

**Variante al Regolamento Urbanistico - misure volte al riuso e allo sviluppo dei tessuti edilizi esistenti e modifiche normative -
OSSERVAZIONI – CONTRODEDUZIONI - PROPOSTA SINTETICA**

data	prot.	Contenuto sint. osservazione	controdeduzioni	Proposta Sintetica Uff.Tec	Proposta Uff.Tec	proposta Comm. Urb.	Esito proposta Comm. Urb
22/3/2013	2862	<p>Proposta dell'UT</p> <p>1) Modifica all'art.23 "Posti auto per la sosta sostanziale" per l'introduzione di un'ulteriore specifica di esclusione di reperimento delle aree di sosta per le zone A .</p> <p>2) Modifica all'art. 61 con l'introduzione di un'ulteriore specifica per la definizione di "piscina pertinenziale"</p> <p>3) Modifica all'art.74 "edificio specialistico" per l'introduzione di ulteriori specifiche riferite alle trasformazioni parziali e per i conventi e gli edifici religiosi</p> <p>4)Modifica dell'area destinata a "Verde Pubblico" in loc Sambuca, compresa tra le aree per nuove infrastrutture sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio.</p> <p>5) Modifica del perimetro dell'Area Strategica AS1 "podere degli orti" al fine di escludere dal comparto una modesta porzione di terreno. Tale modifica è finalizzata a mantenere un resede</p>	<p>Le modifiche alle norme proposte sono illustrate della nota prot. 2862/2013 e relativi estratti cartografici.</p>	<p>1) accolta</p> <p>2) accolta</p> <p>3) accolta</p> <p>4) accolta</p> <p>5) accolta</p>	<p>Osservazione accolta</p>	<p>Accolta proposta UT n.1, 2, 4, 5 – Non accolta proposta UT n.3 e non accolto il punto n.3 dell'osservazione</p>	<p>Osservazione accolta parzialmente</p>

		a verde privato a servizio dell'immobile di pertinenza. Terreno ed edificio sono di proprietà comunale.					
11/4/2013	3592	Richiesta di spostamento, in area prossima, di uno spazio da destinare a “ <i>viabilità pubblica o di uso pubblico ed area per spazi pubblici</i> ”	La soluzione proposta non garantisce le esigenze di pubblico servizio. Si ritiene comunque di accogliere parzialmente lo spirito dell'osservazione riducendo l'area interessata anche in considerazione delle future modalità di raccolta dei rifiuti verso sistemi “ <i>porta a porta</i> ” / “ <i>porta a porta di prossimità</i> ”.	Accolta parzialmente		Proposta UT accolta –	Osservazione accolta parzialmente
16/4/2013	3694	Richiesta di modifica della scheda dell'edificio classificato al n°66 della schedatura del patrimonio edilizio.	La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle singole schede degli edifici privati. Le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U. o comunque in una variante al RU per la quale sia prevista la revisione delle singole schede.	non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
16/4/2013	3719	Richiesta di modifica della scheda dell'edificio classificato al n°725 della schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto.	La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle singole schede degli edifici privati. Le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U. o comunque in una variante al RU per la quale sia prevista la revisione delle singole schede.	non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
16/4/2013	3726	Richiesta di modifica della destinazione del fabbricato di proprietà e della relativa pertinenza da Verde Agricolo	- si ritiene accettabile, così come già attuato con la presente variante in situazioni similari, identificare l'immobile e l'area strettamente pertinente allo stesso	Accolta		Proposta UT accolta –	Osservazione accolta

		cm a 30 cm lo spessore dei cordoli sismici negli interventi di cui all'art. 79 del RU.	30 cm per l'inserimento del cordolo antisismico si ritiene ammissibile a condizione che la norma sia così integrata <i>"...purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti senza alterare elementi di qualità architettonica"</i> .				
24/4/2013	4017	Eliminazione di cui all'art. 68 NTA del depuratore Sambuca e quindi ripristino della previsione originaria di cui al RU vigente	Gli interventi di riqualificazione dell'impianto di depurazione (copertura delle vasche) sono stati realizzati secondo le previsioni della variante al piano particolareggiato approvato con Delib. C.C. n.85/2006. Considerato che il piano particolareggiato era stato specificatamente variato per creare le condizioni di edificabilità dell'area produttiva si ritiene di accogliere l'osservazione	Accolta		Proposta UT accolta –	Osservazione accolta
24/4/2013	4023	1. richiesta di realizzare ampliamenti senza i limiti dell' "addizione funzionale". 2. richiesta l'eliminazione della distanza minima fra edifici di m.10	1- La possibilità di attuare un incremento volumetrico residenziale, che non risulti una mera addizione funzionale, necessita una valutazione complessiva del dimensionamento urbanistico dell'UTOE. Pertanto le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U. 2- Si ritiene corretto, per un adeguato sviluppo e ordine urbano, mantenere l'obbligo di distanza di mt.10 tra fabbricati sia per per gli interventi sia di nuova edificazione che di modifica del tessuto	1) non accolta 2) non accolta	Osservazione non accolta	Proposta UT accolta –	Osservazione non accolta

			edilizio esistente, anche in considerazione delle normativa nazionale che prevede obbligatorio il mantenimento di tale distanze tra pareti finestrate.				
24/4/2013	4026	<p>1- Richiesta di eliminazione della scheda dell'edificio classificato al n°231 della schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto.</p> <p>2- Richiesta di modificare l'UTOE1 oltre i limiti dell'area individuata dal Piano Strutturale</p> <p>3- consentire per tutto il complesso in oggetto la destinazione turistico ricettiva.</p>	<p>1- La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle schede degli edifici privati. Le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U. o comunque in una variante al RU per la quale sia prevista la revisione delle singole schede. Nello specifico, in considerazione della qualità architettonica dell'edificio principale, si ritiene comunque che non sia attuabile una “semplice” eliminazione della scheda senza individuare nello strumento urbanistico una specifica disciplina degli interventi ammissibili su tale edificio.</p> <p>2 - Non è ad oggi possibile modificare tale perimetro dell'UTOE senza una variante al Piano Strutturale. Le considerazioni potranno pertanto essere valutate ed eventualmente recepite in una futura revisione del Piano Strutturale.</p> <p>3- La proposta di individuare una nuova destinazione “turistico ricettiva” per tutto il complesso immobiliare, descritto nell'osservazione, necessita di una valutazione generale delle destinazioni ammissibili nei vari ambiti del territorio</p>	<p>1) non pertinente</p> <p>2) non pertinente</p> <p>3) non accolta</p>	Osservazione non accolta/non pertinente	Proposta UT accolta –	Osservazione non accolta/non pertinente

			comunale. La presente richiesta di modifica incide su tematica non oggetto della presente variante.				
26/4/2013	4056	<p>1- è richiesto di eliminare l'elemento “apertura” tra quelle modifiche non soggette al parere preventivo della C.E.</p> <p>2- è richiesto di inserire l'elemento “pannello solare” tra quegli interventi non soggetti al parere preventivo della C.E.</p>	<p>1 - Il termine "<i>involucro edilizio</i>" sottolinea la globalità delle parti che definiscono un ambiente interno rispetto ad un ambiente esterno. Anche nella recente normativa nazionale è ormai uso ricomprendere nell'involucro edilizio anche le aperture (es. Dlgs 192/2005 - "<i>componenti opachi dell'involucro edilizio</i>" - "<i>componenti finestrati dell'involucro edilizio</i>"). Si ritiene di confermare l'esclusione dal parere delle C.E. Anche per le modifiche “aperture”.</p> <p>2 - Si ritiene che data la rilevanza architettonica determinata dall'installazione di pannelli solari e simili sia opportuna una valutazione preliminare della commissione edilizia al fine di evitare l'installazione di impianti che per ubicazione, tipologia o dimensionamento risultino incongrui rispetto alla tutela dell'immobile o del contesto.</p>	<p>1) non accolta</p> <p>2)non accolta</p>	Osservazione non accolta	Proposta UT accolta –	Osservazione non accolta
26/4/2013	4057	Richiesta di rettifica della relazione geologica in merito agli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica III al fine di allineare tale fattibilità al DPGR 53/R.	Secondo le indicazioni forniteci dal consulente geologo l'osservazione è ritenuta accoglibile. Appare opportuno far presente che l'accoglimento non cambia sostanzialmente i contenuti del paragrafo della relazione geologica, in quanto in questo caso la stessa relazione è stata	accolta		Proposta UT accolta –	Osservazione accolta

			redatta con lo scopo di illustrare in sintesi i contenuti del punto 3.2.2.2 del regolamento di attuazione 53/R. Si ritiene comunque utile specificare anche in modo più chiaro e preciso nella relazione geologica il rimando ai riferimenti normativi vigenti.				
26/4/2013	4059	1- richiesta di alzare il limite della superficie per cui non sono richiesti i posti auto al cambio di destinazione.	<p>1- E' stato ritenuto opportuno, per tutto il territorio comunale, permettere interventi di modifica delle destinazioni d'uso, in assenza della “verifica dei posti auto” per la sosta stanziale, relativamente ai casi in cui non si determini una sostanziale modifica della natura dell'immobile, ritenendo a tal proposito di individuare come soglia di sensibilità una superficie di 25 mq in quanto superficie atta a ricomprendere quelle trasformazioni funzionali al riuso di locali accessori di modeste dimensioni. Si ritiene che l'innalzamento di tale soglia a mq 50 senza che la stessa sia rapportata alle dimensioni dell'immobile.</p> <p>Con l'osservazione n.1, già effettuata dall'Ufficio, si è peraltro proposto di rendere comunque più semplicemente realizzabili le trasformazioni del tipo indicato nella presente osservazione.</p> <p>un corretto reperimento dei posti auto necessari alle esigenze conseguenti alle trasformazioni attuabili.</p>	1) non accolta	Osservazione non accolta/non pertinente	Proposta UT accolta –	Osservazione non accolta/non pertinente
		2 – richiesta di modificare i	2 - la norma a cui si fa riferimento è	2) non			

		parametri su cui calcolare gli spazi di sosta.	concepita per garantire che le aree di sosta, afferenti l'intero immobile in oggetto, siano mantenute per le parti di immobile non oggetto di intervento. Pertanto non risulta adeguato riportare tale area alla "superficie di proprietà"	accolta			
		3 – Richiesta di modifica della scheda dell'edificio classificato al n°66 della schedatura del patrimonio edilizio.	3 - La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle singole schede degli edifici privati in merito alla destinazione/categoria di intervento. Le valutazioni proposte potranno essere pertanto analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U. comunque in una variante al RU per la quale sia prevista la revisione delle singole schede.	3) non pertinente			
26/4/2013	4061	Richiesta di modifica all'art.79 della NTA "Edificio specialistico" del patrimonio edilizio del territorio aperto.	La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle singole schede degli edifici privati in merito alla destinazione/categoria di intervento. Le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	Non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
26/4/2013	4062	E' richiesta una modifica generale alla scheda N.I. n.9 (trasformazione da n.1 a n.2 aree edificabili, modifica urbanizzazioni, modifica lotto, incremento volumetria)	Con le osservazioni 1-2-3-4 proposte e le motivazioni addotte è di fatto proposta una completa rivisitazione della scheda dell'area di N.I. n.9 in termini di tipologia, conformazione, dimensione e dimensionamento. In considerazione di quanto sopra le valutazioni proposte potranno essere pertanto analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	1) non pertinente 2) non pertinente 3) non pertinente	Osservazione non pertinente	Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente

				4) non pertinente			
26/4/2013	4063	<p>1- si richiede una migliore definizione della “superficie complessiva” di cui all'art.21 del R.U.</p> <p>2- è richiesto di individuare una “deroga” alla distanza dei 10 mt tra edifici qualora vi sia un immobile abusivo.</p> <p>3- è richiesto di individuare una “deroga” alla distanza dei 10 mt tra edifici qualora vi sia un immobile abusivo di modesta altezza.</p>	<p>1- Ritenuto necessario definire in modo più chiaro la definizione relativa alla “Superficie complessiva” di cui all'art. 21 si propone la modifica degli art. 11, 12 e 21 al fine di rendere più chiara il calcolo della superficie complessiva e dei relativi addendi.</p> <p>2- le disposizioni sulle distanze tra le costruzioni sono preordinate non solo alla tutela degli interessi dei frontisti ma, in una più ampia visione, anche alla salvaguardia di esigenze generali, tra cui la salubrità e la sicurezza pubblica. Pertanto, l'interesse pubblico primario tutelato dalle norme urbanistiche sulle distanze impone di prendere in considerazione la situazione di fatto quale si presenta in concreto in sede di rilascio di un nuovo titolo edilizio, a nulla rilevando che taluno dei fabbricati preesistenti, in relazione al quale va calcolata la distanza, sia abusivo, ferma restando l'attività repressiva rimessa allo stesso ente.</p> <p>3 - in considerazione della prevalenza della norma nazionale non si ritiene attuabile una regolamentazione “specifica” per i manufatti minori ed in particolare per quelli abusivi. La denuncia delatoria dell'abuso, secondo quanto proposto, si</p>	<p>1) accolta</p> <p>2) non accolta</p> <p>3) non accolta</p>	<p>Osservazione accolta parzialmente</p>	<p>Accolta proposta UT n.1, 2, 3 e 4 – Non accolta proposta UT n.5 e non accolto il punto n.5 dell'osservazione</p>	<p>Osservazione accolta parzialmente</p>

		<p>4- si richiede di estendere la collocazione dei posti auto interrati fuori dalla sagoma dell'edificio anche per la ristrutturazione urbanistica</p> <p>5- introduzione di una distinzione in base alla categoria d'intervento per la dimensione minima dello stallo dei posti auto per la sosta stanziale di cui all'art.23.</p>	<p>concretizzerebbe, tra l'altro, nella stessa presentazione di una richiesta di distanza "in deroga"</p> <p>4 - si ritiene l'osservazione condivisibile anche in rapporto all'interesse generale di favorire il recupero degli immobili e facilitare l'individuazione delle relative aree di parcheggio.</p> <p>5 - si ritiene l'osservazione condivisibile anche in rapporto all'interesse generale di favorire il recupero degli immobili e facilitare l'individuazione delle relative aree di parcheggio. Si considera comunque necessaria una larghezza pari a 2,30. Tali misura "ridotta" (2,30x4,80) è accettabile solo per gli stalli ad uso privato.</p>	<p>4)accolta</p> <p>5) accolta parzialmente</p>			
26/4/2013	4065	Richiesta l'eliminazione del vincolo di destinazione di area PEEP per l'Area Strategica AS n.2/A San Donato in Poggio.	La modifica o eliminazione delle aree destinate a Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP) non è stato oggetto della presente variante. In considerazione di quanto sopra le valutazioni proposte potranno essere pertanto analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	Non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
26/4/2013	4069	Richiesta di inserimento della previsione di "Lotto Libero", ai sensi dell'art.30 delle NTA, nei termini proposti nell'osservazione, dell'area di proprietà del richiedente ubicata in via Spicciano.	La presente variante non ha affrontato l'individuazione di nuove aree edificabili per edilizia residenziale. In considerazione di quanto sopra le valutazioni proposte potranno essere pertanto analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	Non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
26/4/2013	4083	Richiesta di modifica dell'art.23	2 - la norma a cui si fa riferimento è	non		Proposta UT	Osservazione

		posti auto privati” delle NTA .	concepita per garantire che le aree di sosta, afferenti l'intero immobile in oggetto, siano mantenute per le parti di immobile non oggetto di intervento. Pertanto non risulta adeguato riportare tale area alla “superficie di proprietà”	accolta		accolta –	non accolta
27/4/2013	4112	Richiesta di modifica alla scheda n.407, relativa al fabbricato compreso nel patrimonio edilizio del territorio aperto.	La presente variante urbanistica non ha previsto la modifica delle singole schede degli edifici privati in merito alla destinazione/categoria di intervento. Le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	Non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
27/4/2013	4113	Richiesta di modifica all’art.79 “Rustico” delle NTA del patrimonio edilizio del territorio aperto	Si ritiene che il frazionamento in più unità immobiliari altera eccessivamente le caratteristiche tipologiche di tali immobili spesso caratterizzati da un unitarietà di struttura architettonica e funzionale.	Non accolta		Proposta UT accolta –	Osservazione non accolta
27/4/2013	4114	Richiesta di ampliamento dell’edificio a destinazione ricettiva, compreso nell’UTOE n.1, in area edificata di Recente Formazione di cui all’art.29c delle NTA	La possibilità di attuare un incremento volumetrico turistico/ricettivo, che non risulti una mera addizione funzionale, necessita di una valutazione complessiva del dimensionamento urbanistico dell’UTOE. Pertanto le valutazioni proposte potranno essere analizzate in sede di revisione quinquennale del R.U.	Non pertinente		Proposta UT accolta –	Osservazione non pertinente
27/4/2013	4115	1) Richiesta di modifica all’art.81 delle NTA – “edificio recente residenziale” in riferimento alla ristrutturazione edilizia.	1- si ritiene accoglibile la proposta di estendere la possibilità di ristrutturazione edilizia anche agli edifici abitativi con destinazione d'uso rurale, in quanto coerente con le esigenze di tutela	1) accolta			

		<p>individuate per gli edifici classificati come “recenti residenziali” e non in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 43 della L.R. 01/2005.</p>				
	<p>2) Richiesta di modifica dell'art.47 delle NTA “tutela dei percorsi storici” con specifico riferimento alla possibilità di interruzione della viabilità.</p>	<p>2- si ritiene di non dover indicare una misura prestabilita per cui siano attuabili gli interventi in oggetto. L'articolo, così come strutturato, permette una flessibilità tale da effettuare scelte progettuali maggiormente coerenti con le specifiche peculiarità contesto.</p>	<p>2) non accolta</p>	<p>Osservazione accolta parzialmente</p>	<p>Proposta UT accolta –</p>	<p>Osservazione accolta parzialmente</p>
	<p>3) Richiesta di modifica all'art.13 delle NTA “Superficie Utile Lorda” in relazione ai locali sottotetto.</p>	<p>La proposta si ritiene non condivisibile in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la trasformazione del sottotetto in locali abitabili ai sensi della L.R. 5/2010 non determina di per sé aumento della SUL, dato che la stessa è computata sulla base di parametri puramente dimensionali, indipendentemente dalla destinazione dei locali oggetto del recupero ante e post intervento. - La ridefinizione dell'art.13 proposta nella presente variante garantisce una maggior flessibilità nella progettazione dei sottotetti garantendo nel contempo un rigore rispetto ai parametri relativi al dimensionamento. Tale modifica è in linea anche alla proposta di regolamento, per l'unificazione a livello regionale delle definizioni tecniche e dei parametri urbanistici ed edilizi, elaborata da Anci e 	<p>3) non accolta</p>			

INU Toscana.

Le proposte individuate nell'osservazione si ritengono non condivisibili in quanto di fatto prevedono di sottrarre dal calcolo della Sul locali di fatto utilizzabili in modo non episodico o meramente complementare di fatto utilizzabile per attività umane di tipo continuativo.

4) Richiesta di modifica all'art.13 delle NTA in relazione ai soppalchi

4- Considerata la specifica disciplina vigente stabilita per i soppalchi dall'art.80 del Regolamento Edilizio, al fine di rendere effettivamente attuabile la realizzazione degli stessi si ritiene accettabile prevedere un'altezza di mt. 2,40 non rilevante ai fini della SUL.

4) accolta