltà di applicazione. Attualmente il parametro in demolizione e ricostruzione è la SUL, che viene calcolata, per i manufatti con altezza inferiore a 3, partendo dal volume attuale. Quindi per il nuovo edificio in progetto non sarà più necessario calcolare il volume (ma solo il rispetto del parametro SUL) se non per l'applicazione della quota di oneri di urbanizzazione da corrispondere. Considerando che fino ad oggi gli oneri sono stati calcolati su un volume pari a superficie coperta per altezza, al fine di garantire l'applicazione dello stesso principio

anche alle pratiche edilizie successive all'approvazione, si richiede di modificare il calcolo del volume riallineandolo al precedente RU.

- Necessità di disciplinare i volumi seminterrati o non necessari per la messa in sicurezza idraulica. Si ritiene necessario escludere tali locali dal calcolo della Sul indipendentemente dal fatto che siano o meno corrispondenti alla definizione di locale seminterrato.
- Si ritiene necessario considerare come pertinenza anche logge di ingresso a fabbricati di tipo industriale e artigianale, al fine di favorire anche una migliore progettazione architettonica.
- Si ritiene che le pertinenze di cui all'articolo 15.3 comma 1 lettera h) (pergolati, gazebo, pergolati) non debbano essere sommate alla verifica del 40% di S.U.L. in quanto manufatti di piccole dimensioni e materiale leggero, anche al fine di favorire una semplificazione.

d) Integrazioni normative al TITOLO 2 – Capo 1 delle NTA: FUNZIONI, IMPIANTI DI CARBURANTI E PARCHEGGI

Avendo riscontrato difficoltà di applicazione, anche in accordo con il settore Attività Produttive, e viste le disposizioni dettate da normative di settore in merito alle attività e al commercio, si ritiene necessario:

- Articolo 16. Effettuare alcune precisazioni alle funzioni in relazione a: Piano delle funzioni: si ritiene che il presente articolo non abbia le caratteristiche di piano delle funzioni che deve avere i contenuti di cui all'articolo 58 comma 3 della L.R. 1/2005 dove si richiede di specificare ad esempio le quantità massime e minime per ciascuna funzione, le reciproche compatibilità, etc.
- Prevedere la casistica di attività di servizio alle imprese che non effettuano impatti sul territorio e sull'ambiente;
- Precisare la casistica di attività produttive speciali;
- Assimilare, per tipologia di attività, impatto e interesse sociale, le attività di svago alle attività commerciali;
- Effettuare delle precisazioni per alcune tipologie di attività anche in relazione ad atti di indirizzo emanati nel corso degli anni dalla pubblica amministrazione;
- Errori di battitura da correggere;
- Normative di settore da recepire e/o inserirne opportuni richiami;
- Articolo 17.4 - Parcheggi. Si ritiene necessario effettuare alcune precisazioni in relazione a: Edifici esistenti oggetto di interventi, Eventuali deroghe e loro regolamentazione, Normative di settore da recepire e/o inserirne opportuni richiami;
- Articolo 17.6 - distributori di carburanti. Inserimento di alcune precisazioni dettate da normative vigenti.

e) Integrazioni normative al TITOLO 2 – Capo 1: INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E EDIFICI STORICI

- Articolo 18. Considerato che è la L.R. 1/2005 e sss. mm. e ii. a stabilire quali siano gli interventi soggetti a SCIA, Permesso di Costruire o altro e quali siano le definizioni di ristrutturazione, sostituzione, manutenzione e altro, e pertanto si ritiene inutile il mantenimento di tale articolo. Nel caso in cui venisse mantenuto l'articolo in oggetto, viste le difficoltà di applicazione e comunque visto l'impianto normativo regionale e nazionale, si prega di rettificare le definizioni di cui al presente articolo in linea con la norma stessa prevedendo ad esempio l'addizione funzionale nel limite del limite del 20% del volume esistente anziché del 20% di S.U.L. Si ritiene inoltre necessario il recepimento delle disposizioni di cui al "decreto del fare". Sono inoltre da eliminare i riferimenti a titoli abilitativi in quanto soggetti a frequenti modifiche normative a livello sia regionale che nazionale; l'indicazione all'interno del RU potrebbe determinare dei fraintendimenti. Si prega di specificare se gli ampliamenti previsti in ogni zona su edifici esistenti, siano essi

ampliamenti funzionali o ampliamenti una tantum, sono da utilizzare o meno su edifici che hanno già usufruito di ampliamenti con il precedente RU o che sono stati costruiti in forza di esso (ad esempio sostituzioni edilizie, nuovi edifici su lotti liberi in zona B, nuovi edifici in zona C). Si riterrebbe utile non ammettere ad esempio l'ampliamento del 20% su edifici ad oggi esistenti che sono stati costruiti su lotti liberi in zona B in forza del RU del 2003, anche per questione di equità di trattamento rispetto a lotti che ad oggi sono liberi e quindi dove il fabbricato non risulta ancora esistente. Ma per tale scelta si rimanda comunque al Vostro giudizio.

- Articolo 19. Per quanto riguarda le categorie di intervento, anche in relazione all'esperienza acquisita nell'applicazione del precedente RU, si ritiene necessario specificare quanto segue:
 - o Ammissibilità di pertinenze a edifici con categoria 3 o 4, anche in aderenza al fabbricato stesso.
 - o Ammissibilità di pertinenze a edifici con categoria 1 o 2 ma non in aderenza al fabbricato e nel rispetto del resede di pertinenza mediante inserimento di prescrizioni di tutela.
 - o Ammissibilità di ampliamenti su edifici sottoposti a restauro fino a un massimo del 50% della SUL esistente.
 - o Ammissibilità di interventi di frazionamento e/o cambio d'uso su edifici sottoposti a restauro, inserendo naturalmente delle prescrizioni di tutela.
 - o Interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale da eseguire su presentazione di Piano Unitario di Intervento.
 - o Stabilire limite di frazionamenti eseguibili con titolo diretto, con Piano Unitario di intervento e con Piano di Recupero.
 - o Dettagliare ulteriormente le prescrizioni di tutela paesaggistica e ambientale.

f) Integrazioni normative al TITOLO 2 – Capo 2 - DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

In accordo con i lavori pubblici e visto il Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile si osserva quanto segue:

- Articolo 20.1.2 Per quanto riguarda i corsi d'acqua del territorio comunale citati si richiede di specificare che il ciglio di sponda, da cui calcolare la distanza di rispetto, deve essere rilevato sul posto.
- Articolo 20.1.4: Si ritiene non necessario condizionare la realizzazione del pozzo alla verifica della insufficienza della vasca di raccolta, ma comunque, nell'ottica di tutela della risorsa idrica si richiede di effettuare una valutazione complessiva. Si ritiene inoltre utile segnalare l'impossibilità a realizzare pozzi nel territorio collinare a causa del divieto imposto dal Piano di Bilancio Idrico. Si prega pertanto di risolvere, anche in accordo con gli studi geologici, tale problematica per tutte le altre zone ricomprese nelle limitazioni imposte dall'autorità di bacino. Si ricorda che tale limitazione influisce anche sulla realizzazione di pozzi a servizio di verdi pubblici ricadenti nel piano di lottizzazione. Integrare l'art 20.1.4. come segue:

“...I nuovi fabbricati e gli interventi edilizi ad essi assimilabili devono prevedere, quando possibile, la realizzazione di vasche interrato quali serbatoi di stoccaggio delle acque necessarie per l'irrigazione degli spazi a verde. Le vasche dovranno avere una capacità minima di 5 m³ per edifici unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di 20 m³ per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 m³ ogni 100 m³ di costruzione, fino ad un massimo di 100 m³. La realizzazione dei pozzi, è subordinata alla preventiva realizzazione delle vasche ed alla dimostrazione della insufficienza del volume di acqua stoccato rispetto al fabbisogno. L'utilizzo delle acque del sottosuolo è previsto esclusivamente come integrazione a quelle meteoriche, salvo la dimostrata impossibilità di realizzare le vasche”.

Si segnala la presenza all'interno dell'area produttiva macrolotto la presenza di acquedotto industriale. Pertanto in tale caso sarà necessario prevedere l'allacciamento a tale rete impedendo la realizzazione di nuovi pozzi.

- Articolo 20.7: Viste le comunicazioni pervenute da Terna SPA e da Ferrovie dello stato, si ritiene di apportare alcune modifiche che consentano una più facile individuazione delle prescrizioni previste.

g) Integrazioni normative al TITOLO 3 – UTOE PARCO TECNOLOGICO, PARCO CASSA E FATTIBILITA'

A seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile, in accordo con i funzionari del genio stesso, si propone di specificare meglio il meccanismo di attuazione del parco cassa ricadente nel parco tecnologico e dell'attuazione degli stralci ad esso collegati. Si chiede la modifica dell'articolo 25.2, a cui sarà sufficiente fare esplicito riferimento nelle altre parti di normativa dove è citato il parco cassa e l'integrazione dell'art.22..

Si ritiene necessario segnalare che la pericolosità idraulica sul territorio di pianura, prevede nella maggior parte dei casi una fattibilità 3 condizionata a studi che garantiscano la messa in sicurezza idraulica e la compensazione dei volumi.

Tali valutazioni sono da effettuarsi anche per i manufatti precari a servizio di aziende agricole, box per cavalli, box per ricovero animali domestici, tutte le strutture pertinenziali, annessi agricoli etc.

Si ritiene utile segnalare che al fine di superare i notevoli battenti idraulici presenti nell'area (anche dell'ordine di oltre due metri) tra le soluzioni possibili è inserito il rialzamento del piano di campagna a quota di sicurezza, con notevole impatto sul paesaggio e sull'ambiente.

Si ritiene pertanto di segnalare tale problematica in maniera chiara e trasparente sulla norma, anche perché forse la scelta migliore sarebbe stata quella di non consentire alcune opere nelle zone a rischio idraulico elevato.

Si ritiene inoltre necessario stabilire un limite di superficie sotto il quale tali annessi sono considerati inseriti in classe 2 (vedere tabella fattibilità allegata alla presente e redatta in collaborazione con lo studio redattore delle indagini geologiche).

Per quanto riguarda i battenti idraulici (si veda articolo 22.2.3 comma 4) il genio civile ha richiesto di inserire, all'interno delle norme stesse, una mappa di sintesi che si riporta in allegato alla presente (redatta dallo studio redattore delle indagini geologiche).

Alla luce di tali problematiche sarebbe utile inserire la possibilità di effettuare trasferimenti di volumi da zone a rischio idraulico elevato, per lo meno in zone con battenti sopra un certo livello, a zone con rischio inferiore, così come consentirne lo spostamento all'interno dello stesso lotto di pertinenza ma in zona a rischio minore.

h) Integrazioni normative al TITOLO 3 – SISTEMI AGRICOLI

Per quanto riguarda le norme inerenti il Sistema agricolo si sono riscontrate difficoltà di applicazione legate a errori o incongruenze anche con le norme sovraordinate.

Si richiede inoltre un maggiore dettaglio della disciplina anche in relazione alle casistiche che si è avuto modo di affrontare con particolare riferimento a:

- Interventi ammessi su edifici esistenti in zona agricola nei casi di:
 - o destinazione residenziale
 - o destinazione agricola ma non più utilizzati dalle aziende agricole
 - o altre destinazioni
- Annessi agricoli ammissibili extra P.A.P.M.A.A anche in riferimento a quanto disciplinato nel DPGR 5/R/2007 e s.m.i.

Per quanto riguarda i manufatti per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, le correzioni al numero dei capi sono state apportate in relazione al numero massimo per consumo familiare considerato dalla sezione veterinaria della USL.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse si propongono le seguenti:

- agricola;
- residenziale;

- turistico-ricettiva;
- di servizio pubbliche e private: attrezzature sociali e culturali, strutture associative e attrezzature sportive.

In quanto non si ritengono molto compatibili destinazioni quali commerciale e artigianale di servizio, perché tali attività hanno necessità di attrezzature al contorno che potrebbero impattare sul paesaggio e sul territorio agricolo (si pensi ad esempio ai parcheggi necessari per lo svolgimento di tali attività).

Nel caso in cui si ritenesse comunque necessario prevedere attività commerciali e artigianali di servizio, sarebbe comunque auspicabile consentire il solo commercio di vicinato e il solo artigianato di servizio alla residenza, escludendo attività ad esse assimilabili (si veda articolo 16), e che siano inserite prescrizioni di inserimento paesaggistico delle attrezzature connesse.

Tale normativa può essere applicata anche al subsistema territoriale insediativo agricolo di collina e delle corti. Si ritiene inoltre necessario che tale disciplina debba essere ulteriormente approfondita per i sistemi ambientali che si ritengono ad esclusiva funzione agricola e oggetto di tutela quali:

- Subsistema Ambientale delle Cerbaie;
- Subsistema Ambientale dell'Arno;
- Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.

Si richiede inoltre di valutare una disciplina differente per il Subsistema Territoriale dell'Usciana anche in relazione alle forti problematiche di carattere idraulico e alla presenza del vincolo paesaggistico.

Si ricorda inoltre che per quanto riguarda Sistema del Lago di Bientina con Decreto del Ministero dell'Ambiente 301 del 12/11/2013 la zona umida è stata riconosciuta area di importanza internazionale ai sensi della convenzione Ramsar e pertanto si ritiene necessario inserire delle norme di tutela.

E' inoltre necessario che nella norma sia inserita una tabella dove per ogni sistema ambientale e per ogni destinazione sia evidente la quota di SUL disponibile per effettuare il cambio d'uso degli annessi agricoli esistenti alle varie destinazioni. Questa tabella costituirà il limite oltre il quale non sarà più possibile cambiare l'uso agli annessi agricoli esistenti (si ricorda che in tale tipologia rientrano i così detti fienili).

i) Integrazioni normative al TITOLO 3 – UTOE

Per quanto riguarda il territorio urbanizzato ricadente all'interno dell'UTOE si riporta di seguito una correzione della norma per l'UTOE di Castelfranco. Lo stesso principio deve essere applicato anche alle altre UTOE.

- La prima problematica emersa è legata alla presenza di attività esistenti che si configurano quali attività artigianali e alla necessità di farle salve-
- Si richiede inoltre di semplificare la norma relativa ai frazionamenti e all'applicazione del piano di recupero, prevedendo uno strumento intermedio quale ad esempio il Piano Unitario di Intervento.
- per quanto riguarda gli edifici artigianali esistenti, viste anche le dimensioni, si ritiene sufficiente garantire un ampliamento funzionale del 10%.
- 27.9 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche
Per quanto riguarda le aree destinate a verde e attrezzature pubbliche con la presente osservazione si segnala la presenza all'interno di tali aree di edifici non solo ad uso pubblico ma anche di attrezzature pubbliche che magari non sono di proprietà del comune di Castelfranco di Sotto. Sono inoltre presenti anche edifici che non hanno i caratteri d'interesse pubblico ma sono edifici di proprietà privata utilizzati a civile abitazione o altro. Per tale ultima casistica non sono inserite nella norma alcune possibilità di interventi edilizi.

Ritenendo pertanto che la zona F1 sia un mero vincolo conformativo, e ritenendo necessario inserire gli interventi ammessi sugli edifici esistenti pur nel rispetto delle destinazioni generali di zona, si richiede di modificare come segue.

- 27.12 - Zone P – Si ritiene utile segnalare l'impossibilità a realizzare pozzi nel territorio collinare a causa del divieto imposto dal Piano di Bilancio Idrico. Pertanto nei piani di lottizzazione localizzati nelle UTOE di collina è necessario prevedere ad oggi il solo inserimento di alberature di basso fusto, almeno fino alla modifica del Piano di Bilancio Idrico.

Si prega inoltre di risolvere, anche in accordo con gli studi geologici, tale problematica anche per tutte le altre zone ricomprese nelle limitazioni imposte dall'autorità di bacino.

- Per quanto riguarda l'UTOE degli insediamenti produttivi, essendo scaduto il piano di lottizzazione del macrolotto sia area conciararia che non conciararia e avendo la presente variante automaticamente abrogato le norme (e inseriti nuovo indice), si ritiene necessario riportare sulle presenti norme alcune prescrizioni contenute nella suddetta normativa come ad esempio le altezze delle recinzioni. Per quanto riguarda le cabine elettriche e le loro distanze della viabilità, queste sono state riportate in altre parti della norma.
- Si ritiene inoltre necessario inserire una differenziazione nelle attività ammesse nelle zone a prevalente funzione commerciale e nelle zone a prevalente funzione artigianale/industriale.

j) Integrazioni normative al TITOLO 3 – NORME DI SALVAGUARDIA

Si ritiene necessario modificare l'articolo inserendo i seguenti commi:

Per tutti i titoli abilitativi di cui sia trascorso il periodo di validità saranno applicate le norme del presente regolamento che si intendono da applicare fino dal rilascio/presentazione della pratica originaria e quindi per la totalità dell'intervento. Sono comunque fatte salve le distanze da confini e fabbricati legittimamente acquisite nei titoli abilitativi di manufatti pertinenziali già eseguiti entro la scadenza del titolo originario.

Sono fatti salvi e non costituiscono piano attuativo, i programmi di miglioramento agricolo ambientale che abbiano ottenuto parere favorevole dall'amministrazione provinciale.

k) Integrazioni alle Schede Norma e alle Tavole grafiche:

- Per quanto riguarda le schede, risulta difficile procedere ad un'attenta analisi in quanto l'Ufficio non ha avuto modo di applicarle in quanto in fase di adozione ovviamente non è pervenuta alcuna istanza. Si ritiene comunque di segnalare per la scheda SCHEDA Ed2 – CENTRO IPPICO I GELSI ORENTANO si richiede di prendere atto della convenzione stipulata in data 19/06/2003 rep. 6057 ai rogiti Segretario Comunale e che vengano riportati tutti gli obblighi in essa contenuti. Pertanto risulta anche da rettificare la parte della descrizione dell'area e degli obiettivi specificando che l'area risulta di proprietà di azienda agricola "Marcon Cristiana" e che pertanto occorre mantenere la destinazione d'uso agricola dei manufatti.

Per quanto riguarda le tavole, vista l'applicazione e le problematiche emerse anche nel confronto con i professionisti, si richiede/segna quanto segue:

- la tavola 03B non si sovrappone completamente alla tavola 03C, pertanto si ritiene necessario procedere alla verifica anche di tutte le altre e in caso alla loro rettifica;
- le tavole dei vincoli a scala 1:10.000 risultano poco leggibili e di difficile applicazione anche perché sono necessarie ad esempio per due procedimenti molto importanti e significativi per il cittadino quali la redazione dei certificati di destinazione urbanistica o l'inquadramento di eventuali abusi edilizi. E' pertanto necessario che siano redatte in scala 1:5.000.
- Procedere all'eliminazione dei vari refusi localizzati in vari punti delle tavole, dove si ritrovano ad esempio elenchi di viabilità.

- Indicazione sia nelle carte in scala 1:5.000 e a 1: 2.000 delle fasce di rispetto degli elettrodotti e inserimento in norma o nelle tavole di una tabella dove sia chiaro quali sono gli elettrodotti e quanto è la fascia DPA.
- indicazione delle aree percorse dal fuoco, integrazione presumibilmente da effettuare anche in VAS.
- indicazione delle aree percorse dal fuoco, integrazione presumibilmente da effettuare anche in VAS.
- Indicazione nelle tavole del confine comunale.

Controdeduzione:

Accolta, con le seguenti precisazioni:

Nelle NTA vengono introdotte integrazioni finalizzate a chiarire alcune problematiche emerse nella gestione del RU, le stesse vengono coordinate con tutte le altre osservazioni di Enti e cittadini e le modifiche introdotte cercano di salvaguardare la struttura normativa adottata.

Inoltre vengono modificate le tavole grafiche e la Scheda Ed2 come richiesto.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 87

Osservante: Lazzeri Lauro

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022321 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà è posto nell'Isolato 4 di Villa Campanile all'interno del comparto di trasformazione a carattere residenziale C2, che la previsione di un unico grande comparto sembra a parere dell'osservante di difficile attuazione, determinando ugualmente il pagamento da parte dei proprietari di elevate imposte fiscali, si chiede che la suddetta area sia esclusa dal comparto e destinata a zona agricola.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto l'ubicazione dell'area di proprietà rende difficile l'esclusione della stessa dall'ambito urbano verso destinazioni agricole. La difficoltà espressa dall'osservante in parte può essere superata con l'attuazione del Piano per stralci funzionali, ovvero con una revisione fiscale sulle aree di previsione urbana che è di competenza di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 88

Osservante: Arch. Pierguido Pini

In qualità di: tecnico

Prot. n. 0022330 del 20.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che l'art.27.1 delle NTA vieta la residenza ai piani terra, salvo i casi già esistenti, si chiede che nello stesso articolo venga introdotta una deroga per i casi specifici, ad esempio le necessità di soggetti anziani, con la possibilità di ampliare l'abitazione presente al piano superiore annettendo i locali al piano terra senza creare nuove unità abitative.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si introduce nella struttura normativa (art.27.1 NTA) la possibilità di potere utilizzare parte di locali al piano terra di edifici posti nel centro storico anche lungo gli assi centrali est-ovest e nord-sud per realizzare l'accesso alle abitazioni poste al piano primo, utilizzando aperture esistenti e nei limiti strettamente necessari fino ad un massimo di 15 mq

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 89

Osservante: Geom. Cubito Marco Matteo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Sig.ra Ficini Renata

Prot. n. 0022339 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto nell'isolato 10 di Orentano è destinato dal RU vigente a zona C2, sul quale è stato avviato l'iter di predisposizione di Piano Attuativo ad oggi interrotto, che la Variante al RU destina il suddetto terreno in zona E5, si chiede che venga ripristinata la destinazione di zona del RU vigente al fine di consentire l'edificabilità del lotto all'interno del comparto di trasformazione zona C2.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. In ogni caso le proposte dell'osservante di ripristino con modifiche della precedente soluzione urbanistica contrasta con altre richieste avanzate nella stessa area. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune modifiche dimensionali e cartografiche, frutto del monitoraggio quinquennale, rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 90 – N. 91 – N. 92

Osservante: Arch. Boccuzzi Martina

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Sig.ra Ficini Renata

Prot. n. 0022344 del 21.12.2013 Prot. n. 0022345 del 21.12.2013 e Prot. n. 0022346 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto nell'isolato 10 di Orentano è destinato dal RU vigente a zona C2, e che la Variante al RU destina il suddetto terreno in zona E5, si chiede che venga riproposta per la suddetta area la destinazione di zona C2 secondo la soluzione cartografica proposta dall'osservante al fine di restituire all'isolato 10 una maggiore completezza e omogeneità urbanistica.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. In ogni caso le proposte dell'osservante di ripristino della precedente soluzione urbanistica contrasta con altre richieste avanzate nella stessa area. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune modifiche dimensionali e di disegno, frutto del monitoraggio quinquennale rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 93

Osservante: Ficini Mario

In qualità di: Comproprietario

Prot. n. 0022353 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i terreni di proprietà posti nell'isolato 10 di Orentano sono destinati nel RU vigente a zona C2, e che nonostante il progetto di piano attuativo non abbia avuto conclusione a causa della mancata adesione di alcuni lottizzanti, i proprietari hanno versato negli anni le imposte fiscali sui terreni di cui sopra, si chiede che venga ripristinata la soluzione urbanistica originaria con il mantenimento degli indici di edificabilità di cui al RU vigente, e in subordine prevedere il declassamento dei terreni di proprietà a zona agricola E5 compreso la restituzione delle imposte fino ad oggi versate alla A.C.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune modifiche dimensionali e di disegno, frutto del monitoraggio quinquennale rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 94

Osservante: Ruglioni Giulio
In qualità di: Consigliere Comunale
Prot. n. 0022359 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che nelle NTA della Variante adottata è stata introdotta la disciplina che riserva una quota di edilizia sociale per le aree di espansione residenziale soggette a piani attuativi convenzionati, considerato altresì che ad oggi la modalità di esecuzione e le caratteristiche di cessione degli alloggi non sono state ancora definite dalla A.C., si chiede che la suddetta norma venga riconsiderata anche alla luce della grave congiuntura economica e del ristagno dell'attività edilizia nel territorio.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta in quanto si riconosce l'esigenza di regolamentare il Social Housing previsto all'art.15.38 delle NTA. Pertanto allo stesso articolo viene definito che la base per l'applicazione del Social Housing è costituita da edilizia destinata alla cessione convenzionata. Sarà un successivo regolamento comunale a definire modalità per la cessione convenzionata (graduatorie pubbliche), parametri dimensionali ed eventuali altre tipologie di Social Housing partendo dalla base suddetta.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 95

Osservante: Geom. Davide Bartoli
In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà
Prot. n. 0022360 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata riduce per il comparto zona C2 posto nell'Isolato 10 di Orentano il potenziale edificatorio a fronte delle opere di urbanizzazione previste da realizzare, considerato altresì che lo stesso strumento urbanistico inserisce la percentuale del 10% della nuova SUL come quota di edilizia sociale senza regolamentare fin da subito le modalità di cessione, rendendo così insostenibile l'intervento di cui sopra, si chiede che venga mantenuto l'indice originario del RU vigente, sebbene ragguagliato al nuovo parametro della SUL, e che sia eliminata l'applicazione della quota di social housing per le lottizzazioni già presentate e ancora in corso di approvazione. A tale proposito si suggerisce di destinare ad alloggi sociali i fabbricati già realizzati nelle recenti lottizzazioni attualmente invenduti.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto concerne il ripristino degli indici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU: la riduzione degli indici di edificabilità è determinata dalla trasformazione degli originari indici fondiari in indici territoriali e comunque essa è compatibile e coerente con la densità edilizia e con i caratteri tipologici dei fabbricati previsti, considerando anche la possibilità della realizzazione delle pertinenze.

Non Accolta per quanto riguarda l'esonero del Social Housing, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU; tuttavia sulla possibilità di attuare il Social Housing attraverso

l'utilizzo di alloggi già costruiti, il relativo regolamento comunale potrà prevederlo, a condizione che gli alloggi da convenzionare siano liberi da vincoli.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 96

Osservante: Arch. Massimo Papini

In qualità di: Comproprietario insieme a Papini Gastone, Nelli Rina e Papini Fiorella e Tecnico
Prot. n. 0022362 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la scheda norma R1-Ex Cinema Lux prevista dalla Variante al RU adottata definisce le modalità di intervento di riqualificazione della suddetta area tramite l'attuazione di un Piano di Recupero, preso atto che la scheda ricomprende anche la parte dell'immobile occupato da abitazioni e locali commerciali, si chiede quanto segue:

- a) Prevedere l'intervento di riqualificazione solo per la parte dell'edificio destinato a cinema compreso gli accessori, quali ingresso, cabina di proiezione, inserendo nella scheda norma la possibilità di mantenere le abitazioni e i locali commerciali esistenti, che potranno essere interessati da interventi di ristrutturazione al di fuori del Piano di Recupero previsto per l'ex Cinema;
- b) Prevedere tra le destinazioni ammesse anche quella residenziale, magari con quota massima non superiore al 50% al fine di rendere sostenibile l'intervento che altrimenti non avrebbe interlocutori;
- c) Indicare nella scheda norma l'altezza pari a 3 piani anzichè 2 piani;
- d) Considerate le nuove definizioni dei parametri edilizi di cui la Reg.64/R del 11.11.2013 molto più restrittivi rispetto a quelli contenuti nella Variante al RU, si chiede che venga inserito nella scheda norma la possibilità di considerare con un valore doppio di SUL la parte di edificio di altezza pari a 8,00 m., oppure lo stesso può essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia al di fuori del Piano di Recupero, o in subordine che la SUL della suddetta porzione di immobile possa essere calcolata dividendo il volume per una altezza di m.4,00, derogando dal dimensionamento della SUL esistente indicata nella scheda norma;
- e) Indicare che le prescrizioni e gli indirizzi progettuali individuati nella scheda norma potranno essere verificati ed eventualmente aggiornati in sede di approvazione del Piano di Recupero, in funzione delle funzioni effettivamente previste;
- f) Prevedere che il Piano di Recupero possa interessare anche solo in parte gli immobili ricompresi nella scheda norma.

Controdeduzione:

- a) Accolta, in quanto è già previsto dalle NTA art.12.3 punto 12;
- b) Accolta, si inserisce nella scheda norma tale possibilità da progettare e individuare nel P.d.R., preferibilmente al Piano Primo;
- c) Accolta, sarà comunque il P.d.R. a definire progettualmente la sagoma in altezza con adeguamento della stessa con l'altezza massima della restante parte del fabbricato;
- d) Accolta, la SUL della sala ex cinema viene computata due volte;
- e) Parzialmente Accolta, è sempre possibile nel passaggio di scala approfondire indirizzi e prescrizioni, purchè non in contrasto con quelli della scheda norma;

- f) Parzialmente Accolta, nell'ambito della presentazione del P.d.R. le parti che sono state oggetto di interventi diretti ai sensi dell'art.12.3 delle NTA e che non necessitano di nuovi interventi, possono essere escluse dalle trasformazioni previste dal Piano di Recupero, pur facendone parte.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 97

Osservante: Ponticelli Maddalena

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022363 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso dell'annesso agricolo a residenza, si chiede che venga modificato l'art.31.4 punto B c.2 come segue:

“2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:

- per le residenze ampliamenti “una tantum” per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di S.U.L.;

~~- per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;~~ *per gli annessi con caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con il Regolamento Urbanistico e inseriti in un contesto territoriale di proprietà con superficie uguale o superiore a 5 ettari, boscata e non, nonché privi di fabbricati con destinazione residenziale è consentito un ampliamento “una tantum” fino al raggiungimento dell'unità minima residenziale per due persone, con i limiti stabiliti nel DM 5 Luglio 1975 art.3.*

- la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito.”

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto non consentito dalla LR 1/2005.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 98

Osservante: Ponticelli Maddalena

In qualità di: Legale Rappresentante della Società Principe di Martini Pietro e Ponticelli Maddalena s.n.c.

Prot. n. 0022364 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che l'area di proprietà è classificata dal RU vigente come zona D2, considerato altresì che la suddetta area è definita dalla Variante al RU in parte zona D2, in parte zona F1 e in parte zona F3, si chiede che venga ripristinato lo stato vigente in quanto il richiedente sostiene che le zona F1 e le

zone F3 debbano essere individuate in una fase successiva, ovvero quelle di progetto del Piano Attuativo.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si amplia la Superficie Fondiaria e la zona F1 fino al limite della particella catastale del piccolo manufatto, eliminando la zona F3.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 99

Osservante: Rotonda Fabrizio

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022365 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiedono le seguenti modifiche e integrazioni alle NTA:

- a) All'art. 15.6 indicare la distanza di ml.3,00 che devono rispettare le pertinenze dal confine e quella di 1,50 ml. per i porticati e gazebi dal confine;
- b) All'art. 15.11 prevedere anche il lotto minimo di intervento nelle zone B2 inferiore a 500 mq;
- c) All'art.15.13 lett.h) oltre a voliere, pergolati e gazebi, aggiungere le serre in ferro e vetro della dimensione di 20 mq. ad uso domestico;
- d) All'art.15.13 comma 3 oltre ai pergolati a sostegno di impianti fotovoltaici, escludere dal calcolo della SUL anche i volumi tecnici necessari per alloggiare gli impianti di energie rinnovabili;
- e) All'art. 15.29 comma 5, ridurre fino a 2,40 ml. (anziché 3,00 ml.) l'altezza da considerare per il calcolo della SUL da recuperare in caso di demolizione dei volumi esistenti;
- f) All'art. 17.2.7. ridurre la distanza dalle strade locali fuori dai centri abitati da 20 ml. a 10 ml.;
- g) Agli artt. 26 e all'art.33 comma 5 ammettere la possibilità di realizzare i nuovi annessi destinati all'agricoltura anche in ferro, vetro e acciaio;
- h) Agli artt. 26 e all'art.33 comma 9 aggiungere un comma specifico che riguardi il recupero degli edifici esistenti non più utilizzati ai fini agricoli con cambio di destinazione d'uso, assimilandoli agli edifici non rurali, indicando un recupero per funzioni residenziali pari al 100% dell'esistente fino a 1.000 mc e al 50% oltre tale soglia.

Controdeduzione:

- a) Non Accolta in quanto è già prevista la distanza di ml.5,00;
- b) Non Accolta, in quanto 500 mq. è il minimo indispensabile per la dotazione di parcheggi privati e per la permeabilità del suolo;
- c) Non Accolta, in quanto le serre solari sono già previste dalla legge;
- d) Accolta, in quanto presente già nelle NTA della Variante al RU;
- e) Parzialmente Accolta, si riduce la quota dell'altezza da ml.3,00 a ml. 2,70;
- f) Non Accolta in quanto in contrasto con il Codice della Strada;
- g) Non Accolta, in quanto risulterebbero annessi paesaggisticamente non idonei;
- h) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;

- per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 100

Osservante: Rotonda Fabrizio

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022366 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiedono di integrare l'art.15.5 comma 6 delle NTA come segue:

6. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta al comma 2 gli interventi di ricostruzione, adeguamento, e sopraelevazione possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto devono essere rispettate le distanze tra fabbricati salvo che per adeguamenti funzionali o strutturali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 101

Osservante: Rotonda Fabio

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022367 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiedono le seguenti modifiche e integrazioni alle NTA:

- All'art. 15.6 indicare la distanza di ml.3,00 che devono rispettare le pertinenze dal confine e quella di 1,50 ml. per i porticati e gazebi dal confine;
- All'art. 15.11 prevedere anche il lotto minimo di intervento nelle zone B2 inferiore a 500 mq;
- All'art.15.13 lett.h) oltre a voliere, pergolati e gazebi, aggiungere le serre in ferro e vetro della dimensione di 20 mq. ad uso domestico;
- All'art.15.13 comma 3 oltre ai pergolati a sostegno di impianti fotovoltaici, escludere dal calcolo della SUL anche i volumi tecnici necessari per alloggiare gli impianti di energie rinnovabili;
- All'art. 15.29 comma 5, ridurre fino a 2,40 ml. (anziché 3,00 ml.) l'altezza da considerare per il calcolo della SUL da recuperare in caso di demolizione dei volumi esistenti;
- All'art. 17.2.7. ridurre la distanza dalle strade locali fuori dai centri abitati da 20 ml. a 10 ml.;
- Agli artt. 26 e all'art.33 comma 5 ammettere la possibilità di realizzare i nuovi annessi destinati all'agricoltura anche in ferro, vetro e acciaio;

- h) Agli artt. 26 e all'art.33 comma 9 aggiungere un comma specifico che riguardi il recupero degli edifici esistenti non più utilizzati ai fini agricoli con cambio di destinazione d'uso, assimilandoli agli edifici non rurali, indicando un recupero per funzioni residenziali pari al 100% dell'esistente fino a 1.000 mc e al 50% oltre tale soglia.

Controdeduzione:

- a) Non Accolta in quanto è già prevista la distanza di ml.5,00;
- b) Non Accolta, in quanto 500 mq. è il minimo indispensabile per la dotazione di parcheggi privati e per la permeabilità del suolo;
- c) Non Accolta, in quanto le serre solari sono già previste dalla legge;
- d) Accolta, in quanto presente già nelle NTA della Variante al RU;
- e) Parzialmente Accolta, si riduce la quota dell'altezza da ml.3,00 a ml. 2,70;
- f) Non Accolta in quanto in contrasto con il Codice della Strada;
- g) Non Accolta, in quanto risulterebbero annessi paesaggisticamente non idonei;
- h) Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:
 - per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
 - per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
 - per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 102

Osservante: Gentili Alessandro e Gentili Emiliano

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022368 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che nello strumento urbanistico adottato i terreni di proprietà sono destinati a zona E5, si chiede che gli stessi terreni vengano destinati a zona F2 al fine di realizzare strutture e spazi da utilizzare per la sosta dei pellegrini che percorrono la vicina Via Francigena, area attualmente carente di tali strutture.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto il comparto non può essere pianificato per parti separate. L'ospitalità per i pellegrini è un tema suscettibile di interesse, tuttavia esso deve essere affrontato in maniera più organica, eventualmente anche utilizzando strutture all'interno del centro urbano. Tuttavia le destinazioni proposte potranno trovare una loro collocazione nell'area in un futuro organico e unitario assetto dell'UTOE.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 103

Osservante: De Monte Cristina

In qualità di: Rappresentante Movimento Cinque Stelle di Castelfranco di Sotto

Prot. n. 0022369 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Per quanto riguarda la scheda norma Ed3 – Impianto produttivo ex Resapel si chiede che fra gli obiettivi da perseguire, in caso di sostituzione urbanistica, sia esplicitamente esclusa la realizzazione di attività di trattamento, combustione e stoccaggio di sostanze derivanti da biogassificazione ed attività connesse
- b) Per quanto riguarda l'art.15.38 delle NTA, si evidenzia che la regolamentazione del Social Housing doveva essere prevista nella Variante al RU prima della sua adozione, in maniera tale da potere esporre le opportune osservazioni.

Controdeduzione:

- a) Accolta, quanto richiesto è già contenuto negli obiettivi della scheda norma. L'eventuale bonifica può essere imposta in presenza di accertata criticità, tuttavia vengono implementate le prescrizioni della scheda norma Ed3.
- b) Accolta in quanto nell'ambito dell'approvazione della Variante al RU vengono individuati criteri su cui redigere un successivo regolamento.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 104

Osservante: Fabiani Fabio

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022370 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che l'edificio di proprietà risulta autorizzato con Condono Edilizio L.47/85 e attualmente lo stesso manufatto non viene utilizzato a servizio dell'attività agricola, si chiede che all'art.33 c.9 delle NTA venga inserito un capitolo specifico riguardo il recupero di edifici esistenti non più utilizzati per fini agricoli con cambio di destinazione d'uso, assimilandoli agli edifici non rurali e prevedendone il recupero per funzioni residenziali pari al 100% dell'esistente fino a 1.000 mc e al 50% oltre la soglia dei 1.000 mc.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica la Norma come segue:

- per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;
- per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;
- per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 105

Osservante: Simoni Claudio e Giani Maurizio
In qualità di: Legali Rappresentanti rispettivamente della “Barnini srl” e della “Waste Recycling spa”
Prot. n. 0022371 del 21.12.2013

Contenuto dell’Osservazione:

Considerato che gli edifici di proprietà delle due Società osservanti, posti nell’Isolato 62 del Parco Tecnologico all’interno del comparto D5, fanno parte di un Piano Attuativo approvato con DCC 57/2002 e che con DCC 28/2009 è stata adottata la Variante allo stesso Piano, preso atto delle nuove norme previste nello strumento urbanistico adottato per l’area oggetto di osservazione, si chiede che si possa procedere alla approvazione della Variante al Piano Attuativo e alla stipula della convenzione; in via subordinata si chiede che sia possibile procedere in tempi brevi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, quand’anche adeguati per la compensazione idraulica prevista dalla nuova normativa.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto incompatibile con le nuove Norme sulla pericolosità idraulica che necessitano di misure previste dalla Variante al RU (Parco-Cassa compensazione).

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 106

Osservante: Geom. Agrumi Alberto
In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Sig.ra Bongi Clara
Prot. n. 0022372 del 21.12.2013

Contenuto dell’Osservazione:

Si chiede che venga modificata la scheda norma Er10-Area Campeggio scout in Loc. Macchione, prevedendo tra le funzioni di cui all’art.16 delle NTA la destinazione di “Campo Scout”, ammettendo la possibilità di eseguire un Intervento Diretto anziché di un Piano Attuativo convenzionato, prevedere anche la realizzazione di strutture prefabbricate rivestite in legno.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica la scheda norma Er10 come richiesto, ma indicando come strumento di attuazione l’Intervento Diretto Convenzionato e Piano Unitario di Intervento così come definiti agli artt. 13 e 15.18 delle NTA..

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 107

Osservante: Cacciapaglia Alberto
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022373 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto nell'isolato 64 del Capoluogo risulta nello strumento urbanistico adottato, destinato a zona F1 da cedere alla A.C., preso atto della situazione economica del Paese, si chiede che la parte del terreno di proprietà più vicina agli edifici (circa mq.1.600) venga a destinato a zona F3, in cambio a titolo di perequazione di un appezzamento di terreno (circa mq.1.750) posto a sud della scuola.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si trasforma l'area retrostante i fabbricati da verde privato F3 a Verde pubblico F1 come proposto, in cambio della cessione al Comune dell'area retrostante la scuola a condizione che questa sia dotata di un collegamento di mt.3,00 per l'accesso pedonale all'argine dell'Arno.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 108

Osservante: Berti Luigi
In qualità di: Comproprietario con Berti Laura
Prot. n. 0022374 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che parte di terreno di proprietà corrispondente a giardino privato dell'abitazione posto nell'isolato 14 del Capoluogo, risulta nello strumento urbanistico adottato destinato a zona F1 con la previsione di percorsi pedonali, si chiede che vengano eliminati i suddetti vialetti pedonali in quanto l'abitazione è già raggiungibile dal viale principale, che le parti di verde pubblico lungo via S.Pellico e lungo via A.Vivaldi siano destinate a zona F3 in quanto già ricomprese nella recinzione esistente privata, unitamente al terreno (evidenziano in arancione nella planimetria) oggetto di interesse d'acquisto da parte dell'osservante. A tal fine il richiedente si impegna a cedere gratuitamente alla A.C. i terreni destinati a parcheggio lungo Via S.Pellico (mq.930 evidenziati in celeste) e quelli destinati a verde pubblico lungo via A.Vivaldi evidenziati in verde.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta con una leggera modifica alle particelle identificate dall'osservante con colore blu poste su Via Vivaldi per dare più continuità al Verde Pubblico sui due fronti della strada.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 109

Osservante: Cei David

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022376 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di modificare l'art.17.4.1 delle NTA come di seguito indicato:

Funzioni produttive e commerciali

9. Per le attività produttive e commerciali è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

9 bis. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a carattere turistico-ricettivo, direzionale e pubblici esercizi, artigianato di servizio, la disposizione di cui al comma 6 può essere derogata nelle zone omogenee A, B1, B2.

Funzioni sportive, ricreative e per il tempo libero

10. Per tali attività è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

10 bis. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a carattere turistico-ricettivo, direzionale e pubblici esercizi, artigianato di servizio, la disposizione di cui al comma 6 può essere derogata nelle zone omogenee A, B1, B2.

Si chiede di modificare l'art.17.4.2 delle NTA come di seguito indicato:

Esercizi di vicinato

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 mq.0,50 per ogni mq. di superficie di vendita.

4. Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A, nelle aree dei centri commerciali naturali, per le gallerie d'arte, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

Medie strutture di vendita

19. Tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A, B1, B2 e ai fini del calcolo dei parcheggi di relazione si fa riferimento alle superfici relative alle tre tipologie di vendita.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica l'art. 17.4 nel modo seguente:

Per quanto concerne le zone B1 si estende la deroga come per le zone A; per quanto concerne le zone B2 si modifica l'art.17.4.2.2. prevedendo la monetizzazione totale o parziale in caso di comprovate difficoltà a trovare parcheggi nelle vicinanze.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 110

Osservante: Taddei Carlo

In qualità di: Comproprietario con Chesi Lina, Taddei Patrizia e Taddei Stefano

Prot. n. 0022377 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto in Località Poggio Adorno, Via delle Pinete inserito nel Subsistema ambientale delle Cerbaie C2 in zona E6, preso atto che nel 2008 fu presentata una DIA per la realizzazione di un manufatto in legno per il deposito di attrezzi agricoli non accolta in quanto già allora non risultava possibile realizzare nell'Utoe C2 tali manufatti per la conduzione di orti familiari, si chiede che sia previsto nella Variante al RU adottata la possibilità di costruire i suddetti manufatti nella zona E6.

Controdeduzione:

Accolta a condizione che l'area risulti agricola pur all'interno del Sistema ambientale delle Cerbaie. A tale scopo si integra l'art. 31.2 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 111

Osservante: Geom. Forasiepi Sergio

In qualità di: tecnico

Prot. n. 0022377 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Si chiede che nelle tabelle delle zone B1 contenute nella Tav.9a vengano riportati gli indici e i parametri urbanistici, e non solo la loro SF, in dette zone sono presenti ancora lotti liberi o parzialmente liberi.
- b) Relativamente agli artt. 24.9.9, 26.9.9, 31.4.8, 33.9.9 si chiede che l'indicazione di recupero al 50% della SUL debba intendersi di SUL con funzioni non residenziali.
- c) Si chiede che lievi modifiche ai progetti inerenti pratiche edilizie presentate prima del 1980 o comunque antecedenti la L.47/85, non costituiscano "difformità dal progetto" in quanto esse risultano ininfluenti sui parametri urbanistici.
- d) Si chiede di prevedere apposita norma che definisca l'applicazione del RES comunale ad interventi di ampliamento dei fabbricati fino al 30% e per la costruzione di nuovi fabbricati, consentendo per tutti gli altri interventi edilizi la facoltà di applicare il RES.

Controdeduzione:

- a) Non accolta, tuttavia si integra l'art.27.2 attraverso l'Osservazione dell'UTC con la modifica del comma 4. Infatti il comparto B1 di Castelfranco di Sotto si considera saturo per cui si possono fare solo interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt.18 e 19 delle NTA;
- b) Parzialmente Accolta, si modifica la norma (vedi Oss.8).
- c) Non Pertinente in quanto tale scelta non è di competenza della Variante al RU;
- d) Non Pertinente in quanto tale scelta non è di competenza della Variante al RU;

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 112

Osservante: Doveri Orazio

In qualità di: Comproprietario con Doveri Renato

Prot. n. 0022379 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificata la categoria dell'edificio n.1 posto nell'isolato 60 del Capoluogo, da cat. 2 a cat.3, al fine di potere operare con intervento edilizio superiore al restauro, ritenuto più congruo rispetto alle caratteristiche attuali del fabbricato.

Controdeduzione:

Accolta, si modifica la categoria dell'edificio n.1 posto nell'isolato 60 del Capoluogo, da cat. 2 a cat.3.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 113

Osservante: Boschi Maria Grazia

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022380 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificata la categoria degli edifici n.481 e 482 posti in zona E1, da cat.2-6 a cat.3-6, al fine di potere operare con intervento edilizio che preveda la modifica delle partizioni verticali, le aperture e i collegamenti verticali, categoria ritenuta più congrua rispetto alle caratteristiche attuali dei fabbricati. Si chiede altresì che sia confermata la validità dell'atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07.03.2011 relativo al "Vincolo di realizzazione ed uso del piano seminterrato secondo le norme del PAI e impegno per Jus Aedificandi, obbligo per spostamento e accorpamento do SLC".

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene modificata la categoria dell'edificio n. 482 posto in zona E1, da cat.2-6 a cat.3-6.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 114

Osservante: Luongo Gerardo

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022381 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto in adiacenza alla Via Francesca bis, in zona agricola E3 non presenta caratteri paesaggistici e ambientali di rilievo anche in relazione alle aziende industriali presenti nelle aree vicine, si chiede che in detta area venga prevista una pista go-kart con gli annessi servizi e accessori, al fine di potere avviare l'attività di noleggio dei go-kart, e più in generale si chiede che oltre alle attività agricole, possano essere insediate nell'area anzidetta anche attività di commercio all'aperto o sportive all'aperto a basso impatto ambientale. Si precisa che i go-Kart saranno alimentati con motori elettrici e che l'area circostante verrà sistemata a verde; i manufatti saranno realizzati con tipologia simile a quella degli annessi agricoli, e verrà reperito all'interno della proprietà uno spazio a parcheggio senza creare intralcio alla viabilità.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto l'eventuale inserimento di una attività di questo tipo necessita la procedura di VAS e la nuova adozione della Variante al RU..

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 115

Osservante: Novelli Mauro

In qualità di: Comproprietario con Carbone Liliana

Prot. n. 0022382 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che nel RU vigente il terreno di proprietà posto nell'isolato 64 di Castelfranco di Sotto risulta destinato a zona F3 "verde e servizi privati di interesse collettivo", preso atto che la Variante al RU adottata ricomprende l'area di proprietà in zona F3 "Verde privato", ritenendo che quest'ultima scelta privi l'area della potenzialità edificatoria originaria e non consenta neppure addizioni volumetriche, si chiede che detta area venga assimilata alla zona di completamento residenziale o in alternativa che gli sia assegnato un indice fondiario al fine di attuare un intervento di addizione volumetrica sull'edificio esistente di proprietà.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi del P.S. e della Variante al RU; si precisa che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono sempre possibili

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 116

Osservante: Nuti Andrea

In qualità di: Comproprietario con Luschi Francesca

Prot. n. 0022383 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che l'art.12.2 delle NTA adottate disciplina già in maniera molto puntuale e articolata tutte le ipotesi di attuazione di un Piano Attuativo, si ritiene opportuno integrare il suddetto articolo con l'aggiunta di un'ulteriore lettera c) al comma 5 così formulata:

“Qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare anche un Piano Attuativo stralcio del comparto individuato nelle Tavv. 03-04 del R.U., è possibile realizzare anche interventi singoli alle stesse condizioni dei successivi capoversi del medesimo punto 5 del presente articolo. E' altresì possibile, garantendo sempre e comunque la funzionalità dell'intervento nel contesto dell'edificio esistente, realizzare per quanto riguarda le reti acquedottistiche, fognarie e stradali, anche opere provvisorie. In tal caso la convenzione urbanistica, fatta per atto pubblico e trascritta, dovrà prevedere oltre alla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie alla funzionalità dell'edificio, anche l'obbligo di adeguamento, ove necessario, al sistema infrastrutturale previsto dal Piano quando, per stralci e con un progetto unitario e integrale, vengano ad attuarsi le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali dell'intero comparto. Per gli interventi singoli è richiesta la presentazione di un progetto d'insieme del sub-comparto o comparto-stralcio”.

Si chiede inoltre di modificare il disegno urbano del comparto zona C posto nell'isolato 9 di Castelfranco di Sotto, tramite la traslazione di alcune aree destinate a verde all'interno dello stralcio funzionale proposto, così come indicato nella planimetria allegata.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto riguarda la modifica dell'art.12.2 in quanto procedura di difficile attuazione, anche dal punto di vista degli impegni futuri: più semplice fare uno stralcio funzionale, così come previsto all'art.12.2 delle NTA.

Accolta per quanto riguarda la modifica del comparto relativamente alla proprietà dell'osservante.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 117

Osservante: Ficini Serafino

In qualità di: Comproprietario con Ficini Floriana, Ficini Mario, Ficini Giuliana, Ficini Maria e Domizi Valeria

Prot. n. 0022384 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente i terreni di proprietà ricadono nell'Isolato 10 di Orentano nel comparto zona C2, considerato che ad oggi non è stato possibile portare a conclusione il Piano Attuativo dell'area, preso atto altresì che la Variante al RU adottata ripерimetra il comparto riducendone l'indice di edificabilità e inserendo quote di edilizia sociale, si chiede che venga ripristinato il disegno originario del comparto come da RU vigente, salvaguardando la stessa percentuale edificatoria ed escludendo le proprietà non partecipanti, in subordine si chiede che i terreni di proprietà dei richiedenti vengano stralciati dal comparto, venendo meno così anche la previsione della nuova viabilità pubblica adiacente.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto l'area per la sua contiguità con la palestra e gli impianti sportivi deve rimanere a destinazione pubblica. Il fatto che sia all'interno del comparto zona C2 di trasformazione,

consente tuttavia all'osservante di avere una potenzialità edificatoria da utilizzare all'interno della superficie fondiaria del comparto

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 118

Osservante: Gronchi Samantha

In qualità di: Privata cittadina

Prot. n. 0022388 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nell'art.16 delle NTA adottate, si elencano al comma 4, lettera d) "commerciale all'ingrosso e depositi: sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle solo ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali. Per queste attività sono consentite esclusivamente le lavorazioni finalizzate alla vendita ovvero di taglio, misurazione, selezione, piedeggiatura e similari", considerato che nelle zone D1 sono presenti anche attività di vendita di prodotti chimici per conceria che necessitano all'interno di un piccolo laboratorio per prove sul pellame, ricerca, sviluppo modelli e similari, si chiede che nel suddetto articolo venga concessa la possibilità all'interno di attività commerciali all'ingrosso e di deposito, di svolgere attività di laboratorio prove per la ricettazione, miscelazione, ricerca e sviluppo modelli funzionale al commercio dei prodotti chimici. Si ricorda che tale facoltà è stata precedentemente concessa dalla A.C. con DGC 65 del 22.04.2010.

Controdeduzione:

Accolta, si integra l'art.16 delle NTA così come definito dalla DGC 65 del 22.04.2010.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 119

Osservante: Molinaro Antonio

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022389 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Al fine di potere recuperare l'annesso ex agricolo di proprietà posto in zona E1 lungo la Via vicinale di Pereta, si chiede che venga modificato l'art.24.9.1.2, comma 9 così come proposto:

"9. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 ~~senza cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della~~ ~~addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica.~~ Per interventi di addizione volumetrica necessarie per il mantenimento dell'attività produttiva esistente si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare

secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti e concerie. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er, con la definizione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 50% della S.U.L. esistente per funzioni residenziali e il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. esistente in ambiti urbani, ovvero in aree già previste dal R.U., attraverso il procedimento di perequazione urbanistica "a distanza" come definita all'art.11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11."

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 120

Osservante: Molinaro Luigi

In qualità di: Privato cittadino

Prot. n. 0022390 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificato l'art.24.6.1 delle NTA in merito alle dimensioni e alle caratteristiche dei manufatti per la detenzione degli animali, ovvero si chiede che possa essere ammessa anche la tipologia ad una falda e che la sup. pari a mq.15 sia da intendere per ogni tipologia di animale custodito.

Controdeduzione:

Accolta per quanto riguarda la copertura dei suddetti manufatti anche ad una falda;

Parzialmente Accolta relativamente all'interpretazione dei 15 mq, tema che verrà risolto attraverso l'Oss.86, ma comunque da intendersi come quota non per singolo capo; comunque viene tolta dalla norma la quantità di animali ammessa.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 121

Osservante: Molinaro Luigi

In qualità di: Privato cittadino

Prot. n. 0022391 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga modificato l'art.24.6.2 delle NTA in merito alle dimensioni e alle caratteristiche dei manufatti per la detenzione di bovini ed equini, così come segue:

“24.6.2 - Bovini ed equini

7. E' ammessa la custodia fino a 3 capi. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini.

8. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:

il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini), ricovero selle/attrezzature, deposito mangimi, deposito fieno: la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso, la terza e la quarta chiusa sui quattro lati, la quinta come semplice tettoia di riparo foraggi;

copertura a due falde o una falda di altezza massima in gronda pari a ml. 3,00;

piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);

superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia;

Superficie coperta per ricovero selle/attrezzature e mangimi: mq 20 ciascuno;

Superficie coperta tettoia riparo foraggi: mq.50;

superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.

10. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1,80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.

9. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap, con idoneo spazio di disimpegno max 10 mq e locale di ritrovo e amministrativo di sup. massima paria a 30 mq.”

Controdeduzione:

Accolta, per quanto riguarda le specifiche tecniche; Parzialmente accolta per quanto riguarda gli annessi per il ricovero di selle e foraggi per associazioni: fino a 10 capi si concede fino a 20 mq di SUL per ricovero di selle, attrezzature e mangimi; da 10 capi a 20 capi le suddetta misura può raggiungere 50 mq di SUL..

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 122

Osservante: Sauro di Sandro

In qualità di: Tecnico libero professionista

Prot. n. 0022392 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede che venga rivisto l'art.17.2.7 delle NTA adottate relativamente alla distanza delle costruzioni dalle strade per ricomprendere una diversità di interventi edilizi che si possano rendere necessari senza il peggioramento dell'impatto ambientale e che non incidono sulla sicurezza stradale, oltre ai casi di sopraelevazione già indicati, ad esempio interventi di ristrutturazione con

limitati incrementi di volume, di riordino urbanistico di locali accessori che potrebbero attuarsi in allineamento all'esistente o in arretramento.

Si chiede inoltre che venga prevista una specifica norma per la rilocalizzazione con sostituzione edilizia di fabbricati privi di valore architettonico inseriti nelle aree di rispetto.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la norma rispetta il Codice della Strada ed è compatibile con gli interventi di ristrutturazione edilizia descritti dall'osservante;

Accolta, viene integrato l'art.17.2.7 delle NTA al fine di consentire il trasferimento di edifici privi di valore con Sostituzione al di fuori delle fasce di rispetto stradali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 123

Osservante: Massetani Marco

In qualità di: Legale Rappresentante della Società ERRE DUE srl

Prot. n. 0022393 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il fabbricato n.542 con cat.2-6 denominato "Cascina Quarteroncina" di cui alla scheda norma Er6 della Tav.09b, considerato altresì che il suddetto immobile non presenta particolari elementi di rilievo architettonico e che esso stesso necessita di un intervento di demolizione e ricostruzione, si chiede:

- a) che sia modificata la cat. dell'edificio da cat.2-6 a cat.3 o 4;
- b) che nella scheda norma Er6 siano aggiunte le destinazioni d'uso "agricola ed attività ad essa connesse" e quella "turistico-ricettiva";
- c) che sia consentito il recupero della pertinenza esistente nel resede e la realizzazione di una piscina privata;
- d) che sia eliminato il limite massimo dei 2 piani, o in subordine che non venga considerato piano ai fini del calcolo dell'altezza, il locale derivante dalla messa in sicurezza idraulica seppure non avente le caratteristiche di locale seminterrato;
- e) che i suddetti locali derivanti dalla messa in sicurezza idraulica non vengano computati nel calcolo della SUL;
- f) che siano consentiti modesti incrementi dell'altezza massima di zona, derivanti dal maggiore spessore dei solai necessari per ragioni di natura statica e tecnologica.

Controdeduzione:

- a) Parzialmente Accolta, si modifica la categoria di intervento dell'edificio da Cat.2-6 a cat.3-6;
- b) Accolta, si integra la scheda norma Er6 con le funzioni richieste;
- c) Accolta, in quanto già previsto dalla variante al RU;
- d) Non Accolta in quanto in contrasto con la tipologia rurale del fabbricato e con la relativa categoria di intervento ad esso attribuita;
- e) Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;
- f) Accolta, in quanto già contenuto all'art.18.4 delle NTA

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 124

Osservante: Massetani Marco
In qualità di: Legale Rappresentante della Società ERRE DUE srl
Prot. n. 0022394 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i terreni di proprietà, appartenenti alla zona E1, sono posti in ai margini della Via Francesca Bis, la cui costruzione ha comportato il frazionamento di particelle in origine accorpate, si chiede che sia consentito nelle suddette aree la realizzazione di strutture di servizio al traffico, ovvero autolavaggio, officina meccanica, chiosco bar con edicola, area sosta camion, area pic-nic, servizi, distributore carburanti; si chiede inoltre che la fascia parallela alla Via Francesca Bis entro cui si potranno realizzare le suddette strutture sia prevista di profondità pari a 60 ml. a partire dalla fossa stradale, al fine di consentire un agile manovra dei camion.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, è possibile la realizzazione di quanto chiesto purchè abbinato ad impianto di distribuzione di carburanti e alle condizioni delle norme vigenti in materia (LR 28/2005 art.30). In questo caso si può utilizzare una profondità di area superiore alle fasce di rispetto stradali fino a 60 mt. a condizione che la parte più prossima alla viabilità rimanga libera da manufatti per un eventuale allargamento della strada provinciale.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 125

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani
In qualità di: Tecnico, libero professionista
Prot. n. 0022395 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Si chiede di modificare l'art.15.5 comma 8 delle NTA tramite l'introduzione di tutti i locali tecnici e non solo delle cabine elettriche, al fine di uniformare la Norma.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si modifica l'art.15.5 comma 8 delle NTA al fine di consentire distanze inferiori a mt.10,00 nella fattispecie mt. 6,00 (3+3) tra strutture pertinenziali di diverse proprietà con atto di vincolo unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la definizione dei parametri edilizi e per il mantenimento della destinazione pertinenziale.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 126

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani
In qualità di: Tecnico, libero professionista
Prot. n. 0022396 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il macrolotto industriale necessita di interventi di miglioramento e adeguamento soprattutto dell'attuale assetto viario, e che lo stesso ambito necessita periodicamente di interventi di manutenzione sia delle aree a verde pubblico che delle sedi stradali, si chiede che la Variante al RU adottata preveda:

- a) Una rotatoria in corrispondenza di Via Tabellata e di Viale dell'Industria;
- b) Una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio di Viale dell'Industria e Via dell'Eucalipto;
- c) La possibilità di attuare interventi diretti da parte dei privati cittadini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa stipula di convenzione con la A.C., nella quale dovrebbe essere stabilita l'opportunità di scomputare il valore delle opere realizzate con oneri di urbanizzazione secondaria.

Controdeduzione:

- a) Accolta, viene introdotta la previsione della rotatoria in corrispondenza di Via Tabellata e di Viale dell'Industria;
- b) Accolta, in quanto la rotatoria è già prevista dalla Variante al RU, tuttavia si precisa in modo più chiaro l'assetto dello snodo viario;
- c) Non Pertinente, in quanto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è competenza di altri regolamenti comunali

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 127

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani
In qualità di: Tecnico, libero professionista
Prot. n. 0022397 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i comparti di trasformazione previsti dalla Variante al RU ricomprendono talvolta anche zone F3 destinate a verde privato, per maggiore chiarezza si chiede di integrare l'art.12.2 comma 1 delle NTA così come proposto:

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo o loro aventi titolo ad esclusione dei fabbricati e loro resedi ricompresi nelle zone F3 per i quali si rimanda all'art.25.4; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole 03-04 e/o nelle Schede Norma allegate alle presenti NTA (Tav.09b) secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esso previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, come enunciata all'art.11, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione

gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Controdeduzione:

Non Accolta, tuttavia si integra tramite l'Oss.49 l'art.12.2.7 delle NTA, introducendo la possibilità da parte dei soggetti proprietari dei terreni posti in zona F3 di autoescludersi dal comparto con stipula di Atto unilaterale d'Obbligo

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 128

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani

In qualità di: Tecnico, libero professionista

Prot. n. 0022398 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto prescritto all'art.15.13 comma 4, relativamente allo scomputo dal calcolo della SUL degli scannafossi e bocche di areazione posti nell'ambito del perimetro dei fabbricati fino ad un massimo di 1,50 ml., si chiede che tale dimensione possa essere incrementata fino a considerare la profondità di marciapiedi e logge soprastanti talvolta di ampiezza superiore a 1,50 ml.; inoltre si chiede che vengano escluse dal calcolo della SUL anche le superfici delle rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati quando le stesse si presentino coperte da solaio soprastante.

Controdeduzione:

Per quanto riguarda la larghezza dello scannafosso, essa viene incrementata fino a m. 2,00 all'art.15.13; per quanto riguarda la copertura degli spazi di accesso ai locali seminterrati, è possibile coprire solo la parte piana di essi, ad esclusione delle rampe (art.15.17 delle NTA).

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 129

Osservante: Pizza Lucio

In qualità di: Proprietario e Amm. Unico della Società NOVA AR-PI srl

Prot. n. 0022399 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà ricompreso nell'Isolato 12 di Castelfranco di Sotto è destinato a zona F3, considerato che il terreno suddetto non è il resede privato del fabbricato adiacente appartenente ad altra proprietà, si chiede che il terreno anzidetto venga destinato a zona D2 o a zona F1, al fine di potere aderire al futuro Piano Attuativo.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto l'articolazione delle proprietà rende difficile suddividere le destinazioni d'uso proposta. In ogni caso il mantenimento della destinazione di zona F3 non impedisce agli osservanti di partecipare al piano attuativo in quanto l'indice di edificabilità è calcolato anche sulle zone F3 a meno che gli stessi non vi rinuncino così come previsto all'art.12.2 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 130

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani, Arch. Massimo Papini

In qualità di: Tecnici, liberi professionisti

Prot. n. 0022400 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Considerato che nel comparto zona C2 dell'Isolato 9 di Castelfranco di Sotto, previsto dalla Variante al RU, non è ricompreso il terreno di proprietà che coincide con parte di Via dello Stadio, si chiede che lo stessa area venga ricompresa all'interno del limite del comparto;
- b) Considerato che con l'applicazione della nuova definizione di SUL contenuta nel Reg. 64/R che sostituirà il parametro di cui alla presente Variante al RU si determinerà una diminuzione dell'indice di edificabilità, si chiede che vengano ripristinati i parametri originari di cui al RU vigente, in quanto esiste sull'area un Piano Attuativo approvato da assoggettare comunque a variante, in virtù del quale i proprietari hanno versato negli anni le imposte sui terreni.
- c) Considerato che la SUL derivante dalla tabella parametrica risulta pari al 9% riferito alla ST, ricomprendendo in essa anche la quota derivante dalle zone F3 incluse, e al 25% riferito alla SF, generando così la difficile realizzazione della Sul in rapporto alla SC massima del 30% di ogni lotto, si chiede che venga chiarito il caso in cui i proprietari delle zone F3 decidono di utilizzare il proprio indice fondiario;
- d) Considerato quanto stabilito all'art.25.4 comma 1 e 2, sarebbe opportuno modificare l'art.12.2 al comma 1 come segue: "I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo o loro aventi titolo ad esclusione dei fabbricati e loro resedi ricompresi nelle zone F3 per i quali si rimanda all'art.25.4....";
- e) In sede di redazione di progetto esecutivo del comparto si chiede che nell'art.12.2 venga prevista la possibilità di modificare il disegno urbano della Variante al RU, mantenendo inalterati gli indici, al fine di rendere il progetto aderente alle mutate necessità dei proprietari.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si modifica il disegno Tav.04a;
- b) Non Accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU; d'altra parte la motivazione per il ripristino degli indici precedenti non sembra appropriata e ininfluyente rispetto al calcolo della potenzialità edificatoria che risulta compatibile e coerente con la densità edilizia e con i caratteri tipologici dei fabbricati previsti, considerando anche la possibilità della realizzazione delle pertinenze.
- c) Non Accolta, in quanto il tema in questione viene risolto attraverso l'Oss.49 con l'integrazione dell'art.15.25 delle NTA);
- d) Non Accolta, in quanto il tema in questione viene risolto attraverso l'Oss.49 con l'integrazione dell'art.12.12);
- e) Accolta, in quanto è già previsto dalla Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 131

Osservante: geom. Massimo Salucci

In qualità di: tecnico, libero professionista

Prot. n. 0022401 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Considerato quanto prescritto all'art.27.3 comma 6, si chiede nel caso in cui l'incremento dell'immobile risulta superiore ad una U.I., di derogare dall'attuazione del Piano di Recupero quegli edifici che possono assicurare nelle resedi di proprietà il reperimento dei parcheggi per le nuove unità immobiliari;
- b) Considerato quanto contenuto all'art.27.3 c.3, si chiede maggiore chiarezza sui limiti di rumorosità e di inquinamento relativamente alle attività produttive nelle zone B2.
- c) All'art.15.13 comma 2 si rileva un probabile refuso "...ad esclusione dei punti c) e d)..." che fa intuire che le piscine determinino SUL pertanto si chiedono chiarimenti;
- d) Si evidenzia un probabile refuso o ripetizione quando nell'art.15.29.5 si rimanda all'art.15.34, e quando nell'art.15.34.4 si rimanda all'art.15.29.5, pertanto si chiedono chiarimenti;
- e) Si chiede se nelle funzioni di cui all'art.16.4.b) quelle attività di fustellifici, suolifici, guardolifici, depositi-vendite web ... possono rientrare nell'artigianato di servizio; inoltre si chiede se le attività di vendita all'ingrosso complementari a quelle artigianali citate nello stesso articolo sono considerate di vendita o di produzione.
- f) Si chiede se sia davvero opportuno indicare all'art.16.4.b.c la percentuale di fatturato e il numero esatto di spedizioni settimanali;
- g) Si chiede di eliminare il refuso all'art.20.7.d) "comma 2"...da scrivere "comma 1".
- h) In relazione all'art.4.b) si evidenzia che sarebbe opportuno includere nel suddetto articolo anche la dicitura "...per consentire, migliorare, agevolare l'occupazione dei lavoratori".

Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA/NON PERTINENTE

- a) Parzialmente Accolta, si rimodula quanto contenuto al comma 6 dell'art.27.3 delle NTA nel seguente modo:
 - l'aumento di n.1 U.I. oltre quelle esistenti è ammesso con intervento diretto;
 - l'aumento di n.2 U.I. oltre quelle esistenti è ammesso con Piano Unitario di Intervento;
 - l'aumento di n.3 U.I. oltre quelle esistenti è ammesso con Piano di Recupero.
- b) Accolta, si rimanda alla DGC n.219 del 30.12.2013 relativa ai livelli di rumorosità da rispettare in ambito urbano;
- c) Accolta, si chiarisce all'art.15.13 comma 2 la dizione dell'esclusione delle piscine dal conteggio della SUL;
- d) Accolta, si modifica l'art. 15.29 comma 5 eliminando la citazione "art.15.34" e facendo riferimento allo stesso art.15.29;
- e) Accolta, si integra l'art.16.4 lett. b) con l'inserimento delle attività richieste così come indicato nella DGC.
- f) Accolta, si modifica l'art.16.4 lett. b) eliminando le percentuali di fatturato aziendale;
- g) Accolta, si corregge all'art.20.7.d) il refuso "comma 2" con "comma 1".
- h) Non pertinente, in quanto non di competenza della Varante al RU

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 132

Osservante: Rossi Elena
In qualità di: Legale Rappresentante Immobiliare Roele srl
Prot. n. 0022402 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che l'immobile ex calzaturificio Ferradini posto in zona B2 nell'isolato 29 di Castelfranco di Sotto è da tempo inutilizzato, si chiede al fine del recupero dello stesso edificio di integrare la norma delle zone B2 all'art.27.3 delle NTA, ovvero prevedere una scheda norma R che contenga l'indicazione degli strumenti attuativi, la possibilità di destinazione d'uso produttiva calzaturiera, di quella commerciale compreso le medie strutture di vendita fino a 1.200 mq, oltre a quelle funzioni già previsti nelle zone B2, riconoscendo gli ampi spazi pertinenziali dell'immobile e le due viabilità di accesso già ad unico senso.

Inoltre visto la presenza della linea di alta tensione in prossimità dell'edificio, si auspica l'attuazione di quanto previsto all'art.20.7 lettera a) delle NTA, dove si prefigura la possibilità di spostamento di parti di elettrodotto che attraversano i centri abitati, in accordo con gli enti gestori.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene redatta una nuova scheda norma R per consentire quanto richiesto nei limiti delle NTA della Variante al RU.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 133

Osservante: Martini Roberto, Ciardi Canzio, Società Transitaly, Petri Roberto, Ciurli Daniela, Giardi dario, Società Basket srl, Società Gorgonia srl, Società Main land srl, Soc. Protec srl e Società Partecno srl
In qualità di: Privati cittadini
Prot. n. 0022403 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che i terreni di proprietà ricadono nell'Isolato 63 del Parco Tecnologico, preso atto altresì che è stato approvato il 1°stralcio del comparto con D.C.C. 53 del 15.07.2009, si chiede che venga ripristinato tale stralcio e che venga stipulata la relativa convenzione.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto l'annullamento della D.C.C. n.53/2009 in seguito al ricorso ad Capo dello Stato ha annullato il piano attuativo che dovrà essere ripresentato secondo le disposizioni della presente Variante al R.U...

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 134

Osservante: Orazzini Mauro
In qualità di: Presidente "Consorzio Coacque"
Prot. n. 0022404 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che nelle aree ancora non edificate poste nel macrolotto industriale (Isolati 59-60) la Variante al RU applica nuovamente gli oneri di urbanizzazione primaria per la concessione di nuove licenze di costruzione, oltre agli oneri derivanti dal rispetto delle normative idrauliche (PAI/Parco Cassa), limitando notevolmente ogni possibilità di nuova edificazione, si chiede di rivedere tale scelta anche in virtù del fatto che la zona "Macrolotto Pellino Campi Alti" (Is.56-60) sarà oggetto di interventi futuri di urbanizzazione primaria che potrebbero essere realizzati direttamente dal Consorzio Coacque.

Controdeduzione:

Non pertinente in quanto non di competenza della Variante al RU ma di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON PERTINENTE

Osservazione N. 135

Osservante: Di Lorenzo Concetta
In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0022405 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà destinato a zona F3 è ricompreso nel comparto dell'isolato 61 del Macrolotto industriale, si chiede che parte di tale terreno venga destinato a zona fondiaria del Piano Attuativo convenzionato, in quanto si ritiene eccessivo come resede di pertinenza del fabbricato di proprietà.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto soluzione già approvata nel piano stralcio e posta in prossimità dell'elettrodotto.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 136

Osservante: Don Giampiero Taddei
In qualità di: Rappresentante Istituto Diocesano Sostentamento del Clero
Prot. n. 0022406 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che all'interno dell'isolato 58 del Macrolotto è stato approvato il P.d.L con D.C.C. n.67 del 28.10.2008, si chiede che nella suddetta area vengano formalizzate le previsioni già individuate nel Piano suddetto. In particolare si chiede che:

- a) all'interno del lotto n.1 sia concessa la destinazione d'uso commerciale per l'attività di ristorazione indipendente dalla destinazione di albergo;
- b) all'interno del lotto n.2 venga ammessa la possibilità di realizzare un fabbricato per la residenza dei gestori dell'albergo/ristorante;
- c) all'interno del lotto n.3 si chiede che venga mantenuta la destinazione d'uso commerciale-direzionale pari al 40% della SC e della SLC;
- d) che vengano riconfermati gli indici urbanistici previsti nel P.d.L. approvato.

Controdeduzione:

- a) Accolta, si integra l'art.28.6 delle NTA e più in generale la norma delle zone F2 con l'introduzione della funzione "esercizi pubblici" e "direzionale";
- b) Accolta, si integra l'art.28.6 delle NTA al fine di consentire la realizzazione di una residenza per i gestori dell'albergo/ristorante.
- c) Accolta, si integra l'art.28.6 delle NTA al fine di consentire la destinazione d'uso commerciale-direzionale pari al 40% della SUL.
- d) Non Accolta, in quanto il ripristino dei parametri urbanistici precedenti è in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 137

Osservante: Ing. Cristiano Cristiani

In qualità di: Tecnico, libero professionista

Prot. n. 0022407 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la previsione del Parco Cassa proposto dalla Variante al RU adottata per la messa in sicurezza di tutte le aree presenti all'interno degli Isolati 61-62-63 del Parco Tecnologico si presenta come un intervento importante sia sotto il profilo urbanistico che idraulico, si chiede che venga modificato l'art. 25.2 comma 6 con l'inserimento della dicitura "contemporaneamente" al posto delle parole "prima" e "dopo", in modo da consentire l'attuazione degli stralci del parco cassa contemporaneamente alla progettazione urbanistica dei singoli comparti, anche per stralci funzionali.

Controdeduzione: Parzialmente Accolta, certamente il progetto del parco cassa deve essere fatto prima e fatto approvare dall'Autorità di Bacino; l'attuazione invece può anche essere fatta contestualmente alle opere urbanistiche.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 138

Osservante: Baroni Graziella

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022408 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente i terreni di proprietà ricadono nell'Isolato 1 di Chimenti destinati a zona D2, preso atto altresì che la Variante al RU adottata elimina tale previsione in ragione dell'elettrodotto presente sull'area, con la trasformazione dei terreni suddetti da zona D2 a zona E5 subendo la proprietà un declassamento economico rilevante, si chiede che venga ripristinata la destinazione urbanistica originaria del RU vigente (zona D2), in quanto si ritiene che il traliccio passi in aree distanti dalla proprietà dell'osservante.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune modifiche dimensionali e di disegno, frutto del monitoraggio quinquennale rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 139

Osservante: Montanelli Emilia

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022409 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Premesso che nel RU vigente i terreni di proprietà che ricadono nell'Isolato 1 di Chimenti sono destinati a zona D2, considerato altresì che la Variante al RU adottata elimina tale previsione in ragione dell'elettrodotto presente sull'area, con la trasformazione dei terreni suddetti da zona D2 a zona E5 subendo la proprietà un declassamento economico rilevante, si chiede che venga ripristinata la destinazione urbanistica originaria del RU vigente (zona D2), in quanto si ritiene che il traliccio passi in proprietà distanti da quelle dell'osservante.

Controdeduzione:

Non Accolta in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU. L'art.55 della LR 1/2005 dichiara la perdita di efficacia dei Piani Attuativi in caso di non convenzionamento degli stessi nel quinquennio, pertanto avere mantenuto le previsioni anche con alcune modifiche dimensionali e di disegno, frutto del monitoraggio quinquennale rientra nelle prerogative della Variante al RU, per adeguarlo alle nuove esigenze urbanistiche per il successivo quinquennio. La scelta è finalizzata a ridurre il consumo di suolo, ma al tempo stesso a non compromettere un futuro organico e unitario completamento dell'UTOE dopo che si siano attuate le previsioni più contigue al centro urbano.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 140

Osservante: Arch. Andrea Pellegrini
In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà Sig. Benedetti Simone e Cesare Tatiana
Prot. n. 0022414 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata censisce gli edifici di proprietà (n.337 e n. 338) posti tra Corte Signorini e Corte Basilio, quali fabbricati di pregio ambientale di categoria 3, considerato altresì che i fabbricati anzidetti risultano privi dei caratteri tipici delle costruzioni rurali e che la zona adiacente non presenta caratteri peculiari del "Subsistema Territoriale Agricolo e delle Corti", si chiede che venga cancellata la classificazione dei due edifici e che venga prevista sull'area di proprietà una nuova scheda norma al fine di valorizzarla dal punto di vista turistico-ricettivo. La scheda norma dovrà prevedere un ampliamento in termini di SUL pari a mq.80 dei locali di ristorazione e un ampliamento di mq. 80 per i locali destinati all'accoglienza turistica, per un totale di SUL compreso l'esistente di mq.320; inoltre dovranno essere ammesse le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene redatta una scheda norma Er per definire più dettagliatamente le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici, al fine di consentire le destinazioni turistico-ricettiva, pubblici esercizi e agricola.
Non accolta per quanto riguarda la cancellazione di classificazione di valore ambientale degli edifici n.337 e n. 338.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 141

Osservante: Luciano Mario
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022416 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 variato rispetto a quello contenuto nel RU vigente, disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, sia recepita graficamente la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord e riproposta la soluzione grafica approvata

del comparto anzidetto. Inoltre si chiede che siano ridotti del 30 % i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto concerne il ripristino dei parametri urbanistici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente accolta per ciò che riguarda l'assetto cartografico, in quanto, in considerazione dell'avvenuta approvazione del piano attuativo la parte finale si può ridisegnare spostando lo svincolo stradale verso est e ricavando un lotto edificabile lontano dal traliccio ad ovest della viabilità;

Non Pertinente in quanto il regime fiscale IMU non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 142

Osservante: Macchi Maura

In qualità di: Comproprietaria con Macchi Giulio e Macchi Ilaria

Prot. n. 0022417 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 variato rispetto a quello contenuto nel RU vigente, disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, sia recepita graficamente la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord e riproposta la soluzione grafica approvata del comparto anzidetto. Inoltre si chiede che siano ridotti del 30 % i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto concerne il ripristino dei parametri urbanistici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente accolta per ciò che riguarda l'assetto cartografico, in quanto, in considerazione dell'avvenuta approvazione del piano attuativo la parte finale si può ridisegnare spostando lo svincolo stradale verso est e ricavando un lotto edificabile lontano dal traliccio ad ovest della viabilità;

Non Pertinente in quanto il regime fiscale IMU non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 143

Osservante: Iacopini Moreno
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022418 del 21.12.2013

Osservante: Iacopini Moreno
In qualità di: Proprietario
Prot. n. 0022418 del 21.12.2013
Elaborati oggetto dell'Osservazione: Tav.04a

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 variato rispetto a quello contenuto nel RU vigente, disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, sia recepita graficamente la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord e riproposta la soluzione grafica approvata del comparto anzidetto. Inoltre si chiede che siano ridotti del 30 % i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto concerne il ripristino dei parametri urbanistici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente accolta per ciò che riguarda l'assetto cartografico, in quanto, in considerazione dell'avvenuta approvazione del piano attuativo la parte finale si può ridisegnare spostando lo svincolo stradale verso est e ricavando un lotto edificabile lontano dal traliccio ad ovest della viabilità;

Non Pertinente in quanto il regime fiscale IMU non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 144

Osservante: Menna Giovanna
In qualità di: Proprietaria
Prot. n. 0022419 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 variato rispetto a quello contenuto nel RU vigente, disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, sia recepita graficamente la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord e riproposta la soluzione grafica approvata del comparto anzidetto. Inoltre si chiede che siano ridotti del 30 % i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto concerne il ripristino dei parametri urbanistici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente accolta per ciò che riguarda l'assetto cartografico, in quanto, in considerazione dell'avvenuta approvazione del piano attuativo la parte finale si può ridisegnare spostando lo svincolo stradale verso est e ricavando un lotto edificabile lontano dal traliccio ad ovest della viabilità;

Non Pertinente in quanto il regime fiscale IMU non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 145

Osservante: Benvenuti Stefano

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022420 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede un nuovo disegno dei comparti zona C2 ricompresi negli Isolati 5 e 6 di Castelfranco di Sotto, preso atto altresì della diminuzione degli indici di edificabilità degli stessi comparti a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione della quota del 10% di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano ridotti gli indici di edificabilità in misura minore rispetto a quanto previsto nella Variante al RU adottata, che siano ridotti del 30% i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia. Si chiede inoltre che la quota del 10% di Social Housing da realizzare venga imposta non come quota fissa, bensì come facoltà da graduare, anche in considerazione della mancata definizione di una adeguata regolamentazione della stessa quota all'interno della Variante al RU che impedisce fin da ora di valutare il futuro effetto sui costi dei lottizzanti soprattutto in termini di SUL. A tale proposito si suggerisce di coinvolgere nella suddetta quota, i fabbricati realizzati recentemente nell'Isolato 8 del Capoluogo rimasti invenduti.

Controdeduzione: Non Accolta per quanto concerne la riduzione degli indici di edificabilità in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Non pertinente per quanto riguarda le aliquote IMU in quanto il regime fiscale non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda il Social Housing, in quanto pur non eliminandolo, il RU definirà tipologie e modalità di applicazione dello standard sociale che può consentire la valutazione economica;

Parzialmente Accolta, potrà essere valutata la possibilità di sostituire lo standard sociale con la cessione di alloggi già costruiti a condizione che gli stessi appartengano agli stessi soggetti del piano attuativo, che siano beni in buono stato e che siano liberi da vincoli.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 146

Osservante: Lami Marco

In qualità di: Comproprietario con Ciampoltrini Daniela, Lami Monica e Bencini Alba

Prot. n. 0022421 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un'area posta a destra della viabilità di progetto destinata a zona E1, in luogo della zona C2 prevista nel RU vigente, che la suddetta area fa parte di un Piano Attuativo adottato e approvato in virtù del quale i lottizzanti hanno versato i tributi fiscali dovuti alla A.C., si chiede che il terreno di proprietà suddetto venga reinserito nel comparto di trasformazione destinandolo a zona C2 anziché in zona E1, così come proposto dall'osservante (lotto n.21 del PA approvato); inoltre si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti negli elaborati di progetto dello stesso P.A. approvato.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, per quanto riguarda la parte dell'innesto fra la nuova strada di previsione e la S.P. Francesca (vedi Oss.160);

Non accolta per quanto concerne il ripristino dei parametri precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 147

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022422 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il comparto zona C2 posto nell'Isolato 2 di Castelfranco di Sotto è costituito in maggior parte dai terreni di proprietà dell'osservante, considerato altresì che l'area è attraversata dall'elettrodotto RFI, vista la sentenza della Corte di Cassazione del 2010 che riconosce una riduzione dei valori venali dei terreni in presenza di elettrodotti, si chiede che vengano eseguite riduzioni sull'imposta IMU applicata nelle suddette aree.

Controdeduzione:

Non Pertinente in quanto il regime fiscale IMU non è competenza del RU ma di altri regolamenti comunali

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON PERTINENTE

Osservazione N. 148

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città
Prot. n. 0022423 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Relativamente alle tabelle parametriche di cui alla Tav. 9a della Variante al RU adottata, si chiede che vengano abbassati gli indici di edificabilità nelle zone soggette a Piani Attuativi e/o dotare le aree residenziali di maggiore superficie da destinare alla realizzazione di verde pubblico, aree ricreative collettive, pedonalizzazione e servizi.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto gli indici sono già stati ridotti e lo standard di verde è già alto

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 149

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città

Prot. n. 0022424 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto previsto nella scheda norma Ed3-Impianto produttivo Ex-Resapel, via Francesca Bis, ovvero la previsione dello strumento d'intervento diretto convenzionato che a parere dell'osservante sembra attuabile solo se il cambio di destinazione d'uso dell'immobile va verso la funzione agricola o di servizio pubblico e privato a scopo di promozione di attività di ricerca e di sperimentazione, si ritiene che l'area soggetta a scheda norma debba essere bonificata in quanto la contigua zona agricola dotata di corsi d'acqua rappresenta una risorsa di valenza primaria.

Controdeduzione:

Accolta, quanto richiesto è già contenuto negli obiettivi della scheda norma. L'eventuale bonifica può essere imposta in presenza di accertata criticità. Non è prevista la perequazione a distanza; in ogni caso vengono implementate le prescrizioni della scheda norma Ed3.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 150

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città

Prot. n. 0022425 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto previsto nella scheda norma Er1-Ex Fornace, Via Molino del Callone, ovvero la previsione di un incentivo di trasferimento pari al 30% della SUL esistente finalizzato alla creazione

di un'ulteriore spazio ricreativo, preso atto del recente intervento di bonifica da amianto e della pericolosità idraulica presente nella zona, si chiede che tale previsione venga stralciata a favore di un progetto alternativo finalizzato alla realizzazione nell'area già di sufficiente dimensione posta tra il ponte e la ex pescaia, di un campo gara di pesca sportiva internazionale con a servizio il volume della ex-draga quale semplice punto di riferimento.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto nella scheda norma si prevede la demolizione del manufatto con il mantenimento delle parti storicizzate di archeologia industriale da bonificare e destinare a finalità pubbliche in sinergia con altre strutture vicine. Pertanto non pare utile porre l'intervento previsto nella scheda Er1 in antitesi con altre iniziative pure lodevoli, anche in considerazione del fatto che quella prospettata è l'unica possibilità/opportunità di eliminazione di buona parte dei manufatti presenti in golena d'Arno, con indubbio risultato paesaggistico e ambientale.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 151

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città

Prot. n. 0022425 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto previsto nell'art.15.38 delle NTA adottate, ovvero la previsione di una quota pari al 10% di edilizia sociale da prevedere nelle zone di espansione residenziale soggette a piani attuativi convenzionati, si chiede che la stessa obbligatorietà venga estesa anche nelle aree di atterraggio, diminuendo la quota dell'incentivo al trasferimento previsto (30%) e/o prevedendo nelle stesse aree ulteriori servizi pubblici e privati.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto la scelta di non applicare lo standard del Social Housing agli interventi frutto di perequazione a distanza che hanno già oneri legati al recupero e alla bonifica delle aree. La riduzione dell'incentivo renderebbe non fattibili economicamente gli interventi di trasferimento

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 152

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città

Prot. n. 0022427 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto previsto nell'art.20.7 delle NTA adottate in riferimento al vincolo di in edificabilità pari a m.20 entro le fasce di rispetto degli elettrodotto, si chiede che vengano riviste le previsioni nelle aree contigue alle suddette fasce a salvaguardia della salute pubblica, favorendo minori volumi e/o privilegiando i servizi pubblici e privati caratterizzati dalla permanenza non stabile ma occasionale delle persone.

Controdeduzione:

Non Accolta, in quanto l'edificabilità è già stata ridotta all'interno dei comparti con l'abbassamento degli indici territoriali di edificabilità e non è possibile operare una ulteriore riduzione, pena il venire meno della fattibilità economica degli interventi. D'altra parte all'interno delle fasce di rispetto (Dpa) sono già inibiti interventi edificatori e gli spazi pubblici previsti non prevedono e non consentono la permanenza di persone oltre le quattro ore.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 153

Osservante: Ceccanti Andrea

In qualità di: Rappresentante Associazione Progetto Città

Prot. n. 0022428 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto previsto nell'art.24.6 delle NTA adottate in riferimento alla realizzazione di annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, si chiede che venga prevista la loro realizzazione obbligatoriamente tramite l'utilizzo del solo legno o materiale riciclato, obbligando altresì alla bonifica dei ricoveri costruiti con materiale di fortuna e/o amianto.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, viene integrata la norma relativamente ai materiali da utilizzare per la realizzazione di annessi in zona agricola non aziendali: se il materiale è riciclato, deve comunque essere coerente con l'ambiente rurale.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 154

Osservante: Lami Monica

In qualità di: Comproprietario con Ciampoltrini Daniela, Lami Marco e Bencini Alba

Prot. n. 0022429 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un'area posta a destra della viabilità di progetto destinata a zona E1, in luogo della zona C2 prevista nel RU vigente, che la suddetta area fa parte di un Piano Attuativo adottato e approvato in virtù del quale i

lottizzanti hanno versato i tributi fiscali dovuti alla A.C., si chiede che il terreno di proprietà suddetto venga reinserito nel comparto di trasformazione destinandolo a zona C2 anziché in zona E1, così come proposto dall'osservante (lotto n.21 del PA approvato); inoltre si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti negli elaborati di progetto dello stesso P.A. approvato

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta per quanto riguarda l'innesto della nuova viabilità di previsione sulla S.P. Francesca (vedi Oss.156-160);

Non accolta per quanto concerne il ripristino dei precedenti parametri urbanistici in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 155

Osservante: Bencini Alba

In qualità di: Comproprietario con Ciampoltrini Daniela, Lami Monica e Lami Marco

Prot. n. 0022430 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un'area posta a destra della viabilità di progetto destinata a zona E1, in luogo della zona C2 prevista nel RU vigente, che la suddetta area fa parte di un Piano Attuativo adottato e approvato in virtù del quale i lottizzanti hanno versato i tributi fiscali dovuti alla A.C., si chiede che il terreno di proprietà suddetto venga reinserito nel comparto di trasformazione destinandolo a zona C2 anziché in zona E1, così come proposto dall'osservante (lotto n.21 del PA approvato); inoltre si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti negli elaborati di progetto dello stesso P.A. approvato

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta per quanto riguarda l'innesto della nuova viabilità di previsione sulla S.P. Francesca (vedi Oss.156-160);

Non accolta per quanto concerne il ripristino dei precedenti parametri urbanistici in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 156

Osservante: Stanco Giuseppe Antonio e Noviello Filomena

In qualità di: Proprietari

Prot. n. 0022431 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 variato rispetto a quello contenuto nel RU vigente,

disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, sia recepita graficamente la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord e riproposta la soluzione grafica approvata del comparto anzidetto. Inoltre si chiede che siano ridotti del 30 % i valori di riferimento per il calcolo IMU dell'allegato A, a fronte del attuale crisi economica ed edilizia.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto riguarda il ripristino dei parametri urbanistici precedenti in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda l'innesto sulla Via Francesca della nuova viabilità (vedi Oss.160);

Non Pertinente per quanto concerne la riduzione dei valori IMU

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 157

Osservante: Telleschi Sergio

In qualità di: Comproprietario con Musetti Rita e Telleschi Daniele

Prot. n. 0022432 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede un nuovo disegno dei comparti zona C2 ricompresi nell'Isolato 6 di Castelfranco di Sotto, preso atto altresì della diminuzione degli indici di edificabilità degli stessi comparti a parità di opere di urbanizzazione da realizzare e della imposizione della quota del 10% di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano ridotti gli indici di edificabilità in misura minore rispetto a quanto previsto nella Variante al RU adottata. Si chiede inoltre che la quota del 10% di Social Housing da realizzare venga imposta non come quota fissa, bensì come facoltà da graduare, anche in considerazione della mancata definizione di una adeguata regolamentazione della stessa quota all'interno della Variante al RU che impedisce fin da ora di valutare il futuro effetto sui costi dei lottizzanti soprattutto in termini di SUL. A tale proposito si suggerisce di coinvolgere nella suddetta quota i fabbricati realizzati recentemente nell'Isolato 8 del Capoluogo rimasti invenduti. Infine si chiede di modificare la viabilità di progetto come proposto dall'osservante e di precisare meglio il rapporto fra zone F3 che costituiscono resedi con quanto contenuto all'art.25.4 delle NTA.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto riguarda la modifica degli indici in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda la viabilità di collegamento che viene eliminata e sostituita con un percorso pedonale in collegamento con quello già presente verso Via Pantanino;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda il Social Housing senza la eliminazione dell'obbligo dello standard sociale, ma con l'indicazione delle tipologie e delle modalità di attuazione in modo da valutarne i costi reali. Viene individuata la possibilità di utilizzare per il Social Housing anche il patrimonio già realizzato con condizioni da regolamentare con apposito provvedimento comunale (beni in buono stato, liberi da vincoli, ecc.).

Accolta per quanto riguarda le aree F3 all'interno dei comparti di trasformazione, si integra tramite l'Oss.49 l'art.12.2.7 delle NTA, introducendo la possibilità da parte dei soggetti proprietari dei terreni posti in zona F3 di autoescludersi dal comparto con stipula di Atto unilaterale d'Obbligo

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 158

Osservante: Tessitori Lucia

In qualità di: Proprietaria

Prot. n. 0022433 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede un nuovo disegno dei comparti zona C2 ricompresi nell'Isolato 6 di Castelfranco di Sotto, preso atto altresì della diminuzione degli indici di edificabilità degli stessi comparti a parità di opere di urbanizzazione da realizzare e della imposizione della quota del 10% di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano ridotti gli indici di edificabilità in misura minore rispetto a quanto previsto nella Variante al RU adottata. Si chiede inoltre che la quota del 10% di Social Housing da realizzare venga imposta non come quota fissa, bensì come facoltà da graduare, anche in considerazione della mancata definizione di una adeguata regolamentazione della stessa quota all'interno della Variante al RU che impedisce fin da ora di valutare il futuro effetto sui costi dei lottizzanti soprattutto in termini di SUL. A tale proposito si suggerisce di coinvolgere nella suddetta quota i fabbricati realizzati recentemente nell'Isolato 8 del Capoluogo rimasti invenduti. Infine si chiede di modificare la viabilità di progetto come proposto dall'osservante e di precisare meglio il rapporto fra zone F3 che costituiscono resedi con quanto contenuto all'art.25.4 delle NTA.

Controdeduzione:

Non Accolta per quanto riguarda la modifica degli indici in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda la viabilità di collegamento che viene eliminata e sostituita con un percorso pedonale in collegamento con quello già presente verso Via Pantanino;

Parzialmente Accolta per quanto riguarda il Social Housing senza la eliminazione dell'obbligo dello standard sociale, ma con l'indicazione delle tipologie e delle modalità di attuazione in modo da valutarne i costi reali. Viene individuata la possibilità di utilizzare per il Social Housing anche il patrimonio già realizzato con condizioni da regolamentare con apposito provvedimento comunale (beni in buono stato, liberi da vincoli, ecc.).

Accolta per quanto riguarda le aree F3 all'interno dei comparti di trasformazione, si integra tramite l'Oss.49 l'art.12.2.7 delle NTA, introducendo la possibilità da parte dei soggetti proprietari dei terreni posti in zona F3 di autoescludersi dal comparto con stipula di Atto unilaterale d'Obbligo.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 159

Osservante: Geom. Antonio Uda

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022434 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che all'art.27.1 delle NTA è vietata la destinazione d'uso a residenza nei locali posti al piano terra ed in particolare in quelli posti sugli assi viari centrali nord-sud e est-ovest e sulle piazze, e che nello stesso articolo sono ammessi i frazionamenti delle unità abitative poste ai piani superiori, si chiede che venga prevista la possibilità di destinare porzioni di locali posti al piano terra lungo gli assi viari centrali e piazze alla funzione residenziale nel caso sia necessario dotare gli alloggi esistenti posti ai piani superiori, di accessi indipendenti al piano terra, porzioni che potrebbero avere come SUL massima quella indicata all'art.56 comma2 della LR 1/2005, per effetto della quale non si determina cambio d'uso (35% della S.U. dell'unità con massimo di 30 mq.).

Controdeduzione:

Parzialmente accolta, si introduce nella struttura normativa (art.27.1 NTA) la possibilità di potere utilizzare parte di locali al piano terra di edifici posti nel centro storico anche lungo gli assi centrali est-ovest e nord-sud per realizzare l'accesso alle abitazioni poste al piano primo, utilizzando aperture esistenti e nei limiti strettamente necessari fino ad un massimo di 15 mq.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 160

Osservante: Ing. Luigi Vergara

In qualità di: Tecnico incaricato

Prot. n. 0022435 del 21.12.2013

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che la Variante al RU adottata prevede nell'Isolato 11 di Castelfranco di Sotto un comparto di trasformazione zona C2 diverso da quello contenuto nel RU vigente, disconoscendo l'iter di adozione e di approvazione del relativo Piano Attuativo, preso atto altresì della diminuzione di SUL prevista a parità di costi di potenziamento delle reti tecnologiche e della imposizione di quote di Social Housing da realizzare, si chiede che vengano riconfermati i parametri contenuti nel Piano Attuativo approvato con DCC n.55 del 30/09/2008, che sia riproposta la soluzione grafica approvata del comparto anzidetto con la sola eliminazione della rotatoria su Via Francesca Nord.

Controdeduzione:

Parzialmente accolta per ciò che riguarda l'assetto cartografico, in quanto, in considerazione dell'avvenuta approvazione del piano attuativo la parte finale si può ridisegnare spostando lo svincolo stradale verso est e ricavando un lotto edificabile lontano dal traliccio ad ovest della viabilità;

Non accolta per quanto riguarda il ripristino degli indici precedenti, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 161 a)

Osservante: Arch. Antonella Turci (Referenti: Arch. Stefania Remia, Arch. Massimo del Bono)

In qualità di: Dirigente Settore Pianificazione Territorio Regione Toscana

Prot. n. 0022439 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

Osservazione composta da più parti:

1. Si ritiene che in relazione alle previsioni a carattere residenziale nella UTOE di Castelfranco (P3A), in particolare quelle dei comparti 4, 5, 6, 9 è opportuno effettuare verifiche e approfondimenti relativamente alla compatibilità paesaggistica dei suddetti interventi con le direttive di cui all'art.21 c.1, 3, 7 e le prescrizioni di cui all'art.23 c.3 della Disciplina del PIT, nonché con i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nella scheda di Ambito di paesaggio n.17:
 - *Conservazione dei corridoi ecologici di connessione tra pianura fluviale e aree collinari e ripristino delle aree di degrado;*
 - *Conservazione dei caratteri di ruralità e di naturalità dei varchi in edificati;*
 - *Tutela dei centri antichi e degli aggregati estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente, compresi i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline e i terrazzi morfologici, a salvaguardia delle visuali panoramiche da essi offerte.*

2. Si ritiene necessario che in relazione alle previsioni riconfermate nel territorio collinare e pedecollinare, in particolare quelle che interessano aree in edificate a margine degli insediamenti di Orentano (comparto 10), Villa Campanile (comparto 4), e Chimenti (comparto 4) effettuare ulteriori verifiche relativamente ai seguenti obiettivi di qualità paesaggistica della Disciplina paesaggistica del PIT:
 - *Conservazione del paesaggio collinare caratterizzato da una presenza significativa di formazioni forestali seminaturali e di rimboschimenti, e delle sue condizioni di diversità morfologica ed ecologica;*
 - *Mantenimento dei residui elementi di equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario;*
 - *Conservazione della varietà e della specificità degli habitat e delle specie;*
 - *Mantenimento e ripristino delle sistemazioni agrarie e delle infrastrutture poderali dei sistemi collinari delle Cerbaie;*
 - *Tutela degli oliveti terrazzati e degli aspetti agrari tipici, dove rappresentino un insieme di consistenza significativa, quand'anche non finalizzati direttamente alla produzione agricola.*

3. Si ritiene necessario che in merito alla riconferma delle previsioni a destinazione produttiva D4 nella UTOE P3B - Castelfranco e nella UTOE C3D - Chimenti venga integrata la disciplina del RU nel rispetto dell'art.19 c.1 del PIT, in particolare contenga indirizzi e regole riguardo soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali, la riduzione del fabbisogno energetico, idrico e della produzione dei rifiuti, e l'incremento dell'uso di energie da fonti rinnovabili anche in riferimento al Reg. DPGR 09.02.2007 n.2/R (Disposizioni per la valorizzazione e tutela degli insediamenti).

4. In riferimento alla UTOE P3C si ricordano i seguenti indirizzi di cui alla scheda del PIT riferiti agli ambiti fluviali quali habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità e della salvaguardia dei corsi d'acqua:
 - *Individuare fasce verdi lungo i fiumi da valorizzare;*

- *Individuare i corridoi ecologici tra il Fiume Arno e il territorio collinare, legati ad attività ricreative da valorizzare (piste ciclabile, trekking);*
 - *Prevedere la valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi di fiume attraverso uno specifico ambito paesaggistico (corridoi ecologici) anche nel rispetto del Regolamento forestale 48/R/2003 artt.55, 56.*
5. In merito alla disciplina del territorio rurale (artt.24, 26, 31, 33 delle NTA di RU), si ricorda che le trasformazioni/cambio d'uso del patrimonio edilizio rurale esistente di cui all'art.30 delle NTA sono da computarsi nel dimensionamento del RU in quanto equivalenti a nuovo impegno di suolo.
 6. Ai sensi dell'art.8 del Reg. 3/R si ritiene opportuno che per ogni singola UTOE e per ciascuna funzione venga redatta una tabella di confronto evidenziando il saldo residuo del RU adottato rispetto al PS e al RU vigenti.
 7. In merito alla previsione di una grande struttura di vendita nella zona D2 – comparto 12 dell'UTOE di Castelfranco, si richiamano gli adempimenti di cui alla LR 52/2012 art.65 secondo il quale tali previsioni sono inefficaci fino all'effettuazione delle verifiche di sostenibilità e nell'ambito della conferenza di pianificazione.
 8. In relazione alla recente approvazione del Reg. 64/R in materia di unificazione dei parametri edilizi, si ritiene opportuno verificare la coerenza delle definizioni e parametri del RU adottato con i contenuti del nuovo regolamento regionale.

Controdeduzione:

1. Accolta, vengono effettuate le verifiche e gli approfondimenti richiesti nell'UTOE P3A rispetto alla Disciplina del PIT, implementando la struttura normativa (artt.20.5, 20.8, 27 delle NTA);
2. Accolta, vengono effettuate le verifiche paesaggistiche richieste nel rispetto della Disciplina del PIT relativamente all'UTOE di Orentano, Villa Campanile e Chimenti implementando la struttura normativa (artt.20.5, 20.8, 34, 35, 37 delle NTA);
3. Accolta, vengono implementati le prescrizioni e gli indirizzi nelle aree a destinazione produttiva delle UTOE P3B e C3D nel rispetto dell'art.19.1 della Disciplina del PIT e del regolamento 2/R-DPGR del 09.02.2007;
4. Accolta, vengono implementati gli indirizzi e le prescrizioni nel rispetto del PIT relativamente agli ambiti fluviali nelle UTOE P3C all'interno della struttura normativa (artt.20.5, 20.8, 29 delle NTA);
5. Accolta, già i cambi di destinazione nelle schede norma Er sono stati computati nel dimensionamento e altri lo saranno nel corso della gestione del RU, implementando la struttura normativa art.38 delle NTA;
6. Accolta, tale confronto è già presente nelle tabelle del dimensionamento art.38 NTA che verrà ulteriormente esplicitato.
7. Accolta, pur mantenendo la previsione si precisa nella struttura normativa (artt.15.12 e 27 delle NTA) il rispetto della L.R. 52/2012;
8. Parzialmente accolta, viene fatta la verifica richiesta aggiornando le parti normative (art.15 NTA) compatibili e rimandando ad una fase successiva l'adeguamento puntuale previsto comunque nei tempi del Reg.64/R.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 161 b)

Osservante: Ing. Franco Gallori

In qualità di: Dirigente Settore Tutela e Gestione delle risorse idriche Regione Toscana

Prot. n. 0022439 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

Premesso che negli elaborati presentati il proponente ha considerato con attenzione la risorsa idrica e la depurazione, si ricorda di prestare attenzione alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento (DPGR 76/R/2012) e si ribadiscono le principali disposizioni regionali in materia, ovvero il DPGR 2/R del 09.02.2007 per la coerenza dello strumento urbanistico con i piani dell'Autorità Idrica Toscana e la DCR n.6 del 25.01.2005 per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica. In particolare i Comuni devono provvedere a:

- Richiedere il parere all'Autorità Idrica Toscana in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui e del fabbisogno idropotabile;
- Individuare le zone di sofferenza idrica dove non possono essere previsti incrementi di volumetrie;
- Prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione, ovvero sia prevista la preliminare realizzazione dei suddetti impianti;
- Imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- Prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;
- In caso di impianti di trattamento di fitodepurazione prevedere condizioni per l'uso irriguo di acqua uscente nel rispetto del DM 185 del 12/6/2003;
- Acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presente nell'area interessata dai lavori; Progettare i vari scavi in modo tale da non permettere infiltrazioni in falda; Evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori, predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi.

Controdeduzione:

Accolta, viene implementato l'art.20 con l'inserimento delle prescrizioni citate in attuazione delle disposizioni di legge indicate dall'osservante, se non già presenti nelle NTA della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 161 c)

Osservante: Renata Laura Caselli

In qualità di: Responsabile Settore Rifiuti e Bonifiche dei siti inquinati Regione Toscana

Prot. n. 0022439 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

Ricordando i piani di settore vigenti e gli obiettivi minimi di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (almeno il 65% entro il 31/12/2012 e il raggiungimento del 70% al 2020, l'osservante valuta positivamente la previsione inserita nel RU delle zone D6 e a tale proposito ricorda che i nuovi depositi di inerti dovranno essere autorizzati ai sensi della normativa vigente riporta l'elenco gli impianti attualmente autorizzati presenti nel territorio comunale di Castelfranco di Sotto presenti nella banca dati regionale (Agreco srl, Ar-cri di Cristiano Gianluca e Angelo snc, Waste recycling spa, Eco center, Eco-system snc, Nocera Giovanni).

Infine in base alla consultazione della banca dati SISBON viene ricordato che risulta attivato l'iter di iscrizione in anagrafe dei seguenti siti di bonifica: Discarica I Cerri; Rifiuti abbandonati in area adiacente Via Bientinese; Regoli Loretto in Via Bientinese Loc.Orentano; Sversamento olio dielettrico trasformatore ENEL Loc.Villa Campanile.

Controdeduzione:

Accolta, si prende atto della informazione sui siti e delle percentuali di obiettivo raccolta differenziata, obiettivo anche della Variante al RU, e si implementano gli artt.20, 28.4 e 37.6 delle NTA per l'autorizzazione dei siti di raccolta inerti.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 161 d)

Osservante: Arch. Massimo Basso

In qualità di: Responsabile P.O. Monitoraggio del PIT Regione Toscana

Prot. n. 0022439 del 12.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

Si ricorda che il Comune è tenuto a fornire i dati urbanistici relativamente al procedimento di Variante al RU; a tale scopo si indica la compilazione delle tabelle in formato elettronico predisposte dal Settore regionale contenenti i parametri quantitativi della stessa variante al RU.

Controdeduzione:

Accolta, viene recepita la richiesta e una volta approvata la Variante al RU verranno inviate le tabelle compilate come richiesto.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 162

Osservante: Cecchetti Alberto Arrigo

In qualità di: Comproprietario con Annalisa Cecchetti

Prot. n. 0022444 del 23.12.2013 (P.e.c. spedita il 21.12.2013)

Contenuto dell'Osservazione:

Considerate le previsioni contenute nello strumento urbanistico adottato per l'UTOE C3D di Chimenti, Isolato 4, si chiede che venga ripermetrato il limite dell'UTOE di Chimenti al fine di ricomprendere in esso il terreno di proprietà del richiedente posto a sud dell'Isolato 4, in fregio alla strada provinciale per Altopascio.

Controdeduzione:

Non accolta, in quanto in contrasto con il Piano Strutturale e con gli indirizzi della Variante al RU che ha ridotto le previsioni di consumo di suolo anche all'interno delle UTOE.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 163

Osservante: Boni Fiorella
In qualità di: Comproprietaria con Boni Lorena e Boni Carla
Prot. n. 0022451 del 23.12.2013 (P.e.c. spedita il 22.12.2013)

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà posto all'interno di Orentano, Isolato 15, è destinato nel RU vigente a zona D4, considerato altresì che nel marzo 2006 è stato presentato da i proprietari un progetto di lottizzazione per il comparto suddetto che però non ha avuto conclusione con il convenzionamento, nonostante ciò negli anni sono stati versati i tributi fiscali, preso atto che la Variante al RU adottata censisce il terreno di proprietà come zona F2, si chiede che venga ripristinata la destinazione di zona originaria D4 contenuta nel RU vigente.

Controdeduzione:

Non accolta, in quanto in contrasto con gli indirizzi della Variante al RU che hanno inteso concentrare le attività produttive già previste nel Sistema Collinare, UTOE di Chimenti, più idonea per ragioni infrastrutturali.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuiti:
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 164

Osservante: geom. Fluvi Piero
In qualità di: Tecnico, libero professionista
Prot. n. 0022465 del 23.12.2013 Fuori termine

Contenuto dell'Osservazione:

- a) Considerato quanto prescritto all'art.27.1, comma 4 delle NTA, si evidenzia quanto la norma sia di difficile applicazione riguardo al frazionamento di U.I. da dotare di aperture su due lati del fabbricato, vista la tipologia degli edifici posti nel centro storico di Castelfranco di Sotto, le limitate dimensioni dei locali fronte strada e la particolare collocazione dei corpi scala nella maggior parte dei casi posti al centro dei fabbricati suddetti.
- b) Considerato quanto prescritto all'art.17.4 delle NTA, si evidenzia quanto la norma sia di difficile applicazione rispetto al reperimento di un posto auto in più a seguito alla realizzazione di U.I. in numero maggiore di una; si chiede che tale prescrizione venga derogata anche nei casi di creazione di più U.I. nel centro storico.

Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA

- a) Parzialmente Accolta, si integra l'art.27.1 c.4 delle NTA come segue: *....al fine di ottenere l'areazione su almeno due fronti è possibile introdurre nuove aperture da realizzare in armonia con la tipologia edilizia del fabbricato e con il contesto storico: in questo caso è obbligatorio acquisire il parere preventivo della Commissione Edilizia.*

b) Accolta, viene recepita la deroga totale per i posti auto privati (L.122/89) nelle zone A anche in presenza di frazionamenti superiori ad una Unità Immobiliare

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 165

Osservante: Biagi Andrea

In qualità di: Tecnico, libero professionista

Prot. n. 0022466 del 23.12.2013 Fuori termine

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato quanto prescritto all'art.27.1, comma 4 delle NTA, si evidenzia quanto la norma sia di difficile applicazione riguardo al frazionamento di U.I. con S.U.L. non inferiore a 60 mq. da dotare di aperture su due lati del fabbricato, vista la tipologia degli edifici posti nel centro storico con struttura portante in muratura che condiziona gli interventi di recupero e frazionamento delle U.I.; si chiede pertanto che, così come è ammessa la deroga ai rapporti illuminotecnici, sia prevista la deroga alla realizzazione di aperture contrapposte, laddove per ragioni tipologiche e strutturali non sia possibile reperirle.

Controdeduzione:

Parzialmente Accolta, si integra l'art.27.1 c.4 delle NTA come segue:al fine di ottenere l'areazione su almeno due fronti è possibile introdurre nuove aperture da realizzare in armonia con la tipologia edilizia del fabbricato e con il contesto storico, in questo caso è obbligatorio acquisire il parere preventivo della Commissione Edilizia.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 166

Osservante: Fabry Valenzuela Renè Alberto

In qualità di: Proprietario

Prot. n. 0022467 del 23.12.2013 Fuori termine

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il fabbricato e parte dei terreni di proprietà dell'osservante posto in Località Villa Campanile sono destinati nel RU vigente a zona F2, e nella Variante al RU adottata gli stessi sono ricompresi in zona F1, si chiede che la suddetta area e l'edificio vengano ricompresi nella zona B2 più consona al carattere residenziale dei suddetti beni e delle aree limitrofe, già destinate a zona B2.

Controdeduzione:

Parzialmente accolta, la parte di proprietà dell'osservante posta all'interno della zona F1 viene trasformata in zona F3.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione N. 167

Osservante: Funel Alessandro

In qualità di: Tecnico proprietario incaricato dalla proprietà Sig. Lazzeri Giovanni

Prot. n. 0022585 del 23.12.2013 Fuori termine

Contenuto dell'Osservazione:

Considerato che il terreno di proprietà dell'osservante posto in Località Villa Campanile è destinato a zona E5 nella Variante al RU adottata, si chiede che la suddetta area venga trasformata in zona C2 al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale e l'efficienza energetica degli edifici.

Controdeduzione:

Non accolta in quanto in contrasto con il Piano Strutturale e con gli indirizzi della Variante al RU.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Osservazione N. 168

Osservante: Ing. Marco Fiore

In qualità di: Funzionario UO Gestione stradale Area Nord - Provincia di Pisa

Prot. n. 0022830 del 31.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

- a) Si ritiene necessario fuori dai centri abitati che venga garantito il rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 285/92 e suo Regolamento di attuazione DPR 485/92.
- b) Si ritiene necessario che qualora l'esecuzione delle previsioni urbanistiche contenute nella Variante al RU dovessero interferire con la rete stradale di competenza dell'ufficio provinciale, le stesse siano sottoposte a preventiva autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 285/92 e suo Regolamento di attuazione DPR 485/92.
- c) Inoltre si ritiene necessario che le modifiche alla perimetrazione dei centri abitati, così come definiti ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/92 derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, vengano comunicate all'ufficio provinciale per i conseguenti aggiornamenti e rettifiche.

Controdeduzione:

- a) Accolta, viene approfondito il rispetto del D.Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione DPR 485/92 all'art.17 delle NTA.
- b) Accolta, viene implementato l'art.17 delle NTA.
- c) Accolta, viene implementato l'art.8 delle NTA.

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 169

Osservante: Dott. Paolo Picchi
In qualità di: Dirigente Settore Pianificazione Urbanistica e SIT-Provincia di Pisa
Prot. n. 0022831 del 31.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

- a) L'osservante ritiene che la Variante al RU sia coerente con gli indirizzi normativi del PTC della Provincia di Pisa soprattutto in relazione alla significativa riduzione degli insediamenti residenziali e produttivi a favore di interventi di recupero e in relazione all'implementazione paesaggistica presente nelle NTA della stessa Variante.
- b) Si ritiene tuttavia che la previsione di nuova urbanizzazione in aree a pericolosità idraulica e idrogeologica elevata sia opportunamente valutata in continuità con quanto prescritto nel PTCP.
- c) Inoltre in relazione alle attività produttive oggetto di recupero, ovvero a quelle di nuova previsione vengono segnalati i seguenti obiettivi del PTCP:
 - ridurre il consumo di energia e di acqua nei consumi per usi produttivi industriali e civili;
 - riqualificare le aree produttive dismesse e trasferire le attività collocate in aree improprie;
 - riqualificare le aree produttive (in particolare quelle della zona del Cuoio) con percorsi a verde anche attrezzato con piste ciclabili;
 - distribuzione delle Grandi Strutture di Vendita in armonia con la media distribuzione e gli esercizi di vicinato, rispetto alla capacità di esercizio e delle infrastrutture di accesso.

Controdeduzione:

- a) Si prende atto della coerenza della Variante al RU con il PTCP;
- b) Accolta, si approfondiscono le tematiche relative alle pericolosità idrauliche e idrogeologiche del PTCP (art.22 NTA);
- c) Accolta, in quanto le tematiche evidenziate sono già contenute negli indirizzi e prescrizioni della Variante al RU (Art.20 NTA) e vengono implementati.

Presenti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:
OSSERVAZIONE ACCOLTA

Osservazione N. 170

Osservante: P. Ed. Antonio Conti
In qualità di: Responsabile UO Idraulica - Provincia di Pisa
Prot. n. 0022832 del 31.12.2013

Contenuto dell'Osservazione/contributo:

- a) Considerato che nelle NTA art.6 "Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici" non è compreso il vincolo idraulico derivante dall'applicazione del R.D. 523/1904 e dalla LR 21/2012, si ritiene opportuno inserire il suddetto vincolo e le prescrizioni ad esso correlate, sebbene le stesse NTA riportino al Capo 2 le prescrizioni tese al rispetto e alla salvaguardia dei corsi d'acqua e loro pertinenze.
- b) In relazione alla previsione nell'UTOE P2A di un'area destinata a parco con funzioni di compensazione idraulica per la messa in sicurezza idraulica del territorio circostante e in

particolare delle aree produttive ancora da attuare previste nell'UTOE P3B, si ricorda che il progetto di parco, così come tutti i progetti che interessino i corsi d'acqua, devono preventivamente ottenere le autorizzazioni idrauliche.

Controdeduzione:

- a) Accolta, in quanto il rispetto delle norme di cui alle leggi citate è già contenuto nelle NTA, Titolo I, Capo 2 che viene implementato.
- b) Accolta, viene implementato l'art.25.2.6 delle NTA al fine di fare approvare il parco-cassa, già previsto, da parte dell'Autorità di Bacino

Presenti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con voti favorevoli n. ..., contrari n. ..(), astenuti n. .. (), su n. .. Consiglieri presenti e n...Consiglieri votanti, voti resi e riscontrati nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1. Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente delibera.

2. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R.T. 03.01.2005 n. 1, la variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico, di cui all'articolo 55 della medesima legge, costituita dai seguenti elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Segreteria con il n. 4/2014:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E.-Territorio comunale;
Tav. 02a	Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Sud;
Tav. 02b	Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Centro;
Tav. 02c	Carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali-Territorio comunale Nord;
Tav. 03a	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Sud;
Tav. 03b	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Centro;
Tav. 03c	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-Territorio comunale Nord;
Tav. 04a	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3A Castelfranco di Sotto;
Tav. 04b	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE P3B-P2A Zona Produttiva;
Tav. 04c	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Staffoli;
Tav. 04d	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3C Galleno;
Tav. 04e	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C2A Orentano;
Tav. 04f	Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti-UTOE C3D-C3B Chimenti - Villa Campanile;
Tav. 05a	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici nel territorio aperto;

Tav. 05b	Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento-Edifici negli insediamenti;
Tav. 06a	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-Castelfranco di Sotto;
Tav. 06b	Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati-centri minori;
Tav. 07 A1	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 A2	Carta Geologica e Geomorfologica;
Tav. 07 B	Sezioni Geologiche;
Tav. 07 C1	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C2	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C3	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 C4	Carta Litotecnica e dei Dati di Base;
Tav. 07 D1	Carta delle Pendenze;
Tav. 07 D2	Carta delle Pendenze;
Tav. 07 E1	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 E2	Carta Idrogeologica e del reticolo minore;
Tav. 07 F1	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 F2	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G1	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 G2	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Tav. 07 H1	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H2	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 H3	Autorità di Bacino del Fiume Arno, zonizzazione del territorio in base agli articoli del progetto di piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico";
Tav. 07 I1	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I2	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi;
Tav. 07 I3	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS - sezioni stratigrafiche tipo;
Tav. 07 L1	Pericolosità Sismica ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M1	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M2	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M3	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 N	Relazione geologica;
Tav. 07 Allegato 1	Indagini geognostiche estratte dal database del P.T.C. della Provincia di Pisa;
Tav. 07 Allegato 2	Indagini geognostiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07 Allegato 3	Indagini sismiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2013);
Tav. 07 Allegato 4 1/2	Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07 Allegato 4 2/2	Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;
Tav. 07 Allegato 5	Pozzi profondi a stratigrafia nota;
Tav. 07 Allegato 6	Analisi suscettibilità alla liquefazione;
Tav. 07 O1	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano - Mappa della pericolosità idraulica-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O2	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale sud;
Tav. 07 O3	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 30-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O4	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 100-Territorio comunale nord;
Tav. 07 O5	Studio idrologico-idraulico Lago Bientina Orentano Mappa dei battenti Tr 200-Territorio comunale nord;
All. 07 O6	Studio idrologico-idraulico del Fiume Arno Simulazioni Tr 30 - Relazione- Territorio comunale sud;
All. 07 O7	Studio idrologico-idraulico del Lago Bientina Orentano Simulazione vari Tr - Relazione-Territorio comunale nord;
Tav. 08	Relazione illustrativa;

Tav. 09	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
Tav.09a	Schede parametriche relative alle UTOE-allegato alle N.T.A.;
Tav.09b	Schede norma relative alle zone R, Er, Ed-allegato alle N.T.A.;
Tav. 10	Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale-VAS
Tav. 10 A	Valutazione di Incidenza – Relazione-Allegato A.

Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 1;
Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi degli artt. 16 e 20 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n.

1;

Parere Motivato dell'Autorità Competente ai sensi della L.R. 10/2010;
Dichiarazione di Sintesi ai sensi della L.R. 10/2010;

3. Di provvedere all'inoltro del presente provvedimento alla Provincia di Pisa ed alla Regione Toscana con i relativi atti, almeno quindici giorni prima della pubblicazione dell'avviso sul BURT e di provvedere alla pubblicazione sul sito web del comune ai sensi dell'articolo 17, comma 6, della L.R. 1/2005.

4. Di provvedere alla pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione della Variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della L.R. 1/2005.

5. Di prendere atto che ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della L.R. 1/2005, la variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico acquista efficacia dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

6. Di incaricare il Settore 4 "Tecnico e Gestione del Territorio" – Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ed il Servizio Segreteria dell'esecuzione del presente provvedimento per quanto di rispettiva competenza.