

# COMUNE DI MONTALE

PROVINCIA DI PISTOIA



## REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

*ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 1/05*

### RELAZIONE

*Montale, aprile 2009*



IL SINDACO:  
Piero Razzoli

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:  
geom. Riccardo Vivona

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:  
dott. Vincenzo Zuccaro

PROGETTISTA:  
arch. Giannino Biaggini  
collaboratrice:  
arch. Benedetta Biaggini

STUDI GEOLOGICI  
dott. Geol. Gaddo Mannori  
Studio Associato Mannori e Burchietti

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
prof. Enio Paris  
collaboratori:  
ing. David Settesoldi  
ing. Michele Catella  
dott. Silvia Angelini

SENTIERISTICA E VALUTAZIONI AMBIENTALI  
Studio SINERGIA:  
dott. Laura Fossi  
dott. Luca Gardone  
collaboratori:  
ing. Francesca Pecchioli  
dott. Marcello Ghinassi  
dott. Massimiliano Petrolo  
dott. Matteo Falorsi  
dott. Luigi Puntoni



## Premessa

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montale è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 7 luglio 2008.

Il presente documento contiene le controdeduzioni alle osservazioni al Regolamento Urbanistico pervenute entro il termine stabilito del 13 ottobre 2008.

Successivamente, in data 15/11/08 ed entro gli specifici termini di legge, sono pervenute le osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Pistoia. Sono altresì pervenute, in data 14/10/08 e 15/10/08 due osservazioni di soggetti privati, che l'Amministrazione non ha potuto prendere in considerazione.

Le osservazioni sono state redatte, nella quasi totalità, utilizzando i modelli appositamente predisposti dall' Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune. Per le controdeduzioni è stata utilizzata la scheda che di seguito si riproduce.

<b>n</b>	<b>NOMINATIVO DELL'OSSERVANTE</b>
	Data di presentazione:....., prot. ....
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"><li>.....</li><li>.....</li></ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"><li>.....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"><li>.....</li><li>.....</li></ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
.....	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"><li>.....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"><li>.....</li></ul>	

Come si evince dalla scheda, per ogni osservazione è stato formulato un parere sintetico, in ordine alla coerenza con gli obiettivi ed il contenuto del Regolamento, dedotto dalla seguente rosa:

- **osservazione accoglibile**
- **osservazione parzialmente accoglibile**
- **osservazione non accoglibile**

I tre diversi pareri sono così definiti:

#### **Osservazioni accoglibili**

Si tratta di osservazioni che risultano coerenti con gli obiettivi ed il dimensionamento del Piano Strutturale nonché con i grafici e la normativa del Regolamento Urbanistico e rappresentano un apporto propositivo all'assetto definitivo degli elaborati. Le osservazioni accoglibili possono comportare modifiche alla cartografia ed alla normativa del Regolamento.

#### **Osservazioni parzialmente accoglibili**

Si tratta di osservazioni che risultano parzialmente coerenti con gli obiettivi ed il dimensionamento del Piano Strutturale nonché con i grafici e la normativa del Regolamento Urbanistico e contengono elementi propositivi in grado di migliorare la stesura definitiva del Regolamento. Le osservazioni parzialmente accoglibili possono anch'esse comportare modifiche alla cartografia ed alle norme del Regolamento.

#### **Osservazioni non accoglibili**

Si tratta di osservazioni che non risultano coerenti con gli obiettivi ed il dimensionamento del Piano Strutturale e/o con i grafici e la normativa del Regolamento Urbanistico e pertanto non producono modifiche agli elaborati.

### Le osservazioni – sintesi dei contenuti e dei pareri

Le osservazioni pervenute entro i termini di legge sono 161.

Di queste, sei sono state formulate da soggetti istituzionali (Soprintendenza Beni Archeologici, Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Montale, SUAP – Sportello Unico Attività Produttive, Regione Toscana, Provincia di Pistoia), otto dall'Associazione Pro Loco di Tobbiana e 147 da soggetti privati.

Delle 161 osservazioni, 29 rivestono interesse generale, 31 riguardano le norme tecniche di attuazione, 23 hanno come oggetto le aree di trasformazione, 88 si riferiscono a problemi specifici dell'osservante.

Le osservazioni giudicate accoglibili sono 42, quelle parzialmente accoglibili 52 e quelle non accoglibili 67.

Al fine di visualizzare in maniera sintetica il resoconto dell'esame delle osservazioni sono stati predisposti un prospetto ed alcuni grafici che si allegano alla presente relazione.

Si riportano di seguito le schede contenenti le osservazioni pervenute all'Amministrazione con il relativo parere formulato dal progettista e dal responsabile del competente Ufficio comunale.

Le suddette schede sono state messe a suo tempo a disposizione della IV Commissione del Consiglio Comunale.

Il Progettista del RU

Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica e Edilizia  
Privata

Montale, 14 aprile 2009

# COMUNE DI MONTALE

PROVINCIA DI PISTOIA



## REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

*ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 1/05*

### SCHEDE

*Contenenti la sintesi delle osservazioni e la controdeduzioni con relative motivazioni*

*Montale, aprile 2009*

REGOLAMENTO URBANISTICO								
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. DI ADOZIONE N. 34 DEL 7/7/2008				UTOE	NTA	INTERESSE. GEN.	AREE RIORDINO	PARERE SINT.
N°	data	prot.	richiedente/i					
1	11/09/2008	18060	MOSCHELLA ITALO	3				NA
2	15/09/2008	18277	MODESTO EDILIZIA/MODESTO CRISTIAN	4		X		PA
3	22/09/2008	18854	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		NA
4	22/09/2008	18855	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		PA
5	22/09/2008	18856	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		PA
6	22/09/2008	18857	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		A
7	22/09/2008	18858	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		A
8	22/09/2008	18859	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		A
9	22/09/2008	18860	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		NA
10	22/09/2008	18862	ASS. PRO LOCO TOBBIANA/PIAZZINI DANIELE	1		X		A
11	22/09/2008	18863	PETIZIONE PREFETTURA/SIGNORI ENZO	1		X		NA
12	22/09/2008	18864	SIGNORI ENZO	1		X		NA
13	23/09/2008	19002	SOLITARIO FILIPPO	1				PA
14	24/09/2008	19158	SIGNORI DUBLI-LUNARDI ROSSELLA	1		X		PA
15	24/09/2008	19159	SIGNORI IVALDO-VIVARELLI VANNA	1		X		PA
16	24/09/2008	19160	SIGNORI MARINELLA	1		X		PA
17	24/09/2008	19161	BARDINI MARINO	1		X		PA
18	27/09/2008	19377	MERIDIANA SRL/PAOLACCI MARIO	2	X		X	A
19	29/09/2008	19423	VANNUCCHI GIOVANNI/VANNUCCHI PIETRO	3				PA
20	30/09/2008	19505	COMANDATORE MARIANNA CINZIA	3				PA
21	30/09/2008	19581	MARIANI GIULIO	2		X		NA
22	01/10/2008	19723	SOPrintENZA BENI ARCHEOLOGICI		X	X		A
23	02/10/2008	19752	NESI GINO	1				NA
24	02/10/2008	19753	NESI GINO	1		X		PA
25	02/10/2008	19756	NESI GINO	1		X		PA
26	03/10/2008	19859	IMM. VIGULUX SRL/NESTI LEOPOLDO	3				PA
27	03/10/2008	19942	IMM. PRADA SRL/PAPI ROBERTO	4				NA
28	03/10/2008	19961	IMM. SAN NICCOLO' SRL/GORI ALESSANDRO	3				A
29	04/10/2008	19974	IMM. SAN NICCOLO' SRL/GORI ALESSANDRO	3				A
30	04/10/2008	19975	BETTI GIANCARLO	2				A
31	04/10/2008	19986	CENTRO TERMINAL/SIGNORI GIAMPIERO	4				NA
32	04/10/2008	20012	SIGNORI ROMANO	1				NA
33	07/10/2008	20218	IMM. SAN NICCOLO' SRL/GORI ALESSANDRO	3				NA
34	07/10/2008	20234	CREAFIL SPA/PAOLACCI MARIO	4				A
35	07/10/2008	20236	BETTI GIANCARLO	2				PA
36	07/10/2008	20237	TORRACCHI ANNA MARIA	1				A

REGOLAMENTO URBANISTICO								
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. DI ADOZIONE N. 34 DEL 7/7/2008				UTOE	NTA	INTERESSE. GEN.	AREE RIORDINO	PARERE SINT.
37	07/10/2008	20238	VANNUCCI ANNA MARIA	3				NA
38	08/10/2008	20315	BARDAZZI BEATRICE	4				A
39	09/10/2008	20361	BETTI FERDINANDO	1				NA
40	09/10/2008	20405	SOC. NONTEX/NINCHERI ALDO	4				PA
41	09/10/2008	20406	PACINI FRANCESCO	4				PA
42	09/10/2008	20414	MAGLIONI SIMONA	3				A
43	09/10/2008	20441	BOLOGNINI SANDRO/CORSINI FRANCO	2				NA
44	09/10/2008	20443	BECHERI GIULIO GIUSEPPE	3				A
45	09/10/2008	20460	NESI SILVANO	1		X		NA
46	09/10/2008	20461	IMM. SAN NICCOLO' SRL/GORI ALESSANDRO	3				A
47	10/10/2008	20490	COMUNE DI MONTALE/VIVONA RICCARDO		X	X		A
48	10/10/2008	20499	BILLA AKTIEG./FAVERZANI BARBARA	3				NA
49	10/10/2008	20500	CAPPELLINI ANNA PAOLA	4				NA
50	10/10/2008	20501	PASQUALI ALDO-SIGNORI GIOVANNI-NESI FERNANDO	3			X	NA
51	10/10/2008	20502	SIFIM SNC/GRASSI FRANCESCO	3				NA
52	10/10/2008	20506	FILATURA DIDDI R./DIDDI ROMANO	3			X	PA
53	10/10/2008	20507	PUGI LORENZO	3	X			A
54	10/10/2008	20508	LENZI ANNA TERESA	3	X			A
55	10/10/2008	20510	GELLI PIERA	4	X			NA
56	10/10/2008	20512	ANTONELLI ALBA, EVA, GIOVANNA	4				A
57	10/10/2008	20535	MOSCHINI ELISABETTA	3	X			PA
58	10/10/2008	20546	FRATI RENZO	3				PA
59	10/10/2008	20551	FRATI RENZO	3				A
60	10/10/2008	20556	MERIDIANA NOLEGGI/DELLA PIETRA ATTILIO		X			A
61	10/10/2008	20591	SATOFIL SAS/TORRACCHI PIERO	3			X	NA
62	10/10/2008	20592	BARTOLOZZI ANDREA	3				NA
63	10/10/2008	20593	ARRIGUCCI FABIO	3				PA
64	10/10/2008	20594	PARR. S.G. EVANGELISTA/FIRINDELLI PAOLO	3			X	PA
65	10/10/2008	20595	NOCCHI S.-BIAGIONI M.-GIORGETTI M.-GIORGETTI S.	3				NA
66	11/10/2008	20638	GORI ROBERTO	4				NA
67	11/10/2008	20639	VANNUCCI MARINO	1		X		A
68	11/10/2008	20640	ZANI MARCO	3				NA
69	11/10/2008	20641	REGOLINI VARNA	4				NA
70	11/10/2008	20642	MATTEINI OFELIA-BARONTI WANDA-BARONTI RENZA	4				NA
71	11/10/2008	20643	REGOLINI VARNA	4				NA
72	11/10/2008	20644	SOC. ELPIS SRL/PACINI MARCO	3			X	PA
73	11/10/2008	20645	PECCI MARIAROSA/BRESCHI LUCIA	4			X	PA

REGOLAMENTO URBANISTICO								
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. DI ADOZIONE N. 34 DEL 7/7/2008				UTOE	NTA	INTERESSE. GEN.	AREE RIORDINO	PARERE SINT.
74	11/10/2008	20646	DIDDI LAURA	3			X	PA
75	11/10/2008	20647	LENZI PAOLO	2			X	PA
76	11/10/2008	20648	TRINCI ILEO/TRINCI GIULIANO	4				NA
77	11/10/2008	20649	MEONI FRANCO	3				A
78	11/10/2008	20650	SERENO FAUSTO	3				NA
79	11/10/2008	20651	NICCOLAI FABIO	4	X			PA
80	11/10/2008	20652	FILIPPELLI SABATO	3				NA
81	11/10/2008	20653	IMM. EMME SAS/VILLANI FEDERICO	4				PA
82	11/10/2008	20654	LOMBARDI MORENO	3				PA
83	11/10/2008	20655	SACCARDI CARLAMARIA	3				NA
84	11/10/2008	20656	MICCICHE' ANGELO	4				A
85	11/10/2008	20657	GIANDONATI ELISABETTA	3				NA
86	11/10/2008	20658	LOCAT. BANCHI MASSIMO	4			X	PA
87	11/10/2008	20659	NESI ANGIOLO	3		X		A
88	11/10/2008	20660	VIGNOLINI VALERIO	3				PA
89	11/10/2008	20661	RAVAGLI OTELLO	2				NA
90	11/10/2008	20662	BARONCELLI FERNANDO	2				NA
91	11/10/2008	20663	NESI GABRIELE/NESI FRANCESCA	3				NA
92	11/10/2008	20664	NESI ANDREA/NESI VAIS	3				PA
93	11/10/2008	20665	NESI ANDREA/NESI/VAIS	3				NA
94	11/10/2008	20666	ALBERGO RIST. IL COCHINO/SBRINCI ETTORE	3				NA
95	11/10/2008	20667	TEMPESTINI FIORENZO	3				NA
96	11/10/2008	20668	STUDIO ASS. MEONI M. E MEONI G./MEONI MIRKO		X			NA
97	11/10/2008	20669	TEMPESTINI MARCO/FOGLI SANDRA	3				A
98	11/10/2008	20670	GELLI FRANCA				X	NA
99	11/10/2008	20671	STUDIO ASS. MEONI M. E MEONI G./MEONI MIRKO		X			A
100	11/10/2008	20672	PAOLIERI GUALTIERO	3				A
101	11/10/2008	20673	STUDIO ASS. MEONI M. E MEONI G./MEONI MIRKO		X			NA
102	11/10/2008	20674	STUDIO ASS. MEONI M. E MEONI G./MEONI MIRKO		X			NA
103	11/10/2008	20675	NESI GIULIO	3				NA
104	11/10/2008	20676	TORRACCHI MARCO	3				NA
105	11/10/2008	20682	BARTOLI ADELMO	4			X	PA
106	11/10/2008	20686	MEONI FABRIZIO ED ALTRI	3				NA
107	11/10/2008	20687	BESSI VIRGILIO	3				NA
108	11/10/2008	20688	INNOCENTI O.-SALSECCI A.-PETRUZZI P.-BESSI V.	3		X		PA
109	11/10/2008	20689	BIANCALANI COSETTA	1				PA
110	11/10/2008	20690	CENCETTI GRAZIANA		X			A
111	11/10/2008	20694	CIOCCHETTI C.-PETRUZZI P.-PETRUZZI V.	3		X		PA

REGOLAMENTO URBANISTICO								
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. DI ADOZIONE N. 34 DEL 7/7/2008				UTOE	NTA	INTERESSE. GEN.	AREE RIORDINO	PARERE SINT.
112	11/10/2008	20695	MORONI ALESSANDRO/MORDINI EGIDIO	3				PA
113	11/10/2008	20696	MORONI BRUNO/MORDINI FRANCA	3				NA
114	11/10/2008	20697	FLORE GIOVANNI	3				NA
115	13/10/2008	20720	BOLOGNESI CARLA	4				PA
116	13/10/2008	20725	FIBEM SPA/BECAGLI MARIO	3				PA
117	13/10/2008	20734	MAGIGAS SPA/RUBINO FRANCESCA	3				A
118	13/10/2008	20738	EDILPEA SRL/PIERATTINI ALESSANDRO	3				NA
119	13/10/2008	20749	SUAP COMUNI DI QUARRATA, AGLIANA , MONTALE		X			A
120	13/10/2008	20752	LUCARINI PIETRO-LUCARINI ANNAMARIA	2				A
121	13/10/2008	20753	AIAZZI MARIA-FERRI GIANFRANCO-SIGNORINI NADIA	1				NA
122	13/10/2008	20755	BANCA AGRILEASING/NOBILE PATRIZIO	4	X			A
123	13/10/2008	20756	F.LLI CIAMPOLINI/CIAMPOLINI FRANCO	4			X	PA
124	13/10/2008	20760	IMM. GMS SRL/GALIGANI GIAMPIERO	4				A
125	13/10/2008	20762	PROBIOS SRL/FAVILLI FERNANDO	4			X	PA
126	13/10/2008	20763	BALDI STEFANO MASSIMILIANO	3				PA
127	13/10/2008	20764	GORETTI GORETTO	3				NA
128	13/10/2008	20765	NICCOLAI FABIO/NICCOLAO LUIGI	4				NA
129	13/10/2008	20766	NERINI MAURO X BIAGIOLI	2				PA
130	13/10/2008	20767	BENCIVENNI LAURA					NA
131	13/10/2008	20768	STUDIO AGORA'/NERINI MAURO		X		X	PA
132	13/10/2008	20769	STUDIO AGORA'/NERINI MAURO		X		X	PA
133	13/10/2008	20770	BENCIVENNI ROBERTO	4				NA
134	13/10/2008	20771	MYTHOS SRL/BANCHI MARTA	3				PA
135	13/10/2008	20772	MELANI SERGIO-LUCHI FULVIO	3				NA
136	13/10/2008	20773	BARDI SIMONA	1				PA
137	13/10/2008	20774	LUCHI FULVIO-LUCHI MORENO	3				PA
138	13/10/2008	20811	BUONAMICI LIONELLO		X			A
139	13/10/2008	20812	BUONAMICI ALESSIA		X			A
140	13/10/2008	20813	BUONAMICI ALESSIA		X			NA
141	39734	20814	CONF COOPERATIVE-UN. INTERPROV. FI/PO-LEPRIM.			X	X	PA
142	13/10/2008	20815	CAMMILLI LUISA	4			X	NA
143	13/10/2008	20816	BINI GIACOMO		X			PA
144	13/10/2008	20817	NESI NILA-BOLOGNESI MARIA	1				PA
145	13/10/2008	20818	ARRIGUCCI FABIO	3				NA
146	13/10/2008	20819	FEDI FABRIZIO R.	4			X	NA
147	13/10/2008	20820	VETTORI MARCO	3				PA
148	13/10/2008	20821	GELLI SILVANA		X		X	NA

REGOLAMENTO URBANISTICO								
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. DI ADOZIONE N. 34 DEL 7/7/2008				UTOE	NTA	INTERESSE. GEN.	AREE RIORDINO	PARERE SINT.
149	13/10/2008	20822	PIANTINI F.LLI/PIANTINI GINETTO	3			X	NA
150	13/10/2008	20823	NESI LUCIANO	1				NA
151	13/10/2008	20824	SPES/MARINI STEFANO			X	X	A
152	13/10/2008	20825	MASI PAOLO		X		X	A
153	13/10/2008	20826	STUDIO AGORA'/PAZZAGLI RICCARDO		X			PA
154	13/10/2008	20827	STUDIO AGORA'/PAZZAGLI RICCARDO		X			NA
155	13/10/2008	20828	STUDIO AGORA'/CECCHI RICCARDO		X			PA
156	13/10/2008	20830	STUDIO AGORA'/CECCHI RICCARDO		X			NA
157	13/10/2008	20831	STUDIO AGORA'/PAZZAGLI RICCARDO		X			A
158	13/10/2008	20832	LENZI LUBIANA	3				A
159	13/10/2008	20833	PASQUALI DANIELE-BOLOGNINI ROBERTO	3				PA
160	15/11/2008	23357	REGIONE TOSCANA		X	X		A
161	15/11/2008	23360	PROVINCIA DI PISTOIA		X	X		A



<b>1</b>	<b>MOSCHELLA ITALO</b>
	Data:11/09/2008, prot. 18060
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Via Giordano Bruno, 40 / Lotto in area “P1” (vedi oss. 85.)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area è attualmente occupata da un edificio residenziale e da un laboratorio artigianale (tessile) adiacente;</li> <li>• L'attività è in fase di dismissione;</li> <li>• Si richiede la modifica della destinazione (da produttiva a prevalentemente residenziale).</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificare Tav. 6;</li> <li>• Modificare campitura lotto (da P1 a Rn);</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il lotto è inserito all'interno di un comparto a destinazione artigianale omogenea, dove peraltro è ammessa, ai sensi dell'art. 64, comma 1.2, una quota di Su a destinazione residenziale fino a mq 200.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>2</b>	<b>MODESTO EDILIZIA</b>
	Data:15/09/2008, prot. 18277
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione; costruzione in zona agricola.</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La costruzione risulterebbe a distanza inferiore a mt. 10 dalla strada di previsione;</li> <li>• Si richiede di fatto l'inserimento di una previsione che consenta una nuova costruzione a distanza di mt 10 dalla nuova strada;</li> <li>• Si richiede altresì la possibilità di aumentare la volumetria rispetto all'esistente.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA;</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU prevede (art. 33, comma 10) nei casi di cui alla presente osservazione la possibilità di demolire e ricostruire il fabbricato anche in posizione diversa, con un limite massimo di 110 mq di Sul nel rispetto delle specifiche norme sulle aree agricole E7 (art.37 delle NTA);</li> <li>• Le norme non prevedono aumenti di Sul.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>

<b>3</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18854
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Parcheggio pubblico in Via dei Colli.</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone la formazione di parcheggio pubblico in corrispondenza delle scuole elementari, a valle della strada.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificare Tav. 5;</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>  <b>L'osservazione non è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposta è in sé valida tanto che il RU prevede già un parcheggio, seppure di minori dimensioni, localizzato nell'area segnalata. In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è tuttavia ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>

<b>4</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18855
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Parcheggio pubblico Cimitero comunale.</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone la formazione di parcheggio pubblico negli spazi antistanti il cimitero comunale.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificare Tav. 5.</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU registra la presenza del parcheggio pubblico nell'area segnalata dall'osservante. E' necessario valutare la possibilità di un ampliamento, limitato alla proprietà comunale, che tuttavia, in considerazione del pregio del luogo, non potrà interessare tutta l'area individuata dall'osservante.</li> <li>• Il RU prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la Via Santesi</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivedere eventualmente, nella Tav. 5, la dimensione della campitura riferita al parcheggio (p)</li> </ul>

<b>5</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18856
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Parcheggio pubblico in località Menchi tra Via dei Colli e Via Mazzini.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone la formazione di parcheggio pubblico nell'area posta tra Via dei Colli e Via Mazzini destina dal RU a verde pubblico (V1).</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificare Tav. 5.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario valutare la fattibilità del parcheggio in termini tecnici ed economici tenendo soprattutto conto del dislivello esistente tra Via dei Colli e Via Mazzini;</li> <li>• Si ritiene più opportuno procedere ad un allargamento della sede stradale.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserire eventualmente, nella Tav. 5, la simbologia riferita alle sedi stradali da rettificare.</li> </ul>	

<b>6</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18857
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Individuazione di spazi per attività sportive e ludiche</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone la formazione di spazi per attività sportiva e ludica (spazi “polivalenti”) in località Colli e località Picchioni</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificare Tav. 5 (Individuare aree sportive e ludiche nelle zone segnalate).</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>  <b>L'osservazione è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli spazi individuati dall'osservante ricadono nelle aree agricole collinari. Ai sensi dell'art. 29, comma 2 della NTA del RU, sono infatti ammissibili “<i>le attività legate allo sport non agonistico, al tempo libero ed al turismo, per la parte riguardante la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse stesse</i>”. Tali attività si intendono promosse da iniziative private;</li> <li>• Per quanto riguarda l'eventuale localizzazione di aree di interesse pubblico, si fa presente che, in sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>

<b>7</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18858
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Individuazione di spazi per raccolta rifiuti</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la realizzazione di uno spazio per raccolta rifiuti, a margine di Via Mazzini, in prossimità dell'abitato di Tobbiana.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>  
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>  <b>L'osservazione è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le attrezzature oggetto dell'osservazione possono essere realizzate nella zona individuata ai sensi dell'art.42, comma 2 delle NTA.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrazione delle NTA (art. 42, comma 2)</li> </ul>

<b>8</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18859
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Recupero di antichi percorsi pedonali</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vengono individuati 8 percorsi pedonali da recuperare;</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si tratta di antichi tracciati pedonali o mulattiere presenti nella cartografia di base e in gran parte segnalate negli elaborati del PS. Il RU disciplina la gestione e la formazione dei percorsi pedonali mediante l'art. 47, comma 3 delle NTA. La tutela degli antichi sentieri è oggetto dell'art.29 delle norme (aree collinari). Si ricorda inoltre lo specifico studio ricognitivo sulla sentieristica del territorio comunale L'osservazione, molto puntuale, mette tuttavia in evidenza la mancanza di una disciplina specifica per il recupero della viabilità storica.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuale integrazione dell'art. 47 (verde di connettività urbana) mediante uno specifico riferimento al recupero dei percorsi storici;</li> <li>• Eventuale inserimento nella Tav.5, con specifica campitura, dei percorsi segnalati.</li> </ul>

<b>9</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18860
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Inserimento di parcheggio pubblico tra le vie R. Sanzio e Fratelli Cervi, adiacente al percorso pedonale “il vignolo”</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone l'inserimento di un parcheggio pubblico tra le vie R. Sanzio e Fratelli Cervi, adiacente al percorso pedonale “il vignolo.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con inserimento del parcheggio segnalato.</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione non è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>
	.

<b>10</b>	<b>ASSOCIAZIONE PRO LOCO TOBBIANA</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18862
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – percorsi ciclo-pedonali</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede il proseguimento del percorso ciclo-pedonale che collega il capoluogo con Fognano fino a Tobbiana attraverso le località Marzuolo, Vergaio e Marcantone.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ultimo tratto della viabilità in questione dovrebbe ripercorrere un'antica mulattiera presente nella cartografia di base e segnalata negli elaborati del PS. Il RU disciplina la gestione e la formazione dei percorsi pedonali mediante l'art. 47, comma 3 delle NTA. La tutela degli antichi sentieri è oggetto dell'art. 29 delle norme (aree collinari). Si ricorda inoltre lo specifico studio ricognitivo sulla sentieristica del territorio comunale L'osservazione, molto puntuale, mette tuttavia in evidenza la mancanza di una disciplina specifica per il recupero della viabilità storica.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuale integrazione dell'art. 47 (verde di connettività urbana) mediante uno specifico riferimento al recupero dei percorsi storici;</li> <li>• Eventuale inserimento nella Tav.5, con specifica campitura, del percorso segnalato.</li> </ul>	

<b>11</b>	<b>SIGNORI ENZO (petizione prefettura)</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18863
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Inserimento di parcheggio pubblico tra le vie R. Sanzio e Fratelli Cervi;</li> <li>• Stralcio di tre parcheggi.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La frazione necessita di parcheggi baricentrici rispetto all'abitato;</li> <li>• Dovrebbe essere reperito un grande parcheggio (30 – 40 macchine) in Via R. Sanzio;</li> <li>• I tre parcheggi previsti dal RU nelle vie Cervi e Sanzio sarebbero di difficile realizzazione e per questo se ne chiede lo stralcio.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5;</li> <li>• Inserimento parcheggio segnalato;</li> <li>• Stralcio dei parcheggi ritenuti di difficile realizzazione.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non appaiono opportuni gli stralci proposti;</li> <li>• Il riferimento alla petizione inviata alla prefettura in data 16/01/07, ben prima cioè dell'adozione del RU, appare impropria. In effetti il sistema dei parcheggi individuato dal RU tiene conto delle sollecitazioni provenienti dai cittadini di Tobbiana;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>12</b>	<b>SIGNORI ENZO</b>
	Data:22/09/2008, prot. 18864
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Ampliamento di parcheggio pubblico previsto dal RU tra le vie Mazzini e Bellini;</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il parcheggio pubblico previsto dal RU tra le vie Mazzini e Bellini, individuato in area poco acclive e in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti della frazione posti più a valle, dovrebbe essere ampliato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con ampliamento del parcheggio previsto in Via Mazzini.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposta è in sé valida tanto che il RU prevede già un parcheggio, seppure di minori dimensioni, localizzato nell'area segnalata. In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è tuttavia ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>13</b>	<b>SOLITARIO FILIPPO</b>
	Data:23/09/2008, prot. 19002
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio parcheggio.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il parcheggio pubblico previsto in Via Cervi insiste su un'area di proprietà dell'osservante pertinente a manufatti condonati, di cui si richiede "una classificazione più consona" a seguito dell'auspicato stralcio della previsione dello stesso parcheggio;</li> <li>• I parcheggi di modeste dimensioni, posti "a pioggia" sul territorio, non risolverebbero i problemi della sosta a Tobbiana;</li> <li>• Sarebbe opportuno ampliare un parcheggio esistente in Via Sanzio e destinare a parcheggio l'area, prospiciente Via Sanzio, classificata "V2.4" dal RU adottato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio del parcheggio in Via Cervi ed eventuali nuove previsioni di parcheggio in Via Sanzio.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sembra opportuno lo stralcio proposto dall'osservante in quanto l'area è interessata da immobile condonato;</li> <li>• Quanto alla proposta di una nuova localizzazione del parcheggio, si fa presente che, in sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 . (destinazione R5)</li> </ul>	

<b>14</b>	<b>SIGNORI DUBLI – LUNARDI ROSSELLA</b>
	Data:24/09/2008, prot. 19158
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di area destinata a verde pubblico (vedi anche oss. n.15, 16, 17, 24, 25).</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area destinata a verde pubblico è costituita da piccoli appezzamenti di terreno, con funzione di orto e giardino, strettamente pertinenti alle abitazioni;</li> <li>• Il camminamento previsto tra le abitazioni e le loro pertinenze, di cui non si ravvisa l'utilità, costituirebbe invadenza nella vita privata dei frontisti tale da stravolgere consolidate abitudini;</li> <li>• Il suddetto camminamento potrebbe eventualmente essere reperito a valle delle pertinenze;</li> <li>• Le aree da destinare a verde pubblico dovrebbero essere reperite in altra zona, a diretto contatto con la viabilità pubblica.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio dell'area destinata a verde pubblico ed eventuali nuove consimili previsioni in altra zona.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.;</li> <li>• Nell'ipotesi di uno stralcio delle aree destinate a verde pubblico, si ritiene importante conservare, almeno in parte, la previsione del percorso pedonale, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• Si fa notare che la quantità di verde pubblico prevista per la UTOE n. 1 è già inferiore allo standard di legge e che l'eventuale stralcio accrescerebbe il deficit esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche eventuali alla Tav. 5 con stralcio, dopo le necessarie verifiche, della previsione relativa al verde pubblico.</li> </ul>	

<b>15</b>	<b>SIGNORI IVALDO – VIVARELLI VANNA</b>
	Data:24/09/2008, prot. 19159
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di area destinata a verde pubblico (vedi anche oss. n.14, 16, 17, 24, 25)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area destinata a verde pubblico è costituita da piccoli appezzamenti di terreno, con funzione di orto e giardino, strettamente pertinenti alle abitazioni;</li> <li>• Il camminamento previsto tra le abitazioni e le loro pertinenze, di cui non si ravvisa l'utilità, costituirebbe invadenza nella vita privata dei frontisti tale da stravolgere consolidate abitudini;</li> <li>• Il suddetto camminamento potrebbe eventualmente essere reperito a valle delle pertinenze;</li> <li>• Le aree da destinare a verde pubblico dovrebbero essere reperite in altra zona, a diretto contatto con la viabilità pubblica.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio dell'area destinata a verde pubblico ed eventuali nuove consimili previsioni in altra zona.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.;</li> <li>• Nell'ipotesi di uno stralcio delle aree destinate a verde pubblico, si ritiene importante conservare, almeno in parte, la previsione del percorso pedonale, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• Si fa notare che la quantità di verde pubblico prevista per la UTOE n. 1 è già inferiore allo standard di legge e che l'eventuale stralcio accrescerebbe il deficit esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche eventuali alla Tav. 5 con stralcio, dopo le necessarie verifiche, della previsione relativa al verde pubblico.</li> </ul>	

<b>16</b>	<b>SIGNORI MARINELLA</b>
	Data:24/09/2008, prot. 19160
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di area destinata a verde pubblico (vedi anche oss. n.14, 15, 17, 24, 25)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area destinata a verde pubblico è costituita da piccoli appezzamenti di terreno, con funzione di orto e giardino, strettamente pertinenti alle abitazioni;</li> <li>• Il camminamento previsto tra le abitazioni e le loro pertinenze, di cui non si ravvisa l'utilità, costituirebbe invadenza nella vita privata dei frontisti tale da stravolgere consolidate abitudini;</li> <li>• Il suddetto camminamento potrebbe eventualmente essere reperito a valle delle pertinenze;</li> <li>• Le aree da destinare a verde pubblico dovrebbero essere reperite in altra zona, a diretto contatto con la viabilità pubblica.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio dell'area destinata a verde pubblico ed eventuali nuove consimili previsioni in altra zona.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.;</li> <li>• Nell'ipotesi di uno stralcio delle aree destinate a verde pubblico, si ritiene importante conservare, almeno in parte, la previsione del percorso pedonale, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• Si fa notare che la quantità di verde pubblico prevista per la UTOE n. 1 è già inferiore allo standard di legge e che l'eventuale stralcio accrescerebbe il deficit esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche eventuali alla Tav. 5 con stralcio, dopo le necessarie verifiche, della previsione relativa al verde pubblico.</li> </ul>	

<b>17</b>	<b>BARDINI MARINO</b>
	Data:24/09/2008, prot. 19161
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di area destinata a verde pubblico (vedi anche oss. n.14, 15, 16, 24, 25)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area destinata a verde pubblico è costituita da piccoli appezzamenti di terreno, con funzione di orto e giardino, strettamente pertinenti alle abitazioni;</li> <li>• Il camminamento previsto tra le abitazioni e le loro pertinenze, di cui non si ravvisa l'utilità, costituirebbe invadenza nella vita privata dei frontisti tale da stravolgere consolidate abitudini;</li> <li>• Il suddetto camminamento potrebbe eventualmente essere reperito a valle delle pertinenze;</li> <li>• Le aree da destinare a verde pubblico dovrebbero essere reperite in altra zona, a diretto contatto con la viabilità pubblica.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio dell'area destinata a verde pubblico ed eventuali nuove consimili previsioni in altra zona.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.;</li> <li>• Nell'ipotesi di uno stralcio delle aree destinate a verde pubblico, si ritiene importante conservare, almeno in parte, la previsione del percorso pedonale, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• Si fa notare che la quantità di verde pubblico prevista per la UTOE n. 1 è già inferiore allo standard di legge e che l'eventuale stralcio accrescerebbe il deficit esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche eventuali alla Tav. 5 con stralcio, dopo le necessarie verifiche, della previsione relativa al verde pubblico.</li> </ul>	

<b>18</b>	<b>MERIDIANA SRL – PAOLACCI MARIO</b>
	Data:27/09/2008, prot. 19377
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – Area RU2. Calcolo della superficie coperta e fruizione della superficie utile di cui alla specifica scheda delle NTA.</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie coperta ammissibile, se riferita alla sola sup. fondiaria, non consentirebbe la fruizione della superficie utile attribuita all'intervento;</li> <li>• Si suggerisce di poter computare, al fine della sup. coperta, anche le aree verdi di connessione V2.1.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'art. 82, comma 10 delle NTA del RU chiarisce le modalità di calcolo della SC con la regola che di seguito si riporta: <i>“Nelle aree di riordino ed in quelle ad esse assimilate, il calcolo del rapporto di copertura deve essere effettuato riferendo la superficie coperta alla superficie territoriale, dedotte le aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico e quelle necessarie per la viabilità e gli spazi di relazione.”</i></li> <li>• Il rispetto della suddetta regola consente la realizzazione dell'intera SU attribuita all'intervento.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>

<b>19</b>	<b>VANNUCCHI GIOVANNI – VANNUCCHI PIETRO</b>
	Data:29/09/2008, prot. 19423
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Variazione di destinazione funzionale area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si fa riferimento ad una precedente destinazione dell'area ("zone residenziali semintensive C", secondo la definizione del P. di F. vigente fino all'adozione del PRG);</li> <li>• Si richiede per l'area una destinazione residenziale o, comunque, la possibilità di un'addizione all'edificio esistente da operare sul lato ovest della costruzione.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6;</li> <li>• Inserimento previsione residenziale in luogo della destinazione V1.5.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ribadisce la necessità disporre di un'area integrativa a nord del complesso della Villa Pecori;</li> <li>• Può eventualmente essere presa in considerazione un ampliamento degli edifici in questione che non interferisca visivamente con la villa stessa</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuali modifiche alla Tav. 6 con modesto ampliamento della destinazione residenziale, a nord della villa.</li> </ul>	

<b>20</b>	<b>COMANDATORE MARIANNA CINZIA</b>
	Data:30/09/2008, prot. 19505
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – aree integrative dei tessuti insediativi con disposizioni speciali</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante eccepisce in merito alla distribuzione delle funzioni attribuite all'area di riferimento e alla bontà di alcuni elementi di infrastrutturazione sostenendo che sarebbe preferibile destinare a verde pertinenziale l'area posta immediatamente a sud del lotto edificabile, a parcheggio l'area adiacente alla rotonda ed inoltre sarebbe opportuno stralciare la previsione del percorso pedonale e sostituirlo con marciapiedi perimetrali;</li> <li>• L'osservante richiede inoltre che all'appezzamento di proprietà ENEL venga riconosciuta la funzione riferita a "servizi di interesse collettivo" con trasferimento delle potenzialità edificatorie all'adiacente lotto residenziale e che l'intero appezzamento di proprietà venga assoggettato a piano attuativo con incremento degli indici di utilizzazione territoriale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 con variazioni conseguenti alle proposte avanzate.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcuni aspetti messi in luce dall'osservante riguardanti l'organizzazione degli spazi pubblici (parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.) possono trovare soluzione all'interno del progetto preliminare, previsto per l'intervento R3.5 e disciplinato dall'art. 4 della NTA. Lo stesso intervento R3.5 è riferito in maniera esplicita (art. 60, comma 17) ad un contesto territoriale più ampio rispetto all'area residenziale, comprendente le aree di interesse pubblico, da acquisire gratuitamente da parte dell'Amministrazione, mediante lo strumento della convenzione, ai sensi dell'art. 4, comma 3 delle NTA;</li> <li>• Può essere positivamente valutata la richiesta tendente al trasferimento delle potenzialità edificatorie attribuite alla proprietà ENEL a favore dell'area di riferimento dell'osservante, all'interno dell'organizzazione complessiva degli spazi predisposta in sede di progetto preliminare;</li> <li>• L'intervento potrà essere incrementato in termini di Sul mediante la formazione (fuori quota) del piano interrato ai sensi dell'art.55 comma 17.5.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>21</b>	<b>MARIANI GIULIO</b>
	Data:30/09/2008, prot. 19581
<u>Oggetto dell'osservazione:</u> UTOE 2 – Fognano – Aree a parcheggio.	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante segnala la faticenza dei muri di contenimento lungo un tratto di via Mazzini e suggerisce il rifacimento, più a monte, degli stessi in modo da reperire, nello slargo così ricavato, un parcheggio "almeno dal civico 6 all'incrocio con Via Gramsci".</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La sistemazione dei muri di contenimento e la loro messa in sicurezza esulano dai compiti del regolamento urbanistico;</li> <li>• L'osservante mette in rilievo un'esigenza degli abitanti di Via Mazzini che tuttavia, in sede di osservazioni/controdeduzioni non può considerarsi ammissibile. a meno che lo stesso osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>22</b>	<b>SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI</b>
	Data:01/10/2008, prot. 19723
<u>Oggetto dell'osservazione:</u> Intero territorio comunale – tutela delle aree archeologicamente indiziate.	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Soprintendenza richiede che l'art.41 comma 8 delle NTA venga modificato come segue: <i>“ogni intervento progettuale che comporti scavi o movimenti di terra in genere dovrà essere preceduto da richiesta di nulla osta alla Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana, che potrà dettare le prescrizioni a salvaguardia del patrimonio archeologico. La richiesta dovrà essere prodotta all'Amministrazione Comunale in sede autorizzativa”</i>.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica art. 41 comma 8 delle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>  <b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica art. 41 comma 8 delle NTA nel senso indicato dalla Soprintendenza.</li> </ul>	

<b>23</b>	<b>NESI GINO</b>
Data:02/10/2008, prot. 19752	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u> UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio parcheggio e nuove previsioni.	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il parcheggio che si attesta su Via Mazzini sarebbe di difficile realizzazione in ragione della forte acclività;</li> <li>• I terreni dell'osservante, inclusi nella previsione, sarebbero pertinenza di un edificio residenziale;</li> <li>• Sarebbe opportuno prevedere un parcheggio di più modeste dimensioni (10/15 posti auto) in fregio a Via Mazzini con l'allargamento della stessa strada ed il reperimento di un'isola ecologica;</li> <li>• Sarebbe opportuno prevedere l'ampliamento del parcheggio esistente in Via Sanzio con l'allargamento della strada, dove possibile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 conseguenti alle variazioni proposte.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non appaiono opportuni gli stralci proposti, anche se dovranno essere prese in considerazione le segnalazioni relative all'acclività, al costo dell'opera, all'impatto paesaggistico;</li> <li>• Quanto alle ipotesi di nuovi parcheggi, si fa presente che, in sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>24</b>	<b>NESI GINO</b>
	Data:02/10/2008, prot. 19753
<u>Oggetto dell'osservazione:</u> UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio passaggio pedonale (vedi le osservazioni n. 14, n. 15, n. 16, n. 17 e n. 25).	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il camminamento previsto tra le abitazioni e le loro pertinenze costituirebbe invadenza nella vita privata dei frontisti;</li> <li>• Il suddetto camminamento potrebbe eventualmente essere reperito in altra sede;</li> <li>• La via R. Sanzio dovrebbe essere opportunamente allargata “per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso”.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 conseguenti alle variazioni proposte.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici e quindi la dimensione privata del passaggio pedonale deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• Nell'ipotesi di revisione del percorso pedonale, si ritiene importante conservare, almeno in parte, il suo tracciato, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è tuttavia ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.;</li> <li>• Riguardo agli eventuali interventi su Via Sanzio, essi possono essere risolti in sede di manutenzione straordinaria.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>25</b>	<b>NESI GINO</b>
	Data:02/10/2008, prot. 19756
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di area destinata a verde pubblico (vedi le osservazioni n. 14, n. 15, n. 16, n. 17 e n. 24)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area destinata a verde pubblico è costituita da piccoli appezzamenti di terreno strettamente pertinenti alle abitazioni;</li> <li>• L'area non è raggiungibile mediante automezzi, "ma solo a piedi o in bicicletta";</li> <li>• L'area sarebbe "distante dai luoghi di interesse pubblico";</li> <li>• La scelta sarebbe il risultato di un'indagine superficiale;</li> <li>• Le aree da destinare a verde pubblico dovrebbero essere reperite "in zone non pertinenti serviti dalla viabilità pubblica e nelle vicinanze di luoghi di interesse comune".</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5;</li> <li>• Stralcio dell'area destinata a verde pubblico.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La circostanza riguardante la stretta pertinenzialità delle aree rispetto agli edifici deve essere tenuta nella dovuta considerazione, riferendosi al caratteristico rapporto dell'abitato con le aree agricole circostanti e quelle residuali, poste all'interno dell'insediamento;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è tuttavia ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione;</li> <li>• Nell'ipotesi di uno stralcio delle aree destinate a verde pubblico, si ritiene importante conservare, almeno in parte, la previsione del percorso pedonale, a servizio del parcheggio pubblico posto a valle;</li> <li>• Si fa notare che la quantità di verde pubblico prevista per la UTOE n. 1 è già inferiore allo standard di legge e che l'eventuale stralcio accrescerebbe il deficit esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 con stralcio, dopo le necessarie verifiche, della previsione relativa al verde pubblico.</li> </ul>	

<b>26</b>	<b>IMM. VIGULUX SRL – NESTI LEOPOLDO</b>
	Data:03/10/2008, prot. 19859
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Cambio di destinazione di immobile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'attuale assetto dell'immobile non deriva da un piano attuativo approvato;</li> <li>• L'area, in ragione del contesto, avrebbe vocazione prevalentemente residenziale;</li> <li>• L'utilizzo dell'immobile ai fini di un insediamento terziario o di interesse collettivo, ancorché possibile e non contrario alla volontà dell'osservante, non appare fattibile in termini economici.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 con destinazione dell'area all'uso prevalentemente residenziale.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario prendere atto della circostanza che l'immobile nella sua attuale destinazione e configurazione non deriva dalle previsioni di un piano attuativo. La destinazione prevalentemente residenziale è resa problematica dalla sostanziale saturazione delle previsioni insediative del capoluogo.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 con correzione della destinazione d'uso dell'area (da P3 a P1).</li> </ul>	

<b>27</b>	<b>IMM. PRADA SRL – PAPI ROBERTO</b>
	Data:03/10/2008, prot. 19942
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – Variazione alle NTA con possibilità di interventi di trasformazione nell'area "P2R" ex Poltronova.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione del RU riferita all'immobile non consente alcuna trasformazione rendendo inappetibile lo stesso sul piano economico;</li> <li>• Eventuali interventi di trasformazione con cambio di destinazione "porterebbero ad un arricchimento della zona " in termini funzionali.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA con introduzione di regole specifiche per l'immobile oggetto dell'osservazione</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si tratta di un a porzione di area preordinata, in sede di PS, al riordino urbano, già oggetto di pubblico avviso riferito alla attuabilità della previsione nel primo RU. Poiché, a seguito del suddetto pubblico avviso, non si è manifestata, nei tempi previsti, alcuna volontà di intervento sugli immobili in questione, il RU, in ossequio agli indirizzi del PS, riserva l'area a future attuazioni.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>28</b>	<b>IMM. SAN NICCOLO' SRL – GORI ALESSANDRO</b>
	Data:03/10/2008, prot. 19961
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Destinazione parziale di parcheggio a servizio di attività commerciali (vedi oss. n. 46, 48 e 63)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il parcheggio previsto in adiacenza alla attività commerciale esistente è esclusivamente pubblico;</li> <li>• Nel caso di ampliamento dell'attività commerciale, non sarebbero reperibili spazi per parcheggi stanziali e di relazione previsti dalle norme che regolano le attività commerciali;</li> <li>• Sarebbe opportuna una variazione alle NTA (art. 44) tale da consentire la trasformazione di parte del parcheggio da pubblico a "<i>parcheggio di relazione e stanziale afferente all'edificio commerciale...</i>"</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 44) tali da consentire la trasformazione di parte del parcheggio da pubblico a pertinenziale dell'attività commerciale.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possono essere introdotte in normativa adeguate prescrizioni riguardanti il parziale utilizzo dei parcheggi pubblici al servizio degli esercizi commerciali. La realizzazione del parcheggio è subordinata al progetto preliminare relativo al comparto appositamente perimetrato nei grafici del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli artt. 54 e 60 NTA.</li> </ul>	

<b>29</b>	<b>IMM. SAN NICCOLO' SRL – GORI ALESSANDRO</b>
	Data:04/10/2008, prot. 19974
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Ripristino previsione lotto edificabile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La forma e la dimensione di un lotto edificabile non corrisponde a quanto previsto dalla lottizzazione convenzionata di riferimento. Se ne chiede il ripristino ai sensi di delle NTA del RU.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche nella tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si tratta in effetti di un errore grafico</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche nella tav. 6 degli elaborati grafici con ripristino della forma e della dimensione del lotto edificabile così come configurato negli elaborati grafici della lottizzazione.</li> </ul>	

<b>30</b>	<b>BETTI GIANCARLO</b>
	Data:04/10/2008, prot. 19975
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – Rettifica configurazione lotto edificabile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la rettifica di un lato di un lotto edificabile, caratterizzato nelle previsioni del RU da una linea spezzata</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche grafiche alla Tav. 5</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il suggerimento dell'osservante trova giustificazione nei grafici di PS che prevede nella zona un limite urbano di andamento rettilineo.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
Modifiche grafiche alla Tav. 5	

<b>31</b>	<b>CENTRO TERMINAL – SIGNORI GIAMPIERO</b>
	Data:04/10/2008, prot. 19986
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – Variazione di destinazione urbanistica di area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la variazione di destinazione funzionale dell'area che il RU classifica come aree agricole preordinate all'integrazione del centro intermodale;</li> <li>• Si richiede inoltre che in tale area siano anche consentite le attività produttive.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav.7 degli elaborati grafici</li> <li>• Modifiche alle NTA (art. 67);</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si tratta di un'area già oggetto di pubblico avviso riferito alla attuabilità della previsione nel primo RU. A seguito del suddetto pubblico avviso, non si è manifestata da parte del Centro Terminal alcuna proposta operativa di intervento sugli immobili in questione. La società esprimeva infatti, in sede di risposta al pubblico avviso, la volontà di realizzare un'edificazione conforme alle disposizioni fissate dal Comune, rimandando ogni ipotesi di intervento all'adozione del RU e, di fatto, non manifestando, alcuna concreta volontà operativa. Le ipotesi formulate nella presente fase appaiono ancora riferite ad inserimenti funzionali generici e onnicomprensivi. Valutate le osservazioni, il RU, in ossequio agli indirizzi del PS, non può che riservare l'area, ferma restando l'attuale destinazione agricola, alla realizzazione di attrezzature complementari alla struttura logistica esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>32</b>	<b>SIGNORI ROMANO</b>
	Data:04/10/2008, prot. 20012
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Variazione localizzazione di parcheggio pubblico</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nell'area di proprietà, sono ubicate "le forniture di acqua e elettricità";</li> <li>• La destinazione a parcheggio priverebbe l'osservante dell'accesso ai suddetti servizi;</li> <li>• Parte del parcheggio dovrebbe essere localizzato più a valle, con accesso da Via Mazzini, in area di proprietà dell'osservante.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica Tav. 5 degli elaborati grafici con individuazione del nuovo parcheggio e stralcio di parte di quello previsto dal RU.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le ragioni addotte non sembrano giustificare il frazionamento del parcheggio in due parti. Nell'esecuzione dell'opera sarà necessario salvaguardare l'accesso ai servizi di acqua ed elettricità di pertinenza dell'osservante.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>33</b>	<b>IMM. SAN NICCOLO' – GORI ALESSANDRO</b>
	Data:07/10/2008, prot. 20218
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Aumento del volume da destinare a residenza in zona artigianale (vedi anche oss. N.68 e 106)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il mercato non richiede edifici per attività produttive;</li> <li>• L'area avrebbe assunto un carattere residenziale;</li> <li>• Le normative in campo acustico non consentirebbero, nella zona, lo svolgimento di attività produttive anche per il traffico indotto da queste;</li> <li>• Per le ragioni suddette si richiede che i volumi assentiti siano per il 50% destinati alla residenza e per il restante 50% destinati ad attività terziarie.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche grafiche alla tav. 6 e modifiche alla normativa tali da consentire le variazioni suggerite dall'osservante</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione non è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU acquisisce norme e parametri derivanti dai piani attuativi convenzionati (vedi anche l'oss. N. 29);</li> <li>• Si ritiene che le attività produttive non siano necessariamente incompatibili con la normativa vigente in campo acustico;</li> <li>• L'incremento della quota di residenze non è compatibile con il dimensionamento demografico previsto dal PS per la UTOE 3 del Capoluogo.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>34</b>	<b>CREAFIL SPA – PAOLACCI MARIO</b>
	Data:07/10/2008, prot. 20234
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – Modesta traslazione di tracciato stradale (vedi anche oss. N. 124)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il tracciato stradale previsto interessa “pesantemente” il lotto di proprietà dell'osservante, oggetto peraltro di una richiesta di permesso di costruire approvato;</li> <li>• Si richiede di traslare il tracciato del raccordo stradale a spese del verde pubblico suggerendo di reperire eventuali volumi sottratti alla cassa di compensazione idraulica (localizzata appunto nell'area a verde pubblico) nelle aree poste a valle della stessa.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modifica richiesta non altera l'assetto infrastrutturale della zona. L'eventuale formazione di casse di compensazione idraulica nelle aree poste a Sud del raccordo stradale, peraltro di modeste dimensioni, dovrebbero essere agevolmente reperite.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche grafiche alla Tav. 7</li> </ul>	

<b>35</b>	<b>BETTI GIANCARLO</b>
	Data:07/10/2008, prot. 20236
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – Edificabilità di area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si fa riferimento ad una richiesta di parere preventivo presentata prima dell'adozione del RU, riferita all'edificabilità di aree classificate dal PRG come zone BS1 o aree agricole ad esse adiacenti, richiesta che, a parere dell'osservante rappresenterebbe titolo abilitativo ai sensi dell'art. 86 della NTA del RU;</li> <li>• Si fa riferimento, ai fini di giustificare le potenzialità edificatorie del lotto, a presunti parametri edilizi delle zone BS1 del previgente PRG.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variazioni alla tav. 5 degli elaborati grafici e alle NTA del RU.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le "zone BS" del PRG risultano prive di indici edilizi come si evince dall'art.29 delle relative NTA e tuttavia possono avere potenzialità edificatorie ricorrendo a parametri caratteristici di aree urbanisticamente affini, attraverso l'attivazione di piani attuativi;</li> <li>• Per la ragione sopra esposta e per non privare l'osservante di un diritto acquisito, si ritiene di poter attribuire ad una parte delle aree oggetto dell'osservazione le potenzialità edificatorie delle aree R3 con caratteristiche speciali, ai sensi dell'art.60, comma 17 delle NTA del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici e integrazioni all'art. 60 delle NTA.</li> </ul>	

<b>36</b>	<b>TORRACCHI ANNAMARIA</b>
	Data:07/10/2008, prot. 20237
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1– Tobbiana – parcheggi privati in area V2.4 (vedi anche oss. 120)</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che nell'area di proprietà, classificata V2.4 (verde di connettività urbana) possano essere realizzati parcheggi privati e, nel contempo, si richiede che nella suddetta area non vengano realizzati parcheggi pubblici;</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA relativamente alle aree V2.4.</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposta di consentire la realizzazione di posti macchina privati scoperti in area V2.4 appare condivisibile purché in numero limitato e strettamente pertinenti delle abitazioni circostanti;</li> <li>• La fattibilità dei suddetti posti macchina dovrà essere verificata in relazione alla acclività e al pregio paesistico dei luoghi;</li> <li>• Si fa presente che il RU non prevede la realizzazione di parcheggi pubblici nell'area in questione.</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 47)</li> </ul>

<b>37</b>	<b>VANNUCCI ANNA MARIA</b>
	Data:07/10/2008, prot. 20238
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3– Montale capoluogo – variazione di destinazione funzionale di area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si contesta la presunta attribuzione di interesse storico attribuito a edifici inseriti in area di tipo “Rs” e si richiede l’inserimento degli stessi e delle relative pertinenze in area prevalentemente residenziale di tipo “R.3”;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrariamente a quanto viene osservato, agli edifici in questione non è stato attribuito alcun valore storico, ma, mediante l'art. 59 delle NTA, vengono disciplinati gli interventi sugli edifici, ancorché privi di valore, esistenti all'interno dei tessuti comprendenti immobili di valore testimoniale;</li> <li>• Al suddetto art. 59 è necessario fare riferimento in caso di recupero degli immobili privi di valore testimoniale.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>38</b>	<b>BARDAZZI BEATRICE</b>
	Data:08/10/2008, prot. 20315
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4– Stazione – modesta rettifica di area a verde pubblico</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede una modesta rettifica alla perimetrazione di un'area a verde pubblico per includervi le vasche, già realizzate, dell'impianto antincendio.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modifica richiesta è ininfluente relativamente all'assetto del verde pubblico dell'area in questione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>39</b>	<b>BETTI FERDINANDO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20361
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1– Tobbiana – inserimento di area edificabile e stralcio parcheggio pubblico.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di un lotto edificabile all'esterno del limite urbano;</li> <li>• Si richiede lo stralcio di un parcheggio pubblico proponendo, in alternativa, l'individuazione, lungo le strade, di piccoli spazi da destinare a parcheggio. La suddetta alternativa sarebbe più consona alla morfologia del luogo.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sembra ammissibile l'alterazione del limite urbano per la sola addizione di nuove unità abitative;</li> <li>• Quanto al parcheggio, dovrà essere approfondita e adeguata in fase di progetto la sua coerenza con il contesto ambientale</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>40</b>	<b>SOC. NONTEX – NINCHERI ALDO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20405
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4– Stazione – recupero funzionale di immobile adibito ad attività produttive (area R6. 1)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'operazione di recupero, così come quantificata in sede di RU sarebbe antieconomica;</li> <li>• Si richiede di rivalutare la proposta dell'osservante formulata in data 11/08/07, che prevedeva un intervento pari a mq 3540 di Sul (equivalente a 47 alloggi di mq 75 di Sul);</li> <li>• In subordine si richiede di <i>“individuare l'area con parametri analoghi a quelli mediamente consentiti per le ristrutturazioni urbanistiche in contesti equivalenti”</i></li> <li>• In subordine ancora si richiede di <i>“modificare la destinazione dell'area in commerciale.....pur condizionata alla riqualificazione architettonica”</i> del fabbricato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA e alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La terza proposta formulata dall'osservante, tendente ad utilizzare gli immobili per attività commerciali, appare quella maggiormente accoglibile;</li> <li>• A tal fine l'area potrebbe essere inserita all'interno dei tessuti produttivi eterogenei prevalentemente artigianali (P1) dove è appunto ammessa l'attività commerciale (art.63, comma 2, quarto punto)</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici.</li> </ul>	

<b>41</b>	<b>PACINI FRANCESCO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20406
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4– Stazione – recupero funzionale di immobile adibito ad attività agricole</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le norme adottate, consentendo il recupero di sole due unità residenziali, non si adatterebbero all'edificio in questione, che ha sup. coperta pari a 400 mq;</li> <li>• Si richiede una normativa speciale per l'edificio che consenta il recupero di più unità immobiliari e l'uso residenziale dell'intero piano terra, al fine di giustificare il notevole impegno economico necessario alla trasformazione.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varianti alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
Motivazione del parere:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Di fatto l'osservante richiede la possibilità di recuperare il manufatto ad uso residenziale con un intervento di vera e propria trasformazione, operazione possibile ai sensi del Regolamento Regionale 3/R del 09/02/07, art. 12, inserito nel corpo dell'art. 34 delle NTA che prescrive al RU di individuare, ai fini del recupero, edifici e manufatti non più utilizzati per scopi agricoli. L'adozione di tale norma è suggerita peraltro dall'osservazione della Regione Toscana. (oss. N. 160). Il recupero dell'immobile dovrà essere preceduto dalla valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento e con particolare riguardo alle criticità idrauliche del suddetto contesto</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA e agli elaborati grafici (Tav. 2, inserire apposito contrassegno)</li> </ul>	

<b>42</b>	<b>MAGLIONI SIMONA</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20414
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3– Montale – manufatti precari ad uso ricovero per attrezzi da giardino</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si mette in evidenza l'opportunità di poter installare in ambito urbano, in deroga agli indici edilizi, manufatti precari in legno destinati al ricovero delle attrezzature per il giardinaggio.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle norme tecniche di attuazione</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene opportuno inserire nelle NTA la possibilità di mettere in opera i manufatti di cui all'osservazione individuando superficie ed altezza massima assentibili.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle norme tecniche di attuazione (art.51)</li> </ul>	

<b>43</b>	<b>BOLOGNINI SANDRO – CORSINI FRANCO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20441
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2– Fognano – trasformazione funzionale di fabbricati ad uso produttivo.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la trasformazione funzionale di immobili a destinazione produttiva.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variazione grafiche alla Tav. 2a</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La riconversione funzionale richiesta non appare condivisibile. Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 64 comma 2 delle NTA del RU è possibile ricavare nei complessi produttivi esistenti una quota di superficie residenziale, pari al 33% della sup. destinata alla produzione con un massimo di mq 200.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.64)</li> </ul>	

<b>44</b>	<b>BECHERI GIULIO GIUSEPPE</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20443
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – destinazione funzionale di area già inedificabile.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede, per analogia con un'area adiacente, il cambio di destinazione funzionale di un'area che nel previgente PRG risultava inedificabile e, comunque, la sopraelevazione del fabbricato dell'osservante, attualmente di un solo piano.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accoglimento dell'osservazione è riferito unicamente all'inserimento dell'area tra le zone prevalentemente residenziali R3 con le potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione dei relativi parametri.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>45</b>	<b>NESI SILVANO – LOGLI LIDO – MECCA VITO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20460
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – aree destinate a parcheggio</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede lo stralcio di un'area a parcheggio, ritenuta non utile, e, contestualmente, l'ampliamento di un'area a parcheggio prevista in prossimità delle scuole elementari di Tobbiana.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarebbe possibile valutare lo stralcio del parcheggi oggetto dell'osservazione solo se vi fosse il consenso della proprietà dell'area.</li> <li>• Sarebbe altresì possibile aumentare la dimensione del parcheggio previsto in prossimità delle scuole se gli osservanti o altri, all'uopo interpellati, mettessero a disposizione terreni in loro disponibilità.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>46</b>	<b>IMM. SAN NICCOLO' – GORI ALESSANDRO</b>
	Data:09/10/2008, prot. 20461
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – stralcio di tratto di pista ciclo-pedonale ( vedi oss. N. 63)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede lo stralcio di un tratto del percorso ciclo-pedonale collegante Via A. Moro con Via E. Nesti in quanto interferisce con spazi strettamente pertinenziali degli edifici.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un'eventuale alternativa al tratto stralciato può essere ricercata all'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico adiacente a Via E. Berlinguer. Potrebbe anche essere preso in considerazione la proposta riguardante l'uso, come pista ciclabile, di Via E. Nesti e del suo prolungamento.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>47</b>	<b>COMUNE DI MONTALE – VIVONA RICCARDO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20490
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrazioni e correzioni alla normativa e agli elaborati grafici del RU</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ufficio ha effettuato un'attenta e puntuale disamina degli elaborati del RU ad fine di rilevare refusi o inesattezze eventualmente presenti nella parte grafica e nella normativa del RU;</li> <li>• L'esame si è tradotto in un elenco contenente alcune inesattezze riguardo riferimenti normativi o agli articoli delle NTA, alla classificazione funzionale di aree, alla perimetrazione di aree. Si richiedono inoltre una nuova formulazione di alcune espressioni presenti nel corpo normativo, un approccio al tema dell'edilizia sostenibile che tenga conto della fase sperimentale della disciplina di riferimento, integrazioni e adeguamenti normativi importanti per la buona gestione del Regolamento, ma non rilevanti sul piano del suo contenuto complessivo.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variazioni alla normativa ed agli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'osservazione è accoglibile</b></li> </ul>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che le correzioni, gli adeguamenti e le integrazioni derivanti dall'osservazione possano migliorare la comprensione degli elaborati del RU e possano favorire una sua più agevole gestione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli elaborati grafici e alla normativa</li> </ul>	

<b>48</b>	<b>BILLA AKTIEG. – FAVERZANI BARBARA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20499
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – parcheggio su Via Berlinguer (vedi oss. N. 28, 46 e 63)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che il parcheggio, definito “a servizio della...attività commerciale”, assuma, in termini planimetrici, la stessa configurazione della particella n. 973 di proprietà Immobiliare San Niccolò srl.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non si ritiene opportuna, per ragioni funzionali, la modifica planimetrica proposta. Il parcheggio pubblico può essere utilizzato ai fini della sosta di relazione ai sensi dell'art.54, comma 4.3 opportunamente modificato. La realizzazione del parcheggio è comunque subordinata al progetto preliminare relativo al comparto, appositamente perimetrato nei grafici del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli artt. 54 e 60 delle NTA.</li> </ul>	

<b>49</b>	<b>CAPPELLINI ANNA PAOLA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20500
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – inserimento previsione di area edificabile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di un'area edificabile finalizzata alla realizzazione di uno spazio di manovra stradale in Via A. Vespucci;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area di cui si richiede l'edificabilità risulta esterna al limite urbano definito dal PS.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>50</b>	<b>PASQUALI ALDO – SIGNORI GIOVANNI – NESI FERNANDO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20501
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – aree di riordino lungo Via I Maggio</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva che il frazionamento della proprietà nel comparto di riordino di Via I Maggio renderà “praticamente impossibile” la realizzazione dell'intervento; che i criteri perequativi, obbligatori e applicati ad aree disgiunte da quelle di recupero, saranno di “forte impedimento” alla realizzazione degli interventi;</li> <li>• Si ritiene incomprensibile l'esclusione dell'area di riordino RU3a dall'obbligo di partecipare all'acquisizione dell'area da destinare a verde pubblico.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA ed agli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione si limita ad una serie di legittime critiche al contenuto del RU senza avanzare alcun apporto collaborativo; E' necessario tener presente che, mediante gli interventi di riordino urbano e col ricorso al programma complesso, il RU persegue l'obiettivo di riequilibrare in termini funzionali e di riqualificare in termini qualitativi e ambientali gli insediamenti, ancorché caratterizzati da disomogeneità funzionali e da accentuato frazionamento fondiario.</li> <li>• Per quanto riguarda l'esclusione dell'area RU3a dall'onere di acquisizione delle aree verdi, si fa presente che la previsione RU3a è mutuata dal previgente PRG e conserva i diritti edificatori acquisiti in quella sede.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>51</b>	<b>SIFIM SNC – GRASSI FRANCESCO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20502
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO APERTO – Riconversione funzionale di edificio produttivo in area impropria.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva che al fine di rimuovere l'anomalia funzionale dell'immobile rispetto al contesto di riferimento è necessaria la riconversione funzionale dell'immobile stesso;</li> <li>• Si sostiene che il PS prevedrebbe una diversa destinazione funzionale dell'immobile rispetto a quella produttiva;</li> <li>• Si propone il recepimento degli indirizzi del PS in merito alle riconversioni funzionali degli immobili produttivi di cui all'art. 61 delle NTA dello stesso PS.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA del RU</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si conferma quanto già espresso in merito all'osservazione al PS (prot. 5854 del 23/05/05) e cioè che eventuali riconversioni funzionali del complesso dovranno essere improntate a coerenza con il contesto agricolo.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>52</b>	<b>FILATURA DIDI R. – DIDI ROMANO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20506
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Intorno insediativo E3.3 – variazioni funzionali all'area RU11 (vedi anche oss. N. 74)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrebbe essere incrementato il numero degli abitanti insediabili, incremento che favorirebbe la presenza di attività terziarie ;</li> <li>• Dovrebbe essere ampliato il limite dimensionale di 75 mq riferito (erroneamente) agli alloggi;</li> <li>• L'intervento dovrebbe poter essere realizzato per stralci tenendo conto delle due proprietà esistenti;</li> <li>• Gli oneri relativi ai percorsi pedonali dovrebbero essere limitati alla viabilità interna non potendo gli attuatori dell'intervento impegnarsi nell'esproprio delle aree riguardanti il percorso lungo l'Agna.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero degli abitanti insediabili non può essere incrementato essendo condizionato dal limite complessivo previsto dal PS per la UTOE n. 3;</li> <li>• La dimensione di 75 mq non costituisce il limite massimo di superficie degli alloggi, ma deve essere intesa come un parametro necessario per la determinazione del limite massimo del numero di alloggi;</li> <li>• L'intervento, una volta configurato mediante un piano attuativo complessivo, può essere realizzato per stralci;</li> <li>• Riguardo ai percorsi ciclo-pedonali, si fa rilevare che l'onere è riferito alla progettazione esecutiva dell'opera ed alla realizzazione del tratto del medesimo percorso compreso tra il limite nord della RU11 ed il capoluogo, in corrispondenza di Via Betti, ai sensi dell'art. 84 comma 8.7 opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.84, comma 8.7)</li> </ul>	

<b>53</b>	<b>PUGI LORENZO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20507
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO APERTO – autorimesse in aree agricole collinari</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che nelle aree agricole collinari venga consentita la costruzione di autorimesse interrato anche con funzione di piccole rimesse agricole</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che la formazione di rimesse e autorimesse interrato, opportunamente inserite e dimensionate, non sia di pregiudizio al contesto ambientale ai sensi dell'art.33 comma 12 opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 33 comma 12)</li> </ul>	

<b>54</b>	<b>LENZI ANNA TERESA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20508
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO APERTO – autorimesse in aree agricole integrative dei complessi di valore storico-testimoniale</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che nelle aree agricole integrative dei complessi di valore storico-testimoniale venga consentita la costruzione di autorimesse interrato anche con funzione di piccole rimesse agricole e di piscine ad uso privato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che la formazione di rimesse e autorimesse interrato nonché delle piscine, opportunamente inserite e dimensionate, non sia di pregiudizio al contesto ambientale ai sensi dell'art.37 comma 3 opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>55</b>	<b>GELLI PIERA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20510
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – valore dell'indice perequativo (vedi controdeduzione alle oss. n.98 e n. 148)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice perequativo attribuito all'area di proprietà dell'osservante, classificata V1.6 (cassa di espansione) sarebbe eccessivamente basso e determinerebbe un valore commerciale inferiore al "valore intrinseco del bene";</li> <li>• La virtuale edificabilità del terreno comporterebbe in caso di vendita una rilevante imposizione fiscale;</li> <li>• Si richiede che l'indice perequativo, "iniquo" se rapportato a quello di altre zone, sia reso equivalente a quello attribuito ad altre aree della frazione di Stazione o, "in subordine", all'indice attribuito all'area verde centrale di Montale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il valore dell'area V1.6 derivante dall'attribuzione ad essa di un indice perequativo, deve essere rapportato al valore attribuibile in sede di esproprio, essendo l'area stessa destinata alla realizzazione di una cassa di espansione già dal previgente PRG;</li> <li>• Relativamente agli aspetti fiscali, le proprietà delle aree investite dalle previsioni del RU possono operare nel modo ritenuto più conveniente al fine di salvaguardare i rispettivi interessi;</li> <li>• La perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 83 delle NTA, si applica alle proprietà immobiliari ricadenti nelle aree o nei comparti di trasformazione urbanistica e non, genericamente, al territorio comunale. Ne consegue che gli indici attribuiti alle singole aree di trasformazione non sono confrontabili.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>56</b>	<b>ANTONELLI ALBA, EVA, GIOVANNA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20512
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – ampliamento area residenziale</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di trasferire la potenzialità edificatoria di un lotto residenziale, di fatto inedificabile, su altro lotto adiacente della medesima proprietà;</li> <li>• Si richiede inoltre di ampliare l'area a destinazione residenziale (R3) riducendo l'area, sempre della medesima proprietà, destinata dal RU a verde urbano privato (V1.4)</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varianti alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che le modifiche alla dimensione e alla configurazione del lotto, proposte in sede di controdeduzione, possano soddisfare le richieste delle osservanti</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varianti alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>57</b>	<b>MOSCHINI ELISABETTA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20535
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO APERTO – interventi in aree agricole integrative dei complessi di valore storico-testimoniale</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che l'area di proprietà dell'osservante venga inserita tra le aree agricole di pianura (E4) o, in alternativa, che all'interno delle aree E6, gli interventi sugli edifici esistenti vengano commisurati all'effettivo valore degli immobili, ammettendo anche la ristrutturazione ed il risanamento conservativo;</li> <li>• Si richiede inoltre che sia ammessa la costruzione di annessi agricoli.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sembra ammissibile l'inserimento delle aree dell'osservante tra le E4, in quanto parte del contesto integrativo della villa Smilea, come si evince dalla lettura della Tav. 2 del RU;</li> <li>• La natura degli interventi edilizi sugli edifici privi di valore può effettivamente essere estesa ad altre categorie, escludendo le ricostruzioni e le addizioni;</li> <li>• Si ritiene ammissibile la realizzazione di annessi agricoli interrati.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.37)</li> </ul>	

<b>58</b>	<b>FRATI RENZO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20546
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – ampliamento area residenziale (vedi oss. N. 59)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'ampliamento dell'area edificabile R3.3 precisando che i maggiori oneri di urbanizzazione derivanti dalle aumentate potenzialità edificatorie consentirebbero la realizzazione della nuova viabilità e la riqualificazione complessiva dell'abitato di Ginanni.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La motivazione addotta non può essere condivisa, tuttavia si ritiene possibile il recupero, nel lotto R3.3, della superficie dell'edificio artigianale di cui alla successiva oss. N. 59.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	

<b>59</b>	<b>FRATI RENZO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20546
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di classificazione di fabbricato privo di valore inserito in area S3 (vedi oss. N.58)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che un fabbricato ad uso artigianale, di recente costruzione, venga stralciato dalle aree S3 e che venga consentito il recupero della sua superficie anche in altro lotto di proprietà.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' possibile lo stralcio dell'immobile dalle aree S3, ed il recupero della sua superficie utile nel lotto R3.3, che risulta della stessa proprietà. In ragione della relazione tra i due lotti, sembra opportuno classificare gli stessi con la codifica R3.3a (lotto posto a Nord) e R3.3b (lotto a Sud).</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici con la denominazione dei lotti come al punto precedente.</li> </ul>	

<b>60</b>	<b>MERIDIANA NOLEGGI – DELLA PIETRA ATTILIO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20556
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cartelli pubblicitari in aree E6</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di poter installare ai margini delle strade, in aree E6, cartelli pubblicitari di dimensioni ridotte, con caratteristiche consone al contesto e a distanza non inferiore a 150 mt. dagli edifici di valore</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La norma dovrà essere integrata da prescrizioni riguardo alla dimensione e alle caratteristiche dei cartelli, alla loro distanza dagli edifici e manufatti di pregio nonché alla distanza tra i singoli cartelli.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA.</li> </ul>	

<b>61</b>	<b>SATOFIL SAS – TORRACCHI PIERO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20591
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio d'uso di immobile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede per un immobile situato in zona produttiva il cambio di destinazione funzionale prevedendo la realizzazione di alloggi e autorimesse;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposta non contrasta con gli indirizzi del piano strutturale che indicano una complessiva riorganizzazione dell'insediamento, già produttivo, di Via I Maggio, ma il RU, anche attraverso formali passaggi partecipativi, ha definito, all'interno degli indirizzi del PS, gli interventi di sicura fattibilità.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>62</b>	<b>BARTOLOZZI ANDREA</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20592
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di destinazione di area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di destinare ad una funzione diversa un terreno classificato dal RU come F1.1 (aree per asili nido e scuole materne)</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione è inserita all'interno di un comparto altrimenti povero di aree di interesse collettivo e risponde alla necessità di soddisfare agli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>63</b>	<b>ARRIGUCCI FABIO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20593
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – incremento aree fabbricative, formazione di comparto unitario (vedi oss. 28, 46 e 48)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si propone un nuovo assetto dell'area con l'introduzione di un lotto residenziale, un notevole incremento dell'area produttiva ed una variante alla viabilità;</li> <li>• Si propone inoltre di inserire tutte le aree interessate dalle previsioni del RU all'interno di un "comparto unitario"</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione è parzialmente accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'incremento residenziale proposto contrasta con i limiti di crescita demografica previsti dal PS per la UTOE n. 3 e l'incremento dell'area produttiva non appare in alcun modo giustificato.</li> <li>• E' accoglibile, per contro, il suggerimento volto a comprendere tutte le aree interessate dalle nuove previsioni all'interno di un comparto da assoggettare ad un progetto preliminare di cui all'art. 4, commi 1 e 3.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici con perimetrazione del comparto</li> </ul>	

<b>64</b>	<b>PARROCCHIA S. GIOVANNI EV. – FIRINDELLI PAOLO</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20594 <sup>1</sup>
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Area di recupero Rs1</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli studi idraulici impongono condizioni di autosicurezza, come il rialzamento del primo piano di calpestio e conseguentemente, degli altri orizzontamenti;</li> <li>• Gli interventi di cui al punto precedente provocherebbero lo stravolgimento della redazione delle facciate;</li> <li>• Si mette in evidenza la modesta larghezza del marciapiede su via IV novembre;</li> <li>• Si segnalano forti dubbi tecnici sulla fattibilità del ponte sulla Settola;</li> <li>• Si lamentano gli eccessivi oneri legati a cessioni e infrastrutturazione a fronte del modesto intervento edilizio;</li> <li>• Si richiedono variazioni al RU che consentano la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuove volumetrie con aumento della potenzialità edificatoria rispetto a quanto assentito dal RU adottato;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA del RU</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La dimensione dell'intervento è condizionata dal limite insediativo fissato dal PS per la UTOE n. 3;</li> <li>• Il giudizio sulla non fattibilità tecnica del ponte sulla Settola dovrà essere supportato da accurate analisi e rilievi.</li> <li>• La comunicazione della Soprintendenza di cui alla nota a pie' di pagina, giunta per conoscenza al servizio urbanistica del comune di Montale, pur non contraddicendo una precedente nota, di valenza conservativa, sembra voler rimarcare l'insussistenza del valore testimoniale degli immobili, avallando in qualche misura le richieste dell'osservante riguardo alla possibilità di procedere alla sostituzione edilizia. Tale sostituzione, se ammessa dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, dovrà essere condotta in modo tale che l'esito formale delle nuove costruzioni sia coerente con la configurazione degli edifici esistenti, delle pertinenze e della la viabilità di accesso, secondo modelli organizzativi degli spazi aperti della casa rurale, storicamente consolidati;</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<sup>1</sup> in data 16/12/08, prot. 25554 viene trasmesso per conoscenza all'Amministrazione un documento della Soprintendenza per i beni architettonici, ecc in cui si dichiara che gli edifici oggetto dell'osservazione sono "privi di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e pertanto non rientrano tra i beni di cui all'art.10 comma 1 del D.lgs 42/2004".

<b>65</b>	<b>NOCCHI SERENA – BIAGIONI M. – GIORGETTI M. – GIORGETTI S.</b>
	Data:10/10/2008, prot. 20595
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – variazione di destinazione funzionale di immobili produttivi</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede il cambio di destinazione funzionale di due immobili produttivi al fine di ricavarne superfici residenziali per complessivi 910,88 mq;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La destinazione delle aree effettuata in sede di RU deriva dagli indirizzi del PS che per la zona oggetto dell'osservazione conserva la funzione produttiva;</li> <li>• La superficie ad uso residenziale proposta non è supportata dal limite di crescita demografica prevista per la UTOE n. 3 (Montale)</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>66</b>	<b>GORI ROBERTO</b>
Data:11/10/2008, prot. 20638	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – ampliamento di area a destinazione residenziale (vedi oss. N. 69 e 71)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'ampliamento della zona destinata alla residenza;</li> <li>• L'ampliamento consentirebbe "il completamento edificatorio e la riorganizzazione funzionale dell'esistente";</li> <li>• Le previsioni del PS avrebbero consentito un più consistente intervento edilizio.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non si ritiene che l'aumento dell'edificabilità dell'area possa favorire la sua "riorganizzazione funzionale";</li> <li>• Non vi è alcuna contraddizione tra gli indirizzi del PS, che delimitava un ambito insediativo, e l'assetto funzionale interno ad esso definito in sede di RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>67</b>	<b>VANNUCCI MARINO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20638
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – aree destinate a parcheggio pubblico</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La realizzazione del parcheggio oggetto dell'osservazione “<i>pregiudicherebbe l'integrità paesaggistica del luogo</i>”, sarebbe di difficile accessibilità, interferirebbe con le pertinenze delle abitazioni;</li> <li>• Si propone l'ampliamento del parcheggi esistente in via Raffaello Sanzio.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione riguardo al pregiudizio che l'intervento arrecherebbe alla integrità paesaggistica del luogo deve essere tenuta nella massima considerazione. L'osservante propone un'alternativa al parcheggio da stralciare in aree di sua proprietà, in ampliamento ad un parcheggio esistente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>68</b>	<b>ZANI MARCO</b>
Data:11/10/2008, prot. 20640	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di destinazione d'uso di immobile (vedi anche oss. 33 e 106)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'immobile dell'osservante ricade in un'area precedentemente lottizzata ed è classificato come appartenente ad un tessuto produttivo eterogeneo (P2);</li> <li>• Si richiede il cambio di destinazione funzionale dell'immobile stesso inserendolo all'interno del tessuto residenziale eterogeneo (R3).</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Come è evidente, l'insediamento artigianale già oggetto di lottizzazione, è stato classificato erroneamente come tessuto "P2" invece che "P3". L'errata classificazione, peraltro prontamente segnalata nelle osservazioni dell'Ufficio Tecnico, dovrà essere corretta in sede di controdeduzione;</li> <li>• Per quanto sopra detto, ai sensi dell'art. 65 comma 2, gli interventi ammessi sono da riferirsi soltanto, in termini funzionali e quantitativi, alla convenzione sottoscritta in sede di piano attuativo.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici: tutta l'insediamento derivante dalla ex lottizzazione deve essere classificata come "tessuto produttivo omogeneo P3"</li> </ul>	

<b>69</b>	<b>REGOLINI VARNA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20641
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cambio di destinazione funzionale di aree ( vedi oss. N. 66 e 71)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede il cambio di destinazione di immobili (da S3 a R3) sostenendo che i manufatti classificati “S3” non avrebbero “notevole valore architettonico e storico”;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario ricordare che agli immobili di tipo “S3” non viene attribuito un notevole valore architettonico e storico, classificazione che condizionerebbe gli interventi possibili sugli edifici, ma soltanto un “valore testimoniale, tipologico, ambientale”. Si ricorda altresì che su di essi, ai sensi dell'art.41 comma 11 delle NTA, sono consentiti anche interventi di sostituzione edilizia.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>70</b>	<b>MATTEINI OFELIA – BARONTI W. – BARONTI R.</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20642
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cambio di destinazione di aree</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede il cambio di classificazione di un immobile (da Rs a R1) risultando l'edificio in questione edificato successivamente al 1954.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• I tessuti "Rs" non comprendono esclusivamente edifici costruiti prima del 1954. Per gli edifici costruiti successivamente a tale data è prevista all'art. 59, comma 5 una particolare disciplina che consente appunto negli immobili destinati alla residenza legittimamente costruiti successivamente al 1954 anche un modesto ampliamento "una tantum".</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>71</b>	<b>REGOLINI VARNA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20643
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cambio di destinazione di aree (vedi oss. N. 66 e 69)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la trasformazione di un'area agricola residuale in area residenziale;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione è in palese contrasto con le finalità del RU volte ad evitare un uso sconsiderato del terreno ai fini edificabili. Si fa presente che una richiesta del tutto simile è contenuta nelle osservazioni n. 69 e 66 e che la saldatura delle ivi ipotizzate aree residenziali darebbe luogo ad un insediamento di notevoli proporzioni, del tutto arbitrario e incoerente con gli obiettivi del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>72</b>	<b>ELPIS SRL – PACINI MARCO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20644
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Interventi coordinati di Via I Maggio</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva che le previsioni del RU penalizzano la proprietà ELPIS srl consentendo una quota di edificazione inferiore, per consistenza, all'edificio esistente, riducendo di ca. il 30% la Sul assegnata in sede di PRG all'area RU3a, introducendo criteri perequativi, addossando agli attuatori degli interventi numerosi oneri di urbanizzazione;</li> <li>• Si osserva ancora che gli edifici esistenti possono assolvere alla loro funzione originaria, che il valore immobiliare degli stessi è superiore a quanto deriverebbe dall'operazione di riordino, che l'attuale mercato immobiliare non lascia margine di guadagno in un'operazione onerosa come quella prevista dal RU.</li> <li>• Alla luce di quanto osservato si richiede:</li> <li>• Che le unità minime di intervento coincidano con le proprietà immobiliari;</li> <li>• Che l'area RU3a non sia obbligata al piano complesso di intervento (in realtà programma complesso di riqualificazione insediativa);</li> <li>• Che la Sul da attribuire all'area RU3a non sia inferiore all'esistente (ca. mq 4600) ed anzi sia portata a mq 5000;</li> <li>• Che la stessa RU3a sia destinata prevalentemente alla residenza e che sia possibile trasferire al suo interno la quota residenziale spettante alla ELPIS prevista nell'area RU6;</li> <li>• Che le attività commerciali previste siano concentrate in un centro commerciale da localizzare all'interno della RU6, dove dovrebbero essere incrementate le superfici da destinare ad attività terziarie;</li> <li>• Che la Sul da attribuire alla RU6 sia almeno equivalente alla superficie attualmente esistente (forse la sup. coperta?);</li> <li>• Che gli alloggi di edilizia sociale siano "aggregati all'interno della RU6".</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si concorda sull'opportunità di concentrare, per quanto possibile, all'interno di un'unica area gli interventi di edilizia sociale fermo restando l'onere, a carico dei singoli attuatori, della realizzazione della parte di alloggi di rispettiva competenza (vedi anche oss. N. 151);</li> <li>• Per quanto riguarda la Sul da attribuire all'area RU3, mutuata dal previgente PRG, si conferma la misura complessiva di mq 7000, da ripartire proporzionalmente ai volumi esistenti all'atto dell'adozione del previgente PRG. La consistenza dei rispettivi volumi deve essere asseverata mediante un protocollo sottoscritto dalle proprietà delle aree comprese nell'intera area di riordino "RU3";</li> <li>• Ai sensi dell'art. 82, comma 2 <i>le capacità edificatorie attribuite a ciascuna area di riordino, possono essere diversamente ripartite all'interno del comparto nel rispetto della potenzialità complessiva.</i></li> <li>• Tale diversa ripartizione può solo essere consentita dal programma complesso di riqualificazione insediativa, dal quale inoltre dovrà scaturire il disegno unitario dell'intervento. Il riordino urbano di Via I Maggio, costituisce una occasione di</li> </ul>	

rigenerazione dell'intero tessuto insediativo del capoluogo ed è evidente come la sua realizzazione non debba essere mortificata dal perseguimento di pur legittimi interessi da parte delle singole proprietà, ma debba essere condotta in maniera unitaria e condivisa.

- Si ritiene che il programma complesso di riqualificazione insediativa, al fine di facilitare la realizzazione degli interventi, possa individuare ulteriori unità minime rispetto a quelle indicate dal RU adottato.

*Proposta di modifica agli elaborati:*

- Modifiche alla tav.6 degli elaborati grafici e alle NTA.

Oggetto dell'osservazione:

- UTOE 4 – Stazione – Interventi coordinati di riordino urbano

Contenuto dell'osservazione:

- Nella premessa all'osservazione si sostiene che il RU *“ha stravolto le previsioni del PRG... e del PS...“modificando... il dimensionamento, le capacità edificatorie, le condizioni di fattibilità geologico idrauliche, il perimetro e le modalità di attuazione degli interventi...”*. In particolare si segnalano la riduzione del dimensionamento dovuto alle criticità idrauliche messe in rilievo dagli specifici studi, la scomposizione dell'area in tre comparti (R6.2, R6.3, R6.4) e l'accorpamento di questi, ai fini pianificatori, ad un ambito disomogeneo comprendente anche le aree RU8 e V1.6 con l'obbligo della redazione di un programma complesso di riqualificazione insediativa, il meccanismo di trasferimento di parte delle capacità insediative delle “R6” nell'area RU8, la, probabile, riduzione *“di oltre il 67% della capacità insediativa prevista nella RU4”* nel caso di intervento limitato alle aree R6.
- Alla luce di quanto premesso si osserva:
- Gli studi idraulici sarebbero fondati *“su elementi di valutazione non corrispondenti alla realtà”*. A conforto di questa affermazione si allegano interviste a 7 persone riguardo agli eventi meteorologici degli ultimi venti anni, si fa riferimento al PAI e al Piano Strutturale, dai quali non risulterebbero elementi tali da giustificare l'attuale riduzione delle capacità insediative dell'area. A supporto dell'osservazione è stata depositato in data 09/03/09 uno studio idraulico integrativo, di cui alla nota n. 2.
- Quanto alle modalità di attuazione previste dal RU, esse, condizionando gli interventi ad un preventivo programma di riqualificazione insediativa, esteso ad aree non contigue, renderebbero più difficile la realizzazione degli interventi stessi. In particolare, riguardo ai criteri perequativi, non vi sarebbe alcun *“elemento per la ripartizione delle capacità edificatorie fra i comparti”*; riguardo agli oneri a carico degli attuatori, essi sarebbero *“eccessivi”*. Infine sarebbe falsa l'affermazione contenuta nelle NTA secondo cui *“le potenzialità edificatorie attribuite al complesso delle aree R6 derivano dall'utilizzo delle volumetrie esistenti”*.
- Riguardo al dimensionamento ed alla ripartizione degli abitanti insediabili, quanto definito dal RU, se rapportato agli indirizzi del PS, sarebbe ingiustificato e penalizzante nei confronti dell'area ex RU4, che, unica area di ristrutturazione urbanistica della frazione nel previgente PRG, sarebbe stata fortemente ridimensionata a favore di aree già classificate produttive.
- Riguardo infine alla parametrizzazione ed in particolare al parametro adottato dal RU per la conversione degli abitanti insediabili in volume o Sul (1ab = 80 mc o 1ab = 25 mq), esso avrebbe ulteriormente penalizzato l'insediamento R6, riducendo le quantità edificabili anche se rapportate alla decurtazione del 30%, operata a causa delle criticità idrauliche.
- Alla luce di quanto premesso e osservato, si richiede:
- Che il comune stralci le previsioni del RU riguardanti le proprietà degli osservanti reintroducendo la disciplina prevista dalla scheda 19 allegata al PS;
- Che, reintrodotta la disciplina di cui al punto precedente, l'area venga articolata in un numero di comparti pari alle proprietà fondiarie e che per ciascun comparto sia consentita una attuazione autonoma.

<sup>2</sup> in data 13/03/09, prot. 5050 viene trasmesso all'Amministrazione, ad opera degli osservanti, uno studio idraulico integrativo, tendente a dimostrare, per quanto riguarda gli aspetti idraulici, che i battenti di esondazione adottati nello studio a supporto del RU sono sovrastimati.

Eventuale richiesta di modifica elaborati:

- Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici e alle NTA

**PARERE SULL'OSSERVAZIONE**

Parere sintetico:

**L'osservazione è parzialmente accoglibile**

Motivazione del parere:

- E' necessario premettere che, mediante gli interventi di riordino urbano, il RU persegue l'obiettivo di riequilibrare in termini funzionali e di riqualificare in termini qualitativi e ambientali gli insediamenti e che perciò la disomogeneità dei comparti coinvolti in un'operazione di riqualificazione insediativa non costituisce ostacolo per il buon fine dell'operazione, ma ne rappresenta anzi uno dei presupposti.
- Ciò premesso si controdeduce alle osservazioni:
- Riguardo ai problemi idraulici, si riporta, di seguito, la nota dell'Ing. David Settesoldi, consulente dell'Amministrazione, al quale sono state sottoposte l'osservazione e lo studio idraulico dell'Ing. Stefano Pagliara. Il testo di tale nota risulta modificato riguardo alla quota di esondazione ed alla quota di messa in sicurezza a seguito delle considerazioni emerse nell'incontro con i tecnici del Genio Civile di Pistoia del giorno 8 aprile 2009.

*"L'osservazione, per quanto riguarda gli aspetti idraulici, mira essenzialmente a dimostrare che i battenti di esondazioni stimati nello studio a supporto del Regolamento urbanistico risultano sovrastimati.*

*A supporto di tale affermazione vengono prodotti due documenti:*

- *Allegato F – Considerazioni sulla carta delle esondazioni per TR 20 anni;*
- *Studio sul rischio idraulico delle aree fra il T. Bure, la FF.SS. e il Fosso della Badia.*

*Nel primo documento sulla base delle testimonianze di una serie di abitanti nell'area di interesse si afferma che l'area non è mai stata inondata negli ultimi 20 anni con battenti quali quelli stimati nello studio a supporto del Regolamento Urbanistico.*

*Il secondo documento è relativo a uno studio condotto dall'Ing. Stefano Pagliara sul torrente Bure finalizzato a valutare le aree inondabili con tempo di ritorno di 20 e 200 anni. In tal senso si afferma che il torrente Bure esonda nell'area in oggetto per i tempi di ritorno di 100 e 200 anni (la verifica per il tempo di ritorno di 100 anni non è peraltro contenuta nell'elaborato).*

*Si conclude affermando che l'area non è inondabile per il tempo di ritorno di 20 anni mentre lo è per il tempo di ritorno di 200 anni con un battente medio di 60cm.*

*Negli studi a supporto del Regolamento Urbanistico, a seguito degli interventi di messa in sicurezza previsti nell'ambito del primo Regolamento Urbanistico, l'area risultava inondabile con un battente medio di circa 90 cm per il tempo di ritorno di 200 anni e con un battente di circa 70 cm per il tempo di ritorno di 20 anni.*

*Dalla analisi dello studio condotto dall'ing. Stefano Pagliara è emerso quanto segue:*

- *le portate di verifica risultano concordi con quelle dello studio a supporto del Regolamento Urbanistico nell'ambito delle inevitabili differenze dovute al diverso modello utilizzato;*
- *i contenimenti arginali delle sezioni ricadenti nel tratto di interesse sembrano avere quote superiori (da 60 cm a 100 cm) rispetto a quegli delle sezioni utilizzate negli studi a supporto del Regolamento Urbanistico di Montale mentre sembrano coincidere le quote del fondo alveo (a tale proposito sarebbe opportuno acquisire i tabulati di calcolo riportanti i suddetti dati in quanto i rilievi condotti dal Geom. E. Cecconi non sembrano riguardare le sezioni della Bure ma l'area di interesse);*
- *si osserva una incongruenza nella Tavola 1 in quanto alcune aree che non sono inondate per il tempo di ritorno di 200 anni lo sono invece per quello di 20.*

*Nella nota tecnica già inviata si riteneva dover mantenere invariata la quota di messa in*

sicurezza a 50.20 m s.l.m. mentre si accettava un battente idraulico inferiore di circa 30 cm il che avrebbe comportato un minore volume di compensazione.

Peraltro, durante l'incontro con i tecnici del Genio Civile di Pistoia, sono emerse le seguenti ulteriori considerazioni:

- l'area presenta una criticità elevata in quanto risulta inondabile già con tempi di ritorno di 20 anni (in questo senso non è condivisibile quanto affermato nello studio allegato alla osservazione);
- i battenti di esondazione calcolati nello studio di supporto al Regolamento Urbanistico e nello studio allegato alla osservazione differiscono in modo non rilevante e comunque entro il margine del franco di sicurezza;
- nelle verifiche condotte nello studio allegato alla osservazione non è inserito il fosso della Badia inoltre, oltre a quanto già richiamato circa la geometria delle sezioni, non sono riportati i parametri che hanno condotto alla stima delle perdite concentrate e distribuite.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si ritiene di confermare cautelativamente oltre alla quota di messa in sicurezza (50.20 m s.l.m.) anche la quota di inondazione (50.00 m s.l.m.), da utilizzarsi per la valutazione delle opere di compensazione, stimate negli studi a supporto del Regolamento Urbanistico.

- L'Amministrazione Comunale, proprio in ragione di quanto espresso in premessa, non può rinunciare, mediante un programma di riqualificazione insediativa, al controllo delle trasformazioni previste. Tale programma può peraltro essere agile e limitarsi a contenere gli impegni di ciascun attuatore ad assicurare il rispetto, in termini qualitativi e quantitativi, degli obblighi assegnati a lui in sede di RU e nel più approfondito ambito dello stesso programma di riqualificazione. Riguardo alle specifiche contestazioni in merito alla presunta mancanza di "ripartizione delle capacità edificatorie fra i comparti", all'eccessivo ammontare degli oneri ed alla circostanza secondo cui i volumi assentiti non deriverebbero dal riutilizzo di quelli esistenti, si fa presente: che gran parte delle capacità edificatorie dell'area RU8 è condizionata dall'acquisizione del diritto ad edificare attribuito al verde pubblico delle aree R6; che, a compenso dei maggiori oneri derivanti dalle mitigazioni idrauliche, è stato stralciato l'onere del sovrappasso o sottopasso della ferrovia, presente nel più volte citato PRG; che i volumi ammessi derivano in effetti da quelli esistenti.
- Riguardo al dimensionamento ed alla ripartizione degli abitanti insediabili nell'abitato della Stazione ed alla presunta penalizzazione imposta alle aree R6, si ribadisce che, una volta recuperate le quantità di cui al punto successivo, erroneamente stralciate, la riduzione delle capacità insediative ammonta al 30% del volume in precedenza assentito, in chiave con quanto stabilito all'art. 82 comma 6 per l'intera frazione.
- Per quanto attiene alla parametrizzazione, il RU, ai fine della quantificazione degli abitanti insediabili, assume come standard (art.53 comma 2), con riferimento al volume, il rapporto 80 mc/ab e, con riferimento alla Sul, il rapporto 25 mq/ab, parametri, mutuati dal DM 02/04/68 n.1444, che sono messi in relazione da un valore dell'altezza interpiano pari a m 3,20. Anche nel previgente PRG, nel caso specifico della zona di ristrutturazione urbanistica "RU4", era stato utilizzato il parametro  $1ab=80$  mc tanto che il numero di abitanti insediabili (483) non corrispondeva al rapporto  $mc \frac{48300}{100} mc/ab$ , come erroneamente affermato dall'osservante, ma al rapporto  $48300 \times 80 / 100 / 80 mc/ab$  e cioè al volume delle residenze (80% del totale) diviso per 80 mc/ab. Ebbene, riducendo il volume totale del 30% (mc 33810) e, attribuendo ancora alle residenze l'80% del volume totale (mc27048) ed alle altre funzioni il 20% (mc 6762), si arriva ad ottenere una Sul residenziale pari a mq 8452 ( $mc27048 / 3.20$  m) ed una Sul per altre attività pari a mq 2113 ( $mc 6762 / 3.20$  m) per un ammontare complessivo di mq 10565. Questo

valore supera di mq 1115 quello attribuito alle aree R6 dal RU adottato. Al fine di raggiungere la quota di Sul assegnata in sede di PRG all'ex "RU4" (mq 16100) è necessario attribuire al comparto delle aree R6 una ulteriore quota di Sul pari a mq 705. La Sul da attribuire, in definitiva alle aree in questione, ammonta a mq.11270 che costituiscono il 70% della Sul prevista in sede di PRG. La Sul di mq 2818 (1115 + 705) è da intendersi destinata a funzioni non residenziali e può essere utilizzata nel comparto R6.

- Sembra opportuno ricordare in questa sede che, a seguito di altre osservazioni, è stato rimosso il divieto a realizzare piani interrati, che questi vengono condizionati a interventi di autosicurezza e che le superfici dei vani interrati non vengono computate ai fini della Sul, secondo quanto prescritto dall'art. 51 comma 11, opportunamente modificato;
- Le richieste degli osservanti (reintroduzione della scheda n.19 allegata al PS e previsioni di interventi autonomi per ciascuna proprietà) sono in palese contrasto con la premessa e con il quarto punto delle presenti controdeduzioni e non possono essere accolte.

Proposta di modifica agli elaborati:

- Modifiche alle NTA

<b>74</b>	<b>DIDDI LAURA</b>
Data:11/10/2008, prot. 20642	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u> UTOE 3 – Intorno insediativo E3.3 – cambio di destinazione di aree (vedi anche oss. N 52)	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrebbe essere incrementato il numero degli abitanti insediabili, incremento che favorirebbe la presenza di attività terziarie ;</li> <li>• Dovrebbe essere ampliato il limite dimensionale di 75 mq riferito (erroneamente) agli alloggi;</li> <li>• L'intervento dovrebbe poter essere realizzato per stralci tenendo conto delle due proprietà esistenti;</li> <li>• Gli oneri relativi ai percorsi pedonali dovrebbero essere limitati alla viabilità interna non potendo gli attuatori dell'intervento impegnarsi nell'esproprio delle aree riguardanti il percorso lungo l'Agna.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero degli abitanti insediabili non può essere incrementato essendo condizionato dal limite complessivo previsto dal PS per l'UTOE n. 3;</li> <li>• La dimensione di 75 mq non costituisce il limite massimo di superficie degli alloggi, ma deve essere intesa come un parametro necessario per la determinazione del limite massimo del numero di alloggi;</li> <li>• L'intervento, una volta configurato mediante un piano attuativo complessivo, può essere realizzato per stralci;</li> <li>• Riguardo ai percorsi ciclo-pedonali, si fa rilevare che l'onere è riferito alla progettazione esecutiva dell'opera ed alla realizzazione del tratto del medesimo percorso compreso tra il limite nord della RU11 ed il capoluogo, in corrispondenza di Via Betti, ai sensi dell'art. 84 comma 8.7 opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.84, comma 8.7)</li> </ul>	

<b>75</b>	<b>LENZI PAOLO</b>
Data:11/10/2008, prot. 20647	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – dimensionamento area “RU2”</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Sul risulterebbe inferiore a quella prevista per l'area dal PRG;</li> <li>• Come la Sul anche il rapporto di copertura sarebbe inferiore a quello previsto dal PRG;</li> <li>• Una destinazione diversa dalla residenza sarebbe inopportuna e, comunque, non dovrebbe superare la quota del 10% della Superficie utile;</li> <li>• Gli oneri a carico degli attuatori del recupero sarebbero aumentati in sede di RU e dovrebbero essere “mitigati” scomputando i costi della strada di collegamento con Via Battisti dagli “oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per quanto riguarda la dimensione dell'intervento, il RU, ai fine della quantificazione degli abitanti insediabili, assume come standard (art.53 comma 2), con riferimento al volume, il rapporto 80 mc/ab e, con riferimento alla Sul, il rapporto 25 mq/ab, parametri, mutuati dal DM 02/04/68 n.1444, che sono messi in relazione da un valore dell'altezza interpiano pari a m 3,20. Anche nel previgente PRG, nel caso specifico della zona di ristrutturazione urbanistica “RU2”, era stato utilizzato il parametro <math>1ab=80</math> mc tanto che il numero di abitanti insediabili (330) corrispondeva al rapporto <math>33000 \times 80 / 100 / 80 \text{mc/ab}</math> e, cioè, al volume delle residenze (80% del totale) diviso per 80 mc/ab. Ebbene, attribuendo ancora alle residenze l'80% del volume totale (mc26400) ed alle altre funzioni il 20% (mc 6600), si arriva ad ottenere una Sul residenziale pari a mq 8250 (mc26400/3.20 m) ed una Sul per altre attività pari a mq 2062 (mc 6600/3.20 m) per un ammontare complessivo di mq 10312. Questa Sul è inferiore di mq 688 a quella attribuito all'area “RU2” dal PRG (mq 11000). Al fine di raggiungere il suddetto valore, sembra opportuno attribuire alla zona di riordino RU2 una ulteriore quota di Sul pari a mq 688 da destinare a funzioni non residenziali.</li> <li>• Sembra ancora opportuno ricordare in questa sede che, a seguito di altre osservazioni, è stato rimosso il divieto a realizzare piani interrati, che questi, nelle aree dove siano presenti criticità idrauliche, vengono condizionati a interventi di autosicurezza e che le superfici dei vani interrati non vengono computate ai fini della Sul, secondo quanto prescritto dall'art. 51 comma 11, opportunamente modificato;</li> <li>• Riguardo alla Rapporto di copertura, esso va riferito alla sup. territoriale dell'intera area di recupero deducendone gli spazi per viabilità, sosta e verde pubblico, ma computando il verde di connettività urbana;</li> <li>• Quanto alla maggiore onerosità dell'intervento, si ricorda che, in sede di RU, è stata stralciata la previsione del ponte carrabile sull'Agna delle Conche;</li> <li>• Si ricorda infine che nelle aree di trasformazione non sono previsti oneri di urbanizzazione primaria, ma la realizzazione diretta, ad opera degli attuatori, delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>76</b>	<b>TRINCI ILEO – TRINCI GIULIANO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20648
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – inserimento di nuova area produttiva</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di una nuova area per attività produttive;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area di cui si propone la destinazione produttiva è esterna al limite urbano</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>77</b>	<b>MEONI FRANCO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20649
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – classificazione di area residenziale.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area dell'osservante è stata erroneamente inserita tra i tessuti prevalentemente residenziali omogenei;</li> <li>• Se ne richiede la collocazione tra i tessuti disomogenei di tipo R2.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario ovviare all'errore ed inserire il lotto, in base alla densità edilizia, all'interno dei tessuti eterogenei di tipo R2 (vedi tav. 2b del quadro conoscitivo)</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>78</b>	<b>SERENO FAUSTO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20650
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – classificazione di area residenziale.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che venga stralciata un'area classificata S3 per venire inserita all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali eterogenei.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla Tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le ragioni addotte non sembrano sufficienti allo stralcio ed alla diversa classificazione dell'area.</li> <li>• E' utile ricordare che all'interno dei tessuti S3 sono ammessi interventi volti alla riqualificazione dei caratteri alterati e sono altresì ammessi, dietro presentazione di progetti preliminari, interventi di sostituzione edilizia.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>79</b>	<b>NICCOLAI FABIO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20651
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – Interventi in area V2.4</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La classificazione V2.4 attribuita all'ex area residenziale non consente la realizzazione di parcheggi né di strutture (tettoie con annessi spogliatoi e servizi igienici) per carico/scarico delle merci, necessarie per l'attività vivaistica dell'osservante;</li> <li>• La localizzazione del collegamento stradale tra le vie Alfieri e Goldoni darebbe adito alla formazione di "spazi a verde pubblico di risulta" destinati a diventare "aiuole abbandonate";</li> <li>• Il parcheggio posto in fregio al suddetto collegamento costituirebbe intralcio alla circolazione;</li> <li>• Il parcheggio in fregio alla Via Alfieri, che sottrarrebbe "notevole spazio" all'attività vivaistica, sembra funzionale alla formazione degli standard necessari all'intervento RU9;</li> <li>• "La previsione di una doppia rotatoria (in Via Alfieri) continuerebbe a far interagire il traffico normale con il traffico pesante".</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA e agli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario adeguare la normativa alle esigenze dell'imprenditore agricolo anche tenendo conto della riconversione funzionale dell'area, richiesta dallo stesso (da residenziale ad agricola). Il suddetto adeguamento dovrà altresì tenere conto della fragilità idraulica dell'area prescrivendo il contenimento della impermeabilizzazione del suolo nonché l'adozione di opere idrauliche di autosicurezza e di compensazione (vedi anche osservazione n. 81);</li> <li>• Gli altri punti dell'osservazione appaiono pretestuosi e più che salvaguardare interessi pubblici sembrano perseguire gli interessi, peraltro legittimi, dell'operatore privato;</li> <li>• In particolare, il parcheggio in fregio alla Via Alfieri, è stato previsto a servizio della stazione ferroviaria, in ragione della prossimità della stessa.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 47)</li> </ul>	

<b>80</b>	<b>FLIPPELLI SABATO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20653
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – stralcio di area produttiva con inserimento all'interno dei tessuti residenziali.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che l'area classificata P1 dal RU venga inserita all'interno dei tessuti residenziali in considerazione delle prevalenti caratteristiche della zona;</li> <li>• In subordine si richiede che la quota residenziale ammissibile sia almeno pari a mq 240,00.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In realtà l'area in questione, se ben individuata (manca infatti un riferimento grafico) è adiacente ad aree aventi le stesse caratteristiche. Si ritiene possibile recuperare la previsione del previgente PRG che consentiva, nelle aree artigianali di completamento, la realizzazione di una quota residenziale pari al 33% della Sul con un massimo di mq 200.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.64)</li> </ul>	

<b>81</b>	<b>IMM. EMME SAS – VILLANI FEDERICO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20653
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cambio di destinazione di area (da agricola a produttiva)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che un'area agricola di connettività urbana venga destinata a zona produttiva di espansione, servita da un adeguato collegamento viario;</li> <li>• Si ipotizza di destinare a "cassa di espansione del fosso Agnaccino" l'area tra la ipotizzata nuova viabilità e la ferrovia.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 8 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sembra opportuno prevedere un'espansione dell'area produttiva;</li> <li>• Sembra invece possibile consentire lo stoccaggio delle merci anche in ragione delle motivazioni prodotte dall'osservante in sede di risposta al pubblico avviso di cui alla Del. C.C. n. 33 del 05/0//07. Nella realizzazione degli interventi, ammessi con opportune modifiche alle NTA, si dovrà tenere conto della fragilità idraulica dell'area perseguendo il contenimento della impermeabilizzazione del suolo e adottando criteri di autosicurezza idraulica e di compensazione idraulica. (vedi anche osservazione n. 79);</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art.47) e alla tav. 8 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>82</b>	<b>LOMBARDI MORENO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20654
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – diverso assetto area adiacente alla Fonte di Bronia</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiedono la collocazione del passaggio pedonale sul lato nord del lotto, un ampliamento dell'area edificabile verso il sito della fonte, la trasformazione della destinazione V2.1 (spazi verdi adiacenti alle strade) in V1.4 (verde urbano privato);</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene ammissibile la proposta riguardante la ubicazione del passaggio pedonale a nord del lotto purché affiancato da filtri verdi di tipo V2.1 in corrispondenza del confini di proprietà;</li> <li>• Si ritiene altresì possibile la trasformazione in verde urbano privato dell'area adiacente alla Via Fonte di Bronia;</li> <li>• Non appare giustificato l'ampliamento della superficie edificabile.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>83</b>	<b>SACCARDI CARLAMARIA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20655
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – ampliamento di zona e di edificabilità</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che l'area identificata come RS2 sia ampliata sino alla misura di 900 mq ca. e che vi sia consentita una SUL di mq 300, che sia consentita la realizzazione di un edificio bifamiliare o "quadrifamiliare";</li> <li>• Si ipotizza la possibilità di raddoppiare il parcheggio pubblico e si dichiara l'impegno a realizzare lo stesso parcheggio in caso di accoglimento dell'osservazione.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le proposte non sono condivisibile e l'ampliamento non appare giustificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>84</b>	<b>MICCICHE' ANGELO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20656
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – modifica limite area verde V1.6</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede una modifica alla perimetrazione di un'area V1.6 tale da consentire l'integrità della pertinenza dell'abitazione;</li> <li>• L'osservazione era stata già prodotta ed accolta in sede di PS</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav.8 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accoglimento dell'osservazione non arreca alcun pregiudizio alla funzionalità dell'area V1.6.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav.8 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>85</b>	<b>GIANDONATI ELISABETTA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20657
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – diversa destinazione di area (da P1 a R5). (vedi oss. 1)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento dell'area di proprietà dell'osservante nei tessuti di tipo "R5" con possibilità di riconvertire l'esistente in volume residenziale;</li> <li>• Si fa riferimento ad una precedente proposta giudicata "<i>parzialmente coerente</i> in fase di valutazione integrata" e attuabile nei limiti delle dimensioni previste dal PS per l'UTOE n. 3.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione del PS riguardo alla espansione demografica della UTOE n. 3, non consente ulteriori crescite della funzione residenziale. Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 64 comma 2 delle NTA del RU è possibile ricavare nei complessi produttivi esistenti una quota di superficie residenziale, pari al 33% della sup. destinata alla produzione con un massimo di mq 200.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>86</b>	<b>LOCAT. BANCHI MASSIMO</b>
Data: 11/10/2008, prot. 20658	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Stazione – Fattibilità dell'intervento RU8.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva:</li> <li>• Gli interventi coordinati, riferiti a diverse proprietà sarebbero sempre falliti;</li> <li>• L'edificabilità virtuale attribuita all'area destinata alla cassa di espansione, determinandone una plusvalenza, renderebbe impossibile la sua acquisizione;</li> <li>• Sarebbe consuetudine – evidentemente in altri comuni – assoggettare i terreni destinati alle casse di espansione ad un canone annuale che tenga conto della limitazione d'uso;</li> <li>• <i>“Il valore dell'edificato attuale...” sarebbe “...molto superiore alle previsioni del RU rendendo non perequativo (sic) l'intervento con aree ad oggi agricole”;</i></li> <li>• <i>“la destinazione terziario (sic) per una superficie di mq 4600” sarebbe “irrealizzabile in un'area di periferia e non troverebbe collocazione sul mercato”;</i></li> <li>• <i>“il comparto prevede una viabilità di collegamento con Via Olivelli, ricadente su proprietà di terzi”;</i></li> <li>• In definitiva la formulazione della previsione non ne consentirebbe l'attuazione.</li> <li>• Osservato quanto sopra, si richiede:</li> <li>• Che sia reso autonomo l'intervento RU8 e che l'indice di utilizzazione fondiaria sia almeno pari a quello attribuito all'area RU9;</li> <li>• Che sia monetizzato l'onere del collegamento con Via Olivelli e che sia prevista la modalità di acquisizione della relativa area, in mancanza di accordo bonario;</li> <li>• Che le unità di intervento del comparto siano due in coincidenza con le proprietà fondiarie;</li> <li>• Che le funzioni non residenziali comprendano anche le attività artigianali compatibili con la residenza;</li> <li>• Che l'impegno all'acquisizione o all'assoggettamento a vincolo dei terreni della cassa di espansione sia ripartito tra tutti gli interventi di trasformazione della frazione e sia proporzionale alla capacità insediativa delle singole aree.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA e, probabilmente, anche agli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario premettere che, mediante gli interventi di riordino urbano, estesi a comparti disomogenei, il RU persegue l'obiettivo di riequilibrare in termini funzionali e di riqualificare in termini qualitativi e ambientali gli insediamenti.</li> <li>• Quanto alla paventata “plusvalenza”, le proprietà delle aree investite dalle previsioni del RU possono operare nel modo ritenuto più conveniente al fine di salvaguardare i rispettivi interessi;</li> <li>• La polifunzionalità del comparto RU8, determinata dalle previsioni del RU, non può che accrescere il valore dell'area tenendo anche conto che, in base agli indirizzi del PS, il comparto avrebbe dovuto assumere una funzione prevalentemente terziaria e che, solo a causa delle criticità idrauliche rilevate nella frazione di Stazione, si è reso opportuno un trasferimento di indice da aree maggiormente interessate dai</li> </ul>	

fenomeni idraulici ad aree più sicure, quale appunto la RU 8.

- Riguardo alle richieste specifiche:
- L'Amministrazione Comunale, proprio in ragione di quanto espresso in premessa, non può rinunciare, mediante un programma di riqualificazione insediativa, al controllo delle trasformazioni previste. Tale programma può peraltro essere agile e limitarsi a contenere gli impegni di ciascun attuatore ad assicurare il rispetto, in termini qualitativi e quantitativi, degli obblighi assegnati a lui in sede di RU e nel più approfondito ambito dello stesso programma di riqualificazione.
- Per quanto attiene al dimensionamento, si ricorda che esso discende dall'applicazione dell'art. 82 comma 6 delle NTA. In particolare, riguardo alla capacità insediativa attribuita alla RU8, la Regione Toscana, in apposita osservazione, ha rilevato che *"la previsione ( riferita all'area RU8) di 416 abitanti appare di eccessiva densità rispetto alla superficie dell'area"* richiedendo al Comune *"un approfondimento di sostenibilità urbanistica ed ambientale"*.
- Riguardo all'area per il collegamento con Via Olivelli, essa può essere acquisita e ceduta alla pubblica amministrazione attraverso criteri perequativi che, se non portati a buon fine, possono essere sostituiti dalla procedura di esproprio in base al comma 8 dell'art. 82 opportunamente adeguato.
- Si ritiene che il programma complesso di riqualificazione insediativa, cui è assoggettata l'area RU8, unitamente alle aree R6 dell'ex cementificio, possa individuare ulteriori unità minime rispetto a quelle indicate dal RU adottato, al fine di facilitare la realizzazione degli interventi;
- Si ritiene che la destinazione non residenziale possa comprendere oltre al terziario anche l'artigianato di servizio purché compatibile con la residenza.
- Quanto alla cassa di espansione, si ricorda che l'Amministrazione Comunale, coerentemente con quanto previsto dall'art. 60 della LR 1/05, fatto proprio dal RU all'art. 83 delle NTA, ha stabilito di acquisirne l'area mediante criteri perequativi.

Proposta di modifica agli elaborati:

- Modifiche alle NTA (artt. 82 e 84)

<b>87</b>	<b>NESI ANGIOLO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20659
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Territorio aperto – interventi tesi all'eliminazione delle barriere architettoniche</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che vengano espresse con chiarezza le norme finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che la norma (art.55, comma 12), come emendata in sede di controdeduzioni, sia sufficientemente chiara.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 55 comma 12)</li> </ul>	

<b>88</b>	<b>VIGNOLINI VALERIO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20660
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio destinazione funzionale (da V1.1 a V1.4)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che tra l'area di pertinenza dell'abitazione e l'area destinata a verde pubblico venga frapposta una porzione di terreno destinata a verde urbano privato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione è espressa in termini non chiari. Infatti nella tav. degli allegati grafici denominata "estratto catastale con indicazioni dell'osservazione" la proposta sembra rispondere anche alla volontà, peraltro non manifestata, dei proprietari delle aree adiacenti, dando luogo ad un disegno coerente e, in qualche misura, condivisibile. Si ritiene perciò opportuno dotare tutte le strette pertinenze delle abitazioni di Via Martiri di una porzione di verde privato tale da costituire un ragionevole filtro nei confronti delle retrostanti aree destinate a verde pubblico.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>89</b>	<b>RAVAGLI OTELLO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20661
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – cambio di densità edilizia in area integrativa dell'edificato esistente</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che ad un lotto, posto al termine di una schiera di edifici esistenti, venga attribuita una potenzialità edificatoria pari a quella degli altri lotti della schiera.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ai lotti posti a chiusura di una schiera di edifici esistenti sembra opportuno attribuire la densità prevista per le aree R3. Non sembra infatti doversi ricercare una presunta coerenza volumetrica con gli edifici adiacenti che, peraltro, risultano privi di valore architettonico.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>90</b>	<b>BARONCELLI FERNANDO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20662
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 2 – Fognano – inserimento di lotto destinato alla residenza, in luogo di area V2.4</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di un lotto edificabile ad uso residenziale e, nel contempo, si dichiara la disponibilità a cedere il terreno per l'ampliamento di un tratto di Via Mazzini e per la realizzazione di un parcheggio pubblico.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La richiesta investe un'area verde di connettività urbana, integrativa dell'insediamento di Fognano, che concorre a caratterizzarne il paesaggio. L'eventuale nuovo edificio, in ragione della sua unicità, altererebbe il contesto e la funzione propria delle aree connettive.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>91</b>	<b>NESI GABRIELE – NESI FRANCESCA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20663
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Modifiche all'assetto di un'area, variazione di classificazione degli interventi (vedi anche controdeduzione alla oss. N. 127)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che venga stralciata la previsione di collegare Via Giordano Bruno con Via Cavour proponendo una variante spostata verso l'argine del torrente Agna e che la classificazione dell'area si variata (da R5 a R3);</li> <li>• Si dichiara la disponibilità a cedere il terreno necessario ad eseguire le opere stradali.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che il collegamento di Via Giordano Bruno con Via Cavour sia di primaria importanza, che l'attribuzione della classificazione R5 (tessuti promiscui degradati) sia appropriata all'area in questione, che sia inopportuno occupare con il collegamento stradale un'area prossima all'argine dell'Agna.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>92</b>	<b>NESI ANDREA – NESI VAIS</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20664
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – incremento potenzialità edificatorie di un lotto</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che al lotto contraddistinto con il codice R3.7 vengano attribuite le potenzialità edificatorie caratteristiche della aree R3 e che corrispondano, in termini di SUL, a mq 350,00</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sull'area, che misura sugli elaborati grafici del RU mq 601,00, può essere edificata una SUL per complessivi mq 331,00</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>93</b>	<b>NESI ANDREA – NESI VAIS</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20665
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – inserimento di terreno fabbricativo destinato alla residenza.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di inserire in fregio a Via Trilussa, zona Belvedere, un'area edificabile con destinazione residenziale</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area in questione è esterna al limite urbano</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>94</b>	<b>ALB. IL COCHINO – SBRINCI ETTORE</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20666
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – variazione di destinazione funzionale di immobili (da P10 a R2).</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che gli immobili classificati P10 (aree per attrezzature alberghiere esistenti) vengano classificati R2 (tessuti residenziali eterogenei di media densità)</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che la struttura ricettiva sia una risorsa importante per la polifunzionalità del capoluogo;</li> <li>• La variazione richiesta non è compatibile con il dimensionamento, in termini demografici, della UTOE n. 3.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>95</b>	<b>TEMPESTINI FIORENZO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20667
	<u>Oggetto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – classificazione degli immobili di valore testimoniale</li> </ul>
	<u>Contenuto dell'osservazione:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che la classificazione “S3” (costruzioni di valore testimoniale presenti al 1954) sia attribuita solo agli edifici residenziali e non a quelli produttivi, al fine di facilitare la riconversione dei volumi di questi ultimi all’uso residenziale;</li> <li>• L’area riferita al laboratorio artigianale dell’osservante dovrebbe essere classificata “R5”.</li> </ul>
	<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
	<u>Parere sintetico:</u>
	<b>L'osservazione non è accoglibile</b>
	<u>Motivazione del parere:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ricorda che è ammesso il recupero dei manufatti produttivi ai fini residenziali e che è altresì ammessa, a seguito di progetto preliminare giustificativo, la sostituzione edilizia (intervento di tipo “s8”)</li> </ul>
	<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>

<b>96</b>	<b>MEONI MIRKO</b>
Data:11/10/2008, prot. 20668	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norme Tecniche di Attuazione – Scale esterne</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che il RU consenta la realizzazione di scale esterne al fine della suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, senza che la nuova superficie sia computata ai fini del rapporto di copertura e salvaguardando da questi interventi i prospetti fronteggianti le strade posti a distanza inferiori ai sei metri.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che una scala esterna, addizionata ad un edificio esistente, debba essere considerata parte integrante dell'edificio stesso sia in termini quantitativi ( sup. coperta) che in termini di coerenza architettonica.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>97</b>	<b>TEMPESTINI MARCO – FOGLI SANDRA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20669
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – rettifica del tracciato di un percorso pedonale.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la rettifica del tracciato di un percorso pedonale previsto dal RU secondo “quanto già realizzato o ceduto all'amministrazione comunale” e si richiede inoltre la destinazione a verde privato (V1.4) delle aree in precedenza interessate dal previsto percorso.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario tenere conto di quanto già realizzato e ceduto in sede di concessione edilizia</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>98</b>	<b>GELLI FRANCA</b>
Data:11/10/2008, prot. 20670	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – valore dell'indice perequativo (vedi controdeduzione alle oss. n.55 e n. 148)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice perequativo attribuito all'area di proprietà dell'osservante, classificata V1.6 (cassa di espansione) sarebbe eccessivamente basso e determinerebbe un valore commerciale inferiore al "valore intrinseco del bene";</li> <li>• La virtuale edificabilità del terreno comporterebbe in caso di vendita una rilevante imposizione fiscale;</li> <li>• Si richiede che l'indice perequativo, "iniquo" se rapportato a quello di altre zone, sia reso equivalente a quello attribuito ad altre aree della frazione di Stazione o, "in subordine", all'indice attribuito all'area verde centrale di Montale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il valore dell'area V1.6 derivante dall'attribuzione ad essa di un indice perequativo, deve essere rapportato al valore attribuibile in sede di esproprio, essendo l'area stessa destinata alla realizzazione di una cassa di espansione già dal previgente PRG;</li> <li>• Relativamente agli aspetti fiscali, le proprietà delle aree investite dalle previsioni del RU possono operare nel modo ritenuto più conveniente al fine di salvaguardare i rispettivi interessi;</li> <li>• La perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 83 delle NTA, si applica alle proprietà immobiliari ricadenti nelle aree o nei comparti di trasformazione urbanistica e non, genericamente, al territorio comunale. Ne consegue che gli indici attribuiti alle singole aree di trasformazione non sono confrontabili.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>99</b>	<b>MEONI MIRKO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20671
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norme Tecniche di Attuazione – Depositi per attrezzature da giardino</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che i depositi precari per attrezzature da giardino non siano computabili ai fini della superficie coperta;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varianti alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varianti alle NTA</li> </ul>	

<b>100</b>	<b>PAOLIERI GUALTIERO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20672
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – stralcio di percorso pedonale.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede lo stralcio di un percorso pedonale previsto tra Via Ginanni ed un parcheggio pubblico in quanto lo stesso percorso risulta pertinenza dell'abitazione dell'osservante e spazio strettamente funzionale all'accesso.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
Le considerazioni dell'osservante riguardo al danno derivante dalla realizzazione della previsione, rilevante se rapportato al vantaggio per la comunità, sono condivisibili.	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>101</b>	<b>MEONI MIRKO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20674
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norme Tecniche di Attuazione – incrementi generalizzati di Superficie nei tessuti residenziali.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che all'interno dei tessuti residenziali (R1, R2, R3, R4, S) sia autorizzato e generalizzato un incremento della Superficie esistente (SUL?) pari al 20% della stessa con un limite massimo, che si ipotizza in 25 mq;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU ha individuato gli ambiti all'interno dei quali consentire gli ampliamenti "una tantum" ed altri ambiti all'interno dei quali l'edificazione è subordinata al rispetto di specifici parametri;</li> <li>• In particolare, le quantità di SUL ammessa nei tessuti omogenei R4 (ex lottizzazioni) sono conformi a quanto fissato nella convenzione di riferimento e i tessuti S rappresentano un valore di insieme degno di essere conservato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>102</b>	<b>MEONI MIRKO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20674
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norme Tecniche di Attuazione – riconversione dei volumi produttivi in SUL residenziale (vedi anche oss. N.155)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che venga ripristinata la formula, già in uso nel PRG, secondo cui all'atto della riconversione funzionale di manufatto destinato alla produzione, dove consentito, la SUL ammissibile fosse rappresentata dal rapporto V/3 e non V/3,2, come previsto dal RU.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il rapporto V/3,2 fa riferimento al DM 02/04/1968 n. 1444 (art.3, comma3), secondo cui un abitante insediabile corrisponde a mc 80 e a mq 25, parametri adottati per il dimensionamento del RU. I due valori, di volume e superficie, sono appunto messi in relazione dall'altezza 3,2.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>103</b>	<b>NESI GIULIO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20675
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – rettifica perimetro di area edificabile.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede una rettifica al perimetro del lotto, che assumerebbe una forma più regolare e consentirebbe una maggiore superficie utile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione non è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area edificabile, peraltro mutuata dal previgente PRG, ha già una configurazione regolare;</li> <li>• Si fa presente che il lato che si propone di rettificare è un segmento della spezzata che definisce il limite urbano fissato da PS, che può essere leggermente modificato solo per fondate ragioni.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>104</b>	<b>TORRACCHI MARCO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20676
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – inserimento di area edificabile (in luogo di area V1.4).</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che un lotto di proprietà dell'osservante venga inserito tra le aree edificabili;</li> <li>• L'intervento, viene motivato adducendo necessità personali e andrebbe ad inserirsi in un contesto (Via Martiri) completamente edificato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' necessario ricordare che nello strumento urbanistico previgente l'area, nella sua quasi totalità, era indicata come parte integrante di un complesso edilizio di valore e che il RU ha classificato la stessa area come verde urbano privato, con ciò confermando l'opportunità di mantenere un ambito visivo di tutela degli immobili di pregio circostanti. Di fatto, contrariamente a quanto asserito dall'osservante, l'area non si configura come un lotto libero di completamento, ma come un episodio di un contesto caratterizzato dalla presenza di aree verdi, integrative di edifici di pregio o di valore testimoniale.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>105</b>	<b>BARTOLI ADELMO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20682
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – variazioni riferite al piano attuativo</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si fa riferimento a varie istanze degli attuatori ed al loro apporto collaborativo emerso nel corso della valutazione integrata;</li> <li>• in particolare si richiedono rettifiche alla perimetrazione dell'area ed alla destinazione funzionale di alcuni lotti.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le destinazioni funzionali dei lotti dovranno emergere all'interno del piano attuativo;</li> <li>• Per quanto riguarda la perimetrazione si ritiene accettabile le rettifiche proposta.</li> <li>• Ai fini del dimensionamento dell'intervento (Sul, Sc, Volumi, ecc), valgono le quantità stabilite dal previgente PRG. Dalla Sul ammessa, si deduce la necessità di consentire una superficie coperta complessiva di mq 3000.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	

<b>106</b>	<b>MEONI FABRIZIO + 10 ALTRI</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20686
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di destinazione funzionale di aree ( da artigianale a prevalentemente residenziale) – vedi anche oss. N.33 e 68.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che un'area a destinazione artigianale (ex lottizzazione) acquisisca la funzione di area prevalentemente residenziale suggerendo di inserirla all'interno dei tessuti "R1" o "R5";</li> <li>• "in subordine", si propone un incremento delle potenzialità edificatorie residenziali che dovrebbero essere pari al 60% della SUL, con un massimo di 300 mq.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area, erroneamente inserita tra i tessuti "P2", fa parte, in realtà, come prontamente osservato dal competente ufficio comunale (osservazione n.47), dei tessuti produttivi omogenei (ex lottizzazioni).</li> <li>• In quest'area, ai sensi dell'art. 65 delle NTA, devono essere osservate le prescrizioni previste dalle apposite convenzioni, riguardo alle funzioni ammesse ed agli indici di edificabilità.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici (da P2 a P3).</li> </ul>	

<b>107</b>	<b>BESSI VIRGILIO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20687
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di destinazione funzionale di aree ( da artigianale a prevalentemente residenziale)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di una nuova area residenziale ai margini della località Ginanni e si propone un nuovo assetto della viabilità.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area oggetto dell'osservazione risulta esterna ai limiti urbani.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>108</b>	<b>INNOCENTI OTELLO – SALSECCI A. – PETRUZZI P. – BESSI V.</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20688
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – variazioni all'assetto viario ed alle destinazioni funzionali di area poste tra le vie Ginanni e Pellico</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di stralciare la previsione riferita al collegamento tra le vie Ginanni e Pellico dando luogo a due racchette stradali per la manovra, di ridurre la dimensione del parcheggio pubblico, di variare la destinazione di alcune aree verdi (da V1.1 a V2.4) e di inserire un'area residenziale dove il RU prevede uno spazio destinato a verde privato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Può essere condivisa la proposta relativamente allo stralcio del collegamento carrabile tra le vie Ginanni e Pellico, alla riduzione dell'area destinata a parcheggio pubblico, alla realizzazione di racchette stradali al termine delle due vie, alla variazione di destinazione delle aree verdi;</li> <li>• Non appare sufficientemente motivato l'inserimento di un nuovo lotto edificabile.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>109</b>	<b>BIANCALANI COSETTA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20689
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – interventi all'interno di un'area "S2".</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che l'immobile, già oggetto di piano di recupero, adibito alla ristorazione ed ai ricevimenti, possa essere ampliato al piano terreno al fine di poter incrementare l'attività in essere.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intervento richiesto non sembra attinente al livello del RU;</li> <li>• Si ritiene che, nel rispetto della normativa, si possa operare mediante un progetto edilizio, previa variazioni al piano di recupero, in modo da soddisfare le esigenze dell'osservante.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>110</b>	<b>CENCETTI GRAZIANA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20690
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – rialzamento del sottotetto. (vedi anche oss. N.139)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede, motivando la richiesta con numerose argomentazioni, che vengano favoriti gli interventi di rialzamento nei tessuti residenziali eterogenei, modificando gli elementi restrittivi della normativa, con particolare riguardo a quanto contenuto al comma 7.3 dell'art.55 delle NTA.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possono essere condivisi i contenuti dell'osservazione e possono essere introdotte alcune variazioni all'art. 55 e all'art.60 delle NTA</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>111</b>	<b>CIOCCHETTI CAROLINA – PETRUZZI P. – PETRUZZI V.</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20694
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – variazioni all'assetto viario ed alle destinazioni funzionali di area poste tra le vie Ginanni e Pellico (vedi anche osservazione. n. 108)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di stralciare la previsione riferita al collegamento tra le vie Ginanni e Pellico dando luogo a due racchette stradali per la manovra, di ridurre la dimensione del parcheggio pubblico, di variare la destinazione di alcune aree verdi (da V1.1 a V2.4), di inserire un'area residenziale dove il RU prevede uno spazio destinato a verde privato, di stralciare la previsione di un percorso pedonale, di inserire la previsione di un percorso pedonale, in luogo del percorso carrabile, tra le vie Ginanni e Pellico.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Può essere condivisa la proposta relativamente allo stralcio del collegamento carrabile tra le vie Ginanni e Pellico nonché del percorso pedonale di andamento nord-sud, alla riduzione dell'area destinata a parcheggio pubblico, alla realizzazione di racchette stradali al termine delle due vie, alla variazione di destinazione delle aree verdi ;</li> <li>• Non appaiono sufficientemente motivati l'inserimento di un nuovo lotto edificabile.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>112</b>	<b>MORONI ALESSANDRO – MORDINI EGIDIO</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20695
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – nuovo assetto di percorso ciclo-pedonale e di parcheggio.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede, mediante elaborati di dettaglio, un assetto diverso del parcheggio e del percorso previsti nell'area della Badia di S. Salvatore in Agna, con ipotesi di accesso ad un lotto privato, appartenente a persona disabile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione riguarda un livello di definizione progettuale di dettaglio, non proprio del RU;</li> <li>• In sede di progetto esecutivo, fermo restando l'assetto individuato dal RU, la proposta dell'osservante riguardo l'accesso riservato alla persona disabile, potrà essere presa in considerazione compatibilmente con il vincolante parere della Soprintendenza ai beni ambientali, ecc..</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>113</b>	<b>MORONI BRUNO – MORDINI FRANCA</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20696
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – proposte di variazioni alla normativa con particolare riguardo a ciò che attiene alle distanze tra gli edifici.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si fa presente che una parete finestrata dell'abitazione dell'osservante "è posta a distanza inferiore di 10 metri rispetto ad un corpo di fabbrica insistente nella proprietà confinante (lato ovest) del sig. Marco Innocenti. L'osservante ha interesse e diritto affinché anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico non sia riconosciuta la facoltà del vicino a realizzare interventi di demolizione e ricostruzione, e/o di sopraelevazione a distanza inferiore a quella, inderogabile, di 10 metri prevista dall'art. 9 DM 1144 /1968 ed integrativa del Codice Civile."</li> <li>• Si richiedono modifiche e integrazioni agli art. 53 e 60 delle NTA riguardo alla distanza tra pareti finestrate;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'osservazione non è accoglibile</b></li> </ul>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ricorda che l'intervento a cui fa riferimento l'osservante è stato realizzato in base alle norme del previgente PRG;</li> <li>• La norma relativa alle distanze tra pareti finestrate, nel contesto dei lavori legati alla gestione del patrimonio edilizio esistente, introdotta dallo strumento urbanistico previgente (adottato nel 1994) e sostanzialmente confermata dal RU, non è stata, ad oggi, oggetto di alcuna contestazione ed ha contribuito a risolvere molte esigenze abitative nelle aree più densamente edificate del territorio comunale;</li> <li>• Nella fase delle osservazioni di cui agli artt. 17 e 18 della LR 1/05, il Servizio Urbanistica e Edilizia del Comune, ha proposto di integrare il comma 6.1 dell'art. 53 delle NTA nel modo seguente: "<i>Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento e limitatamente alle aree R1 e R2, è ammessa la conservazione della distanza fra le costruzioni già preconstituita, solo se tale distanza non risulta inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e purché le pareti siano sprovviste di finestre di vani abitabili</i>".</li> <li>• Si ritiene che la suddetta integrazione possa aggiungere chiarezza interpretativa al testo adottato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>114</b>	<b>FLORE GIOVANNI</b>
	Data:11/10/2008, prot. 20697
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – nuovo assetto di comparto Via Giusti</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che due aree destinate in gran parte dal RU a slarghi viari e a parcheggio vengano rese edificabili</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene che gli spazi destinati a viabilità e sosta oggetto dell'osservazione, peraltro mutuati dal previgente PRG, siano molto importanti per la riqualificazione del comparto.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>115</b>	<b>BOLOGNESI CARLA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20720
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – diversa destinazione di aree (da V1.4 a R1/R29)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che uno “stanzoncino” artigianale dismesso, di fatto pertinenza dell'abitazione dell'osservante e attualmente inserito in area V1.4 (verde privato), venga classificato, assieme alla sua pertinenza, come “R1” o “R2” (tessuti residenziali disomogenei)</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'edificio in questione potrebbe essere riconvertito alla destinazione residenziale ai sensi dell'art. 46 comma 4, opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche all'art. 46 comma 4 delle NTA</li> </ul>	

<b>116</b>	<b>FIBEM SPA – BECAGLI MARIO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20725
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Territorio aperto – nuovo assetto di comparto Via Giusti</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si chiede che nell'area dell'osservante <i>“sia valutata la possibilità di realizzare attrezzature complementari e necessarie per lo sviluppo delle attività turistiche già presenti...al fine di creare strutture per lo sport e il tempo libero e di pubblica utilità, ad es. aree sportive, maneggio, piccola foresteria, etc.”</i>;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potrebbero essere consentiti interventi non in contrasto con gli aspetti fondamentali della normativa adottata (Art. 37, comma 4 delle NTA). I suddetti interventi non dovrebbero cioè comportare alterazioni della quota superficiale del terreno né realizzazioni di invasi per la raccolta dell'acqua né impermeabilizzazioni del suolo. E' da escludere qualsiasi tipo di edificazione (vedi anche controdeduzione alla osservazione al PS n. 25).</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>117</b>	<b>MAGIGAS SPA – RUBINO FRANCESCA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20734
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Area P7 – normativa</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva che la formulazione dell'art. 68 delle NTA, che prevede unicamente interventi di riduzione del rischio, comporta di fatto la chiusura dell'attività dell'azienda;</li> <li>• L'azienda, cui risulta attribuito un grado di rischio, è tenuta a realizzare interventi che non ne aggravino il livello.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione può essere condivisa.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA (art. 68)</li> </ul>	

<b>118</b>	<b>EDILPEA SRL – PIERATTINI ALESSANDRO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20738
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – incremento edificabilità in area R3.4</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di “<i>rimodulare i parametri edilizi per ottenere un aumento minimo del 20% della SUL, ricorrendo eventualmente ad un aumento dell'altezza massima...</i>” al fine di rendere fattibile l'intervento;</li> <li>• La potenzialità edificatoria assegnata al lotto dovrebbe consentire una SUL pari a mq 1250 con altezza massima di mt. 8,50</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ricorda che gli equilibri dimensionali fissati in sede di adozione del RU, dai quali discendono le quantità previste per l'area “R3.4”, rispondono al rispetto del limite di crescita fissato per la UTOE n. 3 dal piano strutturale.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>119</b>	<b>SUAP COMUNI AGLIANA, MONTALE, QUARRATA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20749
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norme Tecniche di Attuazione – Rilievi, precisazioni, annotazioni</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varie puntualizzazioni con particolare riguardo alle destinazioni funzionali degli immobili.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le norme sono state integrate o corrette a seguito dei puntuali rilievi dell'osservante</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

120	<b>LUCARINI PIETRO – LUCARINI ANNAMARIA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20752
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – inserimento di parcheggio pertinenziale in area V2.4</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali in area V2.4.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali in area V2.4 non sembra in contrasto con le NTA (art 47). Tuttavia, al fine di rendere più chiara la norma si integra opportunamente l'art. 47, comma 1 delle NTA.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 47 comma 1)</li> </ul>	

<b>121</b>	<b>AIAZZI MARIA – FERRO G. – SIGNORINI N.</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20753
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – inserimento di lotto edificabile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento di un lotto edificabile ad uso residenziale da classificare come "R1" o "R2";</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area oggetto dell'osservazione è esterna al limite urbano. L'area di proprietà dell'osservante è classificata "E3" (aree agricole collinari) ed è rappresentata nella tav. 2 degli elaborati grafici di progetto.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>122</b>	<b>BANCA AGRILEASING – NOBILE PATRIZIO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20755
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – interventi nelle aree V1.5 riferite alla Villa Fattoria “Jandaia”</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva che, in considerazione dell'origine produttiva dei manufatti esistenti all'interno dell'area integrativa di Villa Jandaia, gli stessi debbono essere assoggettati ad una disciplina che consenta anche interventi di ristrutturazione edilizia con l'insediamento di attività terziario-direzionali e produttive di elevata qualità tecnologica.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il contenuto dell'osservazione può essere condiviso</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 46 comma 5.1)</li> </ul>	

**123****F.LLI CIAMPOLINI – CIAMPOLINI FRANCO**

Data:13/10/2008, prot. 20756

Oggetto dell'osservazione:

- UTOE 4 – Stazione – interventi nell'area "RU9", Via Alfieri.

Contenuto dell'osservazione:

- Dalla specifica scheda dovrebbe essere stralciata la norma che impedisce la realizzazione dei piani interrati;
- In merito alla criticità idraulica non dovrebbe essere indicata l'esatta volumetria di compensazione: la norma dovrebbe limitarsi a prescrivere la messa in sicurezza delle aree lasciando agli approfondimenti del piano attuativo il compito di quantificare le suddette volumetrie e di localizzare le relative sedi di stoccaggio in aree idraulicamente collegate;
- Riguardo all'altezza degli edifici, si richiede che essa possa raggiungere 4/5 piani;
- Relativamente al "sostanziale" contributo alla realizzazione della variante a Via Alfieri, si ritiene che il termine suddetto sia inadeguato e che l'eventuale contributo debba essere commisurato all'entità degli oneri di urbanizzazione anche in considerazione dei notevoli costi connessi alla riconversione funzionale degli immobili;
- Al fine della fattibilità economica dell'intervento, si richiede che siano incrementate le volumetrie assentibili;
- In particolare si richiede di introdurre nella scheda-norma i seguenti parametri: destinazione residenziale = 55% / altra destinazione = 45% / ab. Insediabili = 369 / incremento edilizia sociale = 41 ab / V. residenziale massimo = 32800 mc / V. terziario massimo = 29000 mc / V. totale = 61800 mc / Sul residenziale massima = 10250 mq / Sul terziaria massima 9062 mq Sul totale = 19312 mq / Rc 0,35 mq/mq / altezza massima = 4/5 piani.

Eventuale richiesta di modifica elaborati:

- Modifiche alle NTA

**PARERE SULL'OSSERVAZIONE**Parere sintetico:**L'osservazione è parzialmente accoglibile**Motivazione del parere:

- Si ritiene che possano essere accolte le osservazioni finalizzate alla possibilità di realizzare i piani interrati, alla determinazione in sede di piano attuativo delle quantità dei volumi idraulici da compensare e della individuazione delle relative aree di compensazione. A tal proposito, si riporta il contributo dell'Ing. David Settesoldi, appositamente interpellato:

*"Le richieste, per quanto riguarda gli aspetti idraulici, sono le seguenti:*

- *possibilità di realizzare i volumi interrati;*
- *eliminazione dalla indicazione esatta del volume di compensazione;*
- *eliminazione della indicazione esatta dell'area di compensazione.*

*Relativamente al primo punto si ritiene che, vista la collocazione dell'area, la richiesta possa essere accolta. I locali interrati dovranno essere stagni, dotati di eventuali sistemi di ritenuta per gli scarichi e qualora necessario di impianti di sollevamento delle acque e infine dovranno essere accessibili solo da aree in sicurezza idraulica ovvero*

poste a una quota non inferiore a 49 m s.l.m.

*Relativamente al secondo punto si ritiene che l'osservazione possa essere accolta. Si rimanda a tale proposito alla definizione di interventi di autosicurezza per la definizione della aree da salvaguardare e si ricorda che i volumi sottratti vanno calcolati in funzione del livello atteso pari nel caso specifico a 48.5 m s.l.m.*

*Relativamente al terzo punto si ritiene che gli interventi di compensazione possano essere collocati in altra area a patto che la stessa sia in grado di ricevere le acque del torrente Bure”.*

- Si ritiene altresì accoglibile la richiesta di consentire una maggior altezza degli edifici anche in ragione della conseguente riduzione del rapporto di copertura;
- Riguardo agli oneri di urbanizzazione, all'interno del cui ammontare dovrebbe reperirsi l'eventuale contributo alla realizzazione della variante stradale prevista dal RU, si ricorda che le aree di trasformazione, quali la RU9, non sono da assoggettare agli oneri di urbanizzazione primaria, ma devono dotarsi delle relative infrastrutture e devono altresì contribuire al reperimento degli standard di legge. Si fa presente che l'assetto viario, già inadeguato allo stato attuale, non può ritenersi idoneo, in termini prestazionali, a sopportare i carichi urbanistici derivanti dal nuovo insediamento;
- Riguardo agli aspetti quantitativi, di cui l'osservante propone un incremento, si ricorda che essi sono determinati dal dimensionamento previsto dal Piano Strutturale per la UTOE n. 4, dalle riduzioni conseguenti alle criticità idrauliche rilevate e dalla ripartizione degli abitanti insediabili tra le aree di trasformazione ai sensi dell'art. 82 comma 6.

Proposta di modifica agli elaborati:

- Modifiche alle NTA

<b>124</b>	<b>IMM. GMS SRL – GALIGANI GIAMPIERO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20760
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – viabilità e trasporti in area industriale (vedi anche oss. N.34)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che l'accesso all'area industriale ex Superlana, in corrispondenza della rotonda prevista all'innesto tra la strada interna del P.I.P. e la nuova provinciale, sia realizzato mediante raccordo stradale di larghezza pari ad almeno 6 metri munito di opportuni slarghi;</li> <li>• Si richiede inoltre, riguardo ai trasporti eccezionali, che ne sia consentito l'accesso direttamente dalla nuova provinciale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione può essere condivisa compatibilmente con la necessità di non penalizzare in modo rilevante attività in essere o aree interessate da progetti in fase di realizzazione nonché aree destinate alla compensazione idraulica.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA ( art. 42 comma 6)</li> </ul>	

<b>125</b>	<b>PROBIOS SRL – FAVILLI FERNANDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20762
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – area di espansione produttiva P.11</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva:</li> <li>• La Sul ammessa sarebbe realizzabile solo prevedendo <i>“la quasi totalità degli edifici a due piani”</i>;</li> <li>• La superficie coperta, in linea teorica, ammonterebbe a 17000 mq circa, ma non sarebbe realizzabile poiché decurtata, di fatto, da una fascia a verde di 10 metri posta in fregio alla strada provinciale e da <i>“una percorrenza intorno agli edifici di almeno..mt. 10”</i>;</li> <li>• <i>“La previsione del pubblico avviso”</i> avrebbe consentito <i>“la realizzazione di standard (verde pubblico) esterni al comparto”</i> e <i>“gli attuatori”</i> avrebbero <i>“manifestato la ...volontà ad eseguire l'intervento...sulla base delle indicazioni previste nel pubblico avviso”</i>;</li> <li>• Gli edifici previsti dovrebbero essere ad un unico piano e circondati da ampi piazzali, richiesti da necessità logistiche;</li> <li>• Gli oneri relativi alla mitigazione delle criticità idrauliche, per giunta riguardanti aree esterne alla zona di trasformazione, renderebbe <i>“irrealizzabile”</i> la previsione del RU.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Osservato quanto sopra, si richiede:</li> <li>• Di eliminare dall'art.85, comma 7 delle NTA <i>“la descrizione relativa al calcolo della sup. coperta”</i>;</li> <li>• Di ridurre a 5 mt. le fasce a verde lungo la nuova provinciale e di consentire la pavimentazione con materiale parzialmente permeabile degli altri 5 metri;</li> <li>• Di reperire gli standard all'interno dell'area di autocompensazione idraulica localizzata esternamente al comparto produttivo;</li> <li>• Di prevedere la cessione gratuita (si immagina, all'Amministrazione Comunale) delle aree poste tra la nuova viabilità e il torrente Agna;</li> <li>• Di eliminare l'onere relativo agli interventi di mitigazione idraulica sul Fosso dei Mulini, <i>“prevedendo eventualmente... un contributo extra oneri”</i> a carico degli attuatori;</li> <li>• Di consentire la realizzazione di un <i>“parcheggio scambiatore esterno all'area di intervento”</i> che consenta <i>“la sosta di mezzi pesanti in prossimità di un esercizio pubblico”</i>. Il parcheggio dovrebbe essere parzialmente valutato al fine degli standard.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• relativamente alle osservazioni, si fa presente quanto segue:</li> <li>• La condizione per realizzare tutta la Sul ammessa è proprio quella di costruire</li> </ul>	

alcuni edifici a due piani. Diversamente, se cioè una superficie così rilevante fosse riferita a edifici di un solo piano, si andrebbe ad ottenere un rapporto di copertura inaccettabile;

- La superficie coperta si ottiene applicando il rapporto di copertura (0,45 mq/mq) alla superficie territoriale (comprensiva delle fasce verdi di rispetto) ridotta del 15% e delle superfici stradali, così come previsto dall'art. 53 comma 4.3.1 delle NTA. Pur non conoscendo la dimensione delle strade interne, si ha ragione di credere che la superficie coperta realizzabile possa essere maggiore di quella indicata dall'osservante;
- Non risulta che il "pubblico avviso" prevedesse di computare come standard le opere realizzate all'esterno del comparto;
- Le opere idrauliche riferite al Fosso dei Molini sono da realizzare in parte lungo le fasce di rispetto dello stesso corso d'acqua e, in parte, su aree soggette ad esproprio ai sensi dell'art. 85 comma 9 opportunamente modificato.
- Riguardo alle richieste, che, ad eccezione di quella riferita alla cessione gratuita delle aree poste tra la nuova strada e l'Agna, appaiono inaccettabili, si fa presente, in particolare, quanto segue:
- Le aree di trasformazione, quali la P11.1, non sono da assoggettare agli oneri di urbanizzazione primaria, ma devono essere messe in sicurezza idraulica, dotarsi delle relative infrastrutture e devono altresì contribuire al reperimento degli standard di legge. Risulta pertanto impropria la richiesta di un eventuale "contributo extra oneri";
- Non appare giustificata la presenza di un parcheggio "scambiatore" che, di norma, dovrebbe consentire il cambio di mezzo di locomozione, da utilizzare per raggiungere località distanti dal parcheggio stesso. Se il suddetto parcheggio, come probabile, venisse proposto a servizio dell'area produttiva, esso comporterebbe un inammissibile attraversamento della nuova strada di previsione;
- Ovviamente non esistono preclusioni all'ampliamento del parcheggio a servizio dell'area sportiva privata adiacente al nuovo insediamento produttivo.

Proposta di modifica agli elaborati:

- Modifiche alle NTA (Art. 85).

<b>126</b>	<b>BALDI STEFANO M.</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20763
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – nuovo assetto viabilità zona Via del Rio e inserimento lotto edificabile</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di stralciare la previsione di nuovo collegamento tra Via dell'Oste e Via del Rio, di attribuire indice perequativo alle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e di incrementare la superficie dell'area edificabile;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La richiesta di stralciare la previsione del collegamento tra la Via dell'Oste e la Via del Rio appare opportuna e può essere accolta;</li> <li>• L'inserimento del nuovo lotto edificabile, esterno al limite urbano, non può essere accolto;</li> <li>• I criteri perequativi, ai sensi dell'art.83 delle NTA, sono stati applicati nelle aree di trasformazione urbana e non in quelle integrative degli insediamenti esistenti.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	

<b>127</b>	<b>GORETTI GORETTO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20764
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – criteri perequativi, aree edificabili nella zona di Via Cavour (vedi anche controdeduzione alla oss. N. 91)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante sostiene, citando alcuni esempi, che il RU avrebbe inserito "lotti di terreno edificabile per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione";</li> <li>• Sostiene altresì che il trattamento riservatogli dall'Amministrazione Comunale e dal redattore del piano non sarebbe omogeneo a quello riservato ad altri e che i criteri perequativi sarebbero stati applicati a tutte le proprietà tranne che alle sue;</li> <li>• Ha seguito della premessa, richiede che venga eliminato il collegamento previsto tra Via Giordano Bruno e Via Cavour, che venga ampliata la "zona R2" fino a 10 mt. dal torrente Agna e che venga stralciata la previsione riferita alla demolizione di un edificio artigianale</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quanto al coinvolgimento dell'Amministrazione e del redattore, l'osservante omette di ricordare che il RU è stato adottato dal Consiglio Comunale dopo un processo di valutazione integrata;</li> <li>• La perequazione, ai sensi dell'art.83 delle NTA, è applicabile alle proprietà immobiliari ricadenti nelle aree o nei comparti di trasformazione urbanistica;</li> <li>• Nel merito della richiesta, si ritiene che il collegamento di Via Giordano Bruno con Via Cavour sia di primaria importanza, che sia inopportuno occupare con terreni edificabili l'area prossima all'argine dell'Agna e che l'incremento delle potenzialità edificatorie richiesto non trovi riscontro nel dimensionamento previsto dal PS per la UTOE n.3.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>128</b>	<b>NICCOLAI FABIO – NICCOLAI LUIGI</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20765
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – stralcio di previsione "S3" e riduzione dimensioni parcheggio</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante elenca gli interventi possibili, secondo una personale lettura, nei tessuti "S3"; fa presente che l'edificio di sua proprietà dà luogo ad una strettoia in Via Alfieri e sostiene che lo stesso non sia di pregio;</li> <li>• L'osservante richiede che l'edificio venga diversamente classificato in modo da poter essere demolito e ricostruito in altra giacitura e che il parcheggio adiacente, "posizionato per sopperire a precedenti scelte di pianificazione", venga ridotto di dimensione.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 8 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ricorda che, ai sensi dell'art.41 commi 11 e 11.1, in alcuni edifici classificati "S3" sono ammessi interventi di sostituzione edilizia ed anche di demolizione e ricostruzione con conseguenti possibilità di qualche traslazione della giacitura;</li> <li>• Quanto alla strettoia stradale, si ricorda che è previsto, a sud dell'abitato, un passante stradale che consentirà di ovviare alle manchevolezze prestazionali di Via Alfieri;</li> <li>• Quanto al parcheggio, si ricorda che localizzazioni e dimensionamenti dei parcheggi pubblici sono finalizzati al soddisfacimento degli standard minimi previsti dalla normativa vigente.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>129</b>	<b>NERINI MAURO (proprietà Biagioli)</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20766
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – intorno E3.3, disciplina aree E6</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che nelle aree "E6" vengano consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia e che un edificio privo di valore, ricadente in area E6, venga diversamente classificato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ritiene di poter accogliere la richiesta, già presente in altre osservazioni, relativa alla ristrutturazione di edifici privi di valore in aree integrative;</li> <li>• Si ritiene altresì che l'intervento di ristrutturazione possa soddisfare le esigenze relative all'edificio oggetto dell'osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA</li> </ul>	

<b>130</b>	<b>BENCIVENNI LAURA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20767
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – assetto viario e funzionale zona Via Pacinotti</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di eliminare la previsione di collegamento tra Via Compietra di sotto e Via Pacinotti, di eliminare la previsione di verde pubblico in fregio a Via Pacinotti, di eliminare la previsione del cimitero, messa probabilmente ad arte, secondo l'osservante, per evitare il decadimento dei vincoli urbanistici.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La presenza di poli di rilevante interesse collettivo, quali la chiesa parrocchiale ed il complesso scolastico, rendono indispensabili l'infrastrutturazione nonché la dotazione di standard previste.</li> <li>• Quanto alla scelta del piano strutturale riferita al cimitero della Stazione (V2.5), si fa presente che, ai sensi dell'art.47 comma 5, tale destinazione funzionale sarà operante soltanto con l'inclusione all'interno delle previsioni di un futuro RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>131</b>	<b>STUDIO AGORA' – NERINI MAURO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20768
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche agli artt. 51 e 53</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di eliminare la percentuale che limita lo scomputo dalla Sul delle superfici interrato consentendo una Sul pari alla sup. coperta (punto a), di eliminare l'altezza massima di 2,50 mt relativa alle superfici scomputabili delle logge (punto b), di consentire la formazione di garages fino a mq 15,00 in deroga al rapporto di copertura ammissibile (punto c), di scomputare dalla Sul "uno zoccolo dell'altezza media di cm 50, calcolato dal livello del terreno alla superficie del piano terra" (punto d), di eliminare il termine "in aderenza" all'art. 53.6.4 delle NTA (punto e).</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si possono condividere le osservazioni di cui ai punti a), b), c), e);</li> <li>• Non si ritiene accoglibile la proposta di cui al punto d) in quanto un solaio posto al piano terreno, a chiusura di un locale interrato, consente la formazione di un piano fuori terra di 30/40 cm.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA</li> </ul>	

<b>132</b>	<b>STUDIO AGORA' – NERINI MAURO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20769
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche agli artt. 15, 39, 46, 55, 59</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di definire la categoria costruttiva "s8" nel corpo dell'art.55 (a), di correggere un riferimento all'interno dell'art.39 (b), di stralciare la prescrizione in ordine alla forma rettangolare delle piscina (c), di inserire le pavimentazioni autobloccanti tra quelle permeabili (d); di precisare meglio gli interventi "una tantum" e di ampliarne la dimensione (e), di ampliare la dimensione del bagno assentibile "una tantum" ai sensi dell'art.55, attualmente fissato in mq 7,00 (f)</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La categoria costruttiva "s8" risulta definita dall'art.55 comma 10.1 opportunamente integrato (a);</li> <li>• Il riferimento all'interno dell'art.39 risulta errato e deve essere corretto(b);</li> <li>• Viene stralciata la prescrizione in ordine alla forma rettangolare delle piscina (c);</li> <li>• Le pavimentazioni autobloccanti non sono da considerarsi completamente permeabili (d);</li> <li>• Gli interventi "una tantum" si ritengono ben definiti e dimensionati (e ed f)</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>133</b>	<b>BENCIVENNI ROBERTO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20770
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – interventi nel complesso di Villa Selvavecchia</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di poter intervenire nel complesso di V. Selvavecchia, mediante lo strumento del piano di recupero al fine di poter effettuare una ristrutturazione di tipo "R6" (probabilmente "s5" secondo la nuova codificazione) anche nell'edificio di maggior pregio;</li> <li>• Si richiede inoltre di poter coltivare a vivaio (eventualmente a pieno campo) i terreni circostanti, analogamente a quanto consentito attorno alla Villa Smilea, Fattoria Colle Alberto, Villa Pecori, ecc.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla NTA, alla tav. 2 degli elaborati grafici, alla scheda n. 12 riferita agli edifici di pregio.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si ricorda che il piano di recupero non è strumento finalizzato ad estendere le categorie di intervento, ma a supportare quelle consentite;</li> <li>• Il restauro, come definito dall'art.79 della LR1/05 e dall'art.55 delle NTA, consente "<i>interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici</i>", interventi cioè di grande rilievo anche al fine della valorizzazione degli immobili;</li> <li>• Si ricorda infine che nelle aree E6 (aree integrative e protettive dei complessi di valore storico) "<i>devono essere mantenute le colture tradizionali</i>" e che nelle aree integrative dei complessi storici menzionati dall'osservante non sono ammesse attività vivaistiche come si evince dalla tav. C5.2.5 del Piano Strutturale e dalla tav. 2 del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>134</b>	<b>MITHOS SRL – BANCHI MARTA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20771
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – rotatoria tra Via Garibaldi e nuova provinciale in relazione a parcheggio di struttura privata</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di “<i>garantire l'accesso ai veicoli nel senso nord-sud di via Garibaldi</i>”, di “<i>consentire l'innesto nella rotatoria mediante una viabilità parallela..per evitare l'innesto nel parcheggio attuale</i>”, di “<i>assoggettare il parcheggio attuale a vincolo di uso pubblico nell'ipotesi di un ampliamento dello stesso nel terreno adiacente</i>”</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 7 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si precisa che l'attuazione delle infrastrutture stradali devono essere precedute da progetti esecutivi e che gli stessi progetti dovranno tener conto, nel modo più equilibrato, delle situazioni in essere. I grafici del RU, se riferiti alle infrastrutture viarie, debbono essere intesi come prescrittivi per le localizzazioni e come elementi di indirizzo per quanto riguarda le modalità di attuazione. Nel caso in questione dovrà essere perseguita la fluidità del traffico tra il tratto nord di Via Garibaldi e la nuova provinciale.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>135</b>	<b>MELANI SERGIO – LUCHI FULVIO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20772
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – stralcio di percorso pedonale</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di “<i>eliminare dal comparto P2.R la porzione di area</i>” che si protende verso Via Gramsci.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area in questione risulta parte integrante del comparto RU3 fin dalle previsioni del previgente PRG;</li> <li>• Il suddetto comparto, ora distinto con il codice P2.R, se destinato in un prossimo Regolamento Urbanistico ad area di riordino urbano, dovrà essere assoggettato a piano attuativo di iniziativa privata, sede deputata alla definizione della destinazione funzionale di ogni porzione di area in esso contenuta.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>136</b>	<b>BARDI SIMONA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20773
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – nuovo assetto delle destinazioni funzionali nelle aree di proprietà dell'osservante.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di aumentare l'estensione della previsione "R5", di portare il limite dell'incremento una tantum a mq 30 in considerazione dei maggiori spessori delle pareti, necessari ai fini del miglioramento energetico, e, in subordine, di attribuire la classificazione "Rs" unicamente all'edificio più antico e di classificare come "R5" la rimanente area di proprietà.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Può essere prese in considerazione una diversa ripartizione delle aree Rs e R5</li> <li>• Quanto alla paventata incidenza dello spessore delle pareti sulla Sul, si ricorda che, ai sensi dell'art. 52 delle NTA, gli "extra spessori" eseguiti ai fini del miglioramento del comfort ambientale e delle prestazioni energetiche degli edifici no sono computati per la verifica della stessa Sul.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici e alle NTA.</li> </ul>	

<b>137</b>	<b>LUCHI FULVIO – LUCHI MORENO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20774
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – nuovo assetto delle destinazioni funzionali nelle aree di proprietà dell'osservante</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di variare la classificazione di un'area pertinenziale (da S2 a E6) e di eliminare la previsione di un percorso pedonale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sembra opportuno classificare l'area antistante la villa come area integrativa e protettiva di edifici e complessi di valore storico (V1.5 ex art.46 delle NTA);</li> <li>• Il percorso pedonale, essendo inserito dal PS tra le invariati strutturali, dovrà mantenere la sua visibilità e la sua riconoscibilità. Si ritiene pertanto opportuno mantenere l'attuale classificazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>138</b>	<b>BUONAMICI LIONELLO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20811
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche all'art. 55 delle NTA</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di eliminare la condizione inserita al comma 7.3 dell'art.55 secondo cui le autorimesse da realizzare mediante addizione “una tantum” dovrebbero essere unite al fabbricato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalla lettura della norma non sembra emergere l'obbligatorietà della costruzione in aderenza, tuttavia, al fine, di una maggiore chiarezza il testo può essere riformulato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>139</b>	<b>BUONAMICI ALESSIA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20812
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche all'art. 55 delle NTA: rialzamento del sottotetto con riferimento all'art.79 comma 2 della LR1/05. ( vedi anche oss. N. 110)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che vengano eliminate le “restrizioni” introdotte dal RU consentendo il rialzamento solo ai vani sottotetto già alti in gronda mt. 1,50;</li> <li>• Si vuole infatti che la norma regionale consenta comunque, all'art.79 comma 2 punto 3, il rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possono essere condivisi i contenuti dell'osservazione e possono essere introdotte alcune variazioni all'art. 55.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>140</b>	<b>BUONAMICI ALESSIA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20813
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche all'art. 83 delle NTA: perequazione urbanistica</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si sostiene l'inutilità dei criteri perequativi all'interno dei comparti di trasformazione, dove <i>"tutto è edificabile"</i>;</li> <li>• La perequazione dovrebbe essere estesa a tutto il territorio e si dovrebbero <i>"enucleare forme di contropartita per il sacrificio imposto ad un soggetto a beneficio del resto della comunità"</i></li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante sembra voler auspicare una sorta di <i>"urbanistica contrattata"</i> da estendere all'intero territorio comunale. In realtà l'art. 60 della LR1/05, il cui primo comma è fedelmente riportato nell'art. 83 delle NTA, citato dall'osservante, stabilisce che la perequazione si applica alle <i>"proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica"</i>.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>141</b>	<b>CONFCOOPERATIVE FI, PO – LEPRI MARCO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20814
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edilizia sociale</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La quota di edilizia sociale, prevista dal RU nella misura del 10% del totale residenziale attribuito alle aree di trasformazione, dovrebbe essere sensibilmente incrementata;</li> <li>• All'interno delle aree di trasformazione, dovrebbero essere previste espansioni residenziali da destinare all'edilizia sociale da localizzare nelle aree a minore densità insediative.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si sottopone all'attenzione dell'amministrazione la parte dell'osservazione riferita alla quota di residenze da destinare all'edilizia sociale;</li> <li>• Riguardo alle eventuali aree di espansione finalizzate al reperimento di quote di edilizia sociale, si ricorda che il piano strutturale e, conseguentemente, il RU non prevedono aree di espansione, ma solo aree di recupero e riordino urbano.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>142</b>	<b>CAMMILLI LUISA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20815
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – area ex Poltronova (vedi anche controdeduzione alla oss.n. 146)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione del RU (P2.3) non sarebbe conforme alle direttive del piano strutturale e non perseguirebbe l'“interesse pubblico”;</li> <li>• Si richiede “l'azzonamento come R4 o comunque con destinazione funzionale a consentire la riqualificazione dell'area secondo le indicazioni del Piano Strutturale”</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli elaborati grafici e alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione è perfettamente in linea con gli indirizzi del PS in quanto inserisce l'area oggetto dell'osservazione tra le aree produttive eterogenee <u>preordinate al riordino urbano</u>;</li> <li>• Come si evince dalla relazione di sintesi del RU, l'area in questione è stata sottoposta a valutazione iniziale mediante pubblico avviso, senza che vi sia stato alcun riscontro nei termini previsti;</li> <li>• L'azzonamento “R4” richiesto riguarda i tessuti prevalentemente residenziali omogenei (ex piani attuativi) e non è applicabile all'area ex Poltronova.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>143</b>	<b>BINI GIACOMO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20816
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viali alberati</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservante mette in evidenza, da un lato, l'inconsistenza (a suo dire) del sistema connettivo costituito dai viali alberati esistenti, dall'altro lato, la scarsa attenzione posta dalla norma agli interessi dei privati cittadini che sarebbero danneggiati dalla presenza di alberature, prive di cure e manutenzione;</li> <li>• Riguardo al primo aspetto, l'osservante richiede che il RU preveda un piano complessivo di riordino e integrazione (?) delle alberature poste lungo le strade in modo che le stesse alberature possano costituire il sistema connettivo che sarebbe stato impropriamente evocato nel regolamento adottato;</li> <li>• Riguardo al secondo aspetto, richiede che il RU preveda l'obbligo dell'amministrazione ad effettuare accurate manutenzioni, ad abbattere le alberature che per svariati motivi arrechino danni agli immobili di privati cittadini; richiede inoltre che venga rimossa ogni limitazione riguardo all'eliminazione di piante che rappresentino ostacolo alla visibilità stradale e che siano definite con precisione "le condizioni precarie in presenza delle quali si possa procedere alla sostituzione di un albero".</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU dovrebbe accogliere l'osservazione finalizzata alla redazione di un piano organico del verde che prevedesse anche il recupero e l'integrazione delle alberature esistenti lungo le strade;</li> <li>• La manutenzione e la cura del verde non è competenza del RU, ma dei servizi comunali a ciò delegati;</li> <li>• In nessun modo può essere accolta l'obiezione, che sembra emergere dall'osservazione, secondo cui, a fronte di alberature scarsamente curate, si possa procedere ad un generalizzato abbattimento delle stesse.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>144</b>	<b>NESI NILA – BOLOGNESI MARIA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20817
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – assetto viario e destinazioni pubbliche zona Via Cellini</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di classificare il camminamento posto dietro all'attuale area scolastica come percorso pedonale, di reperire altrove l'area scolastica di previsione o di stralciare dalla suddetta previsione la proprietà delle osservanti;</li> <li>• Si richiede inoltre, a titolo di risarcimento per la reiterazione del vincolo, di consentire il rialzamento del sottotetto del fabbricato di proprietà fino a renderlo abitabile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lo stradello oggetto dell'osservazione non ha requisiti necessari a renderlo carrabile. L'attuale previsione è frutto di un refuso grafico e deve essere corretta;</li> <li>• Deve essere altresì rettificata la sede stradale, nella parte carrabile, in relazione alla documentazione prodotta dall'osservante (estratto di mappa catastale e documentazione fotografica)</li> <li>• Il sottotetto può essere rialzato ai sensi dell'art. 55 comma 7.3 delle NTA, modificato in sede di controdeduzione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici (introduzione di percorso pedonale e rettifica della sede stradale nella parte carrabile).</li> </ul>	

<b>145</b>	<b>ARRIGUCCI FABIO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20818
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – cambio di destinazione di area ( da P3 a V1.4)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di convertire un'area classificata P3, derivante da una lottizzazione convenzionata in area a verde urbano privato.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La destinazione dell'area in questione deriva da un piano attuativo, all'interno del quale assumeva una ragionevole ruolo che non può essere alterato se non mettendo in discussione l'intero contesto oggetto della lottizzazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>146</b>	<b>FEDI FABRIZIO</b>
Data:13/10/2008, prot. 20819	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – cambio di destinazione di area da P2R tessuti produttivi consolidati. (vedi anche controdeduzione alla oss. n. 142)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il RU non avrebbe tenuto conto “delle indicazioni del Piano Strutturale”;</li> <li>• La classificazione P2R impedirebbe “qualsiasi tipo di trasformazione rendendo inappetibili gli immobili e qualsiasi tipo di investimento”</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 8 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La previsione è perfettamente in linea con gli indirizzi del PS in quanto inserisce l'area oggetto dell'osservazione tra le aree produttive eterogenee <u>preordinate al riordino urbano</u>;</li> <li>• Come si evince dalla relazione di sintesi del RU, l'area in questione è stata sottoposta a valutazione iniziale mediante pubblico avviso (veniva cioè richiesto pubblicamente l'interesse alla trasformazione dell'area), senza che vi sia stato alcun riscontro nei termini previsti;</li> <li>• Si ricorda che ai sensi dell'art. 64 comma 14 gli immobili possono essere oggetto di una, seppur limitata, ristrutturazione, proprio al fine di salvaguardare gli indirizzi di P.S.</li> <li>• Si ricorda inoltre che il RU non prevede alcun museo nei locali della ex mostra Poltronova.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>147</b>	<b>VETTORI MARCO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20820
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – precisazione di destinazione di area</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area di proprietà dell'osservante sarebbe stata inserita in area, genericamente, residenziale;</li> <li>• Si richiede per la suddetta area la classificazione "R5"</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area è classificata come "R3" anche se la definizione dell'elaborato grafico presente nella pagina web del comune non ne consente una chiara lettura.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>148</b>	<b>GELLI SILVANA</b>
Data:13/10/2008, prot. 20821	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 4 – Stazione – valore dell'indice perequativo (vedi anche oss. N 55 e n.98)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice perequativo attribuito all'area di proprietà dell'osservante, classificata V1.6 (cassa di espansione) sarebbe eccessivamente basso e determinerebbe un valore commerciale inferiore al "valore intrinseco del bene";</li> <li>• La virtuale edificabilità del terreno comporterebbe in caso di vendita una rilevante imposizione fiscale;</li> <li>• Si richiede che l'indice perequativo, "iniquo" se rapportato a quello di altre zone, sia reso equivalente a quello attribuito ad altre aree della frazione di Stazione o, "in subordine", all'indice attribuito all'area verde centrale di Montale.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il valore dell'area V1.6 derivante dall'attribuzione ad essa di un indice perequativo, deve essere rapportato al valore attribuibile in sede di esproprio, essendo l'area stessa destinata alla realizzazione di una cassa di espansione già dal previgente PRG;</li> <li>• Relativamente agli aspetti fiscali, le proprietà delle aree investite dalle previsioni del RU possono operare nel modo ritenuto più conveniente al fine di salvaguardare i rispettivi interessi;</li> <li>• La perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 83 delle NTA, si applica alle proprietà immobiliari ricadenti nelle aree o nei comparti di trasformazione urbanistica e non, genericamente, al territorio comunale. Ne consegue che gli indici attribuiti alle singole aree di trasformazione non sono confrontabili.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>149</b>	<b>PIANTINI FRATELLI – PIANTINI GINETTO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20822
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale - Destinazione funzionale di edificio produttivo.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle zone di riordino urbano di Via I Maggio non sarebbero previsti parcheggi pubblici;</li> <li>• L'immobile dell'osservante si presterebbe ad un utilizzo ai fini commerciali;</li> <li>• Si richiede che in fregio alla Via I maggio vengano previste aree a parcheggio pubblico per consentire un uso commerciale degli immobili attualmente destinati all'uso produttivo.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. n 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Come in ogni zona di riordino, anche nelle aree RU6, Ru7, Ru3a è prevista una dotazione di parcheggi pubblici anche se non localizzata nei grafici del regolamento;</li> <li>• Ai sensi dell'art.63, comma 3, nelle aree produttive sono ammesse attività commerciali;</li> <li>• La localizzazione dei parcheggi come proposta dall'osservante contrasta con gli indirizzi progettuali riferiti al riordino urbano di Via I Maggio esposti all'art. 8, comma 5.5 delle NTA del RU</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>150</b>	<b>NESI LUCIANO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20823
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 1 – Tobbiana – Stralcio di previsione (parcheggio)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che una previsione di parcheggio venga stralciata e reperita in altro luogo <i>“in spazi più distanti dai fabbricati in modo da non arrecare eccessivo disagio ai residenti”</i>.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 5 degli elaborati grafici.</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le ragioni addotte non sembrano condivisibili;</li> <li>• In sede di osservazioni/controdeduzioni, non è ammissibile l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche a meno che l'osservante (o altro soggetto interessato) non metta a disposizione, allo scopo, terreni di cui abbia la piena disponibilità. Alla proprietà investita da una previsione non condivisa sarebbe infatti negata, in questa fase, ogni possibilità di osservazione.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>151</b>	<b>SPES – MARINI STEFANO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20824
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Localizzazione degli immobili destinati all'edilizia sociale (vedi anche oss, n. 72)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La SPES, ente gestore degli immobili destinati all'edilizia sociale, manifesta difficoltà nel gestire un patrimonio ubicato in più zone del territorio comunale e all'interno di immobili appartenenti a più proprietà;</li> <li>• Si richiede che il RU contenga degli indirizzi volti ad “<i>accorpate gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in fabbricati destinati interamente a quella finalità</i>”.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
L'osservazione è accoglibile	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• All'interno delle NTA, nelle schede-norma riguardanti le singole aree di riordino urbano possono essere inseriti degli indirizzi rispondenti alle richieste dell'osservante come esplicitamente indicato all'art. 82 comma 7 opportunamente modificato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>152</b>	<b>MASI PAOLO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20825
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – Configurazione volumi in area RU7</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le altezze previste per gli immobili ricadenti in area RU7 sarebbero eccessive in rapporto alla morfologia del luogo con particolare riguardo alla necessità di salvaguardare la vista della collina retrostante;</li> <li>• Si richiede di prevedere per gli edifici da insediare nell'area RU7 un'altezza massima di tre piani.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica art. 84 della NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In sede di valutazione integrata i soggetti che si sono succeduti nella titolarità della proprietà fondiaria di una consistente parte dell'area RU7 hanno manifestato, con due distinte proposte (prot. 15785/2007 e 5286/2008), la volontà di realizzare gli edifici con un'altezza contenuta all'interno dei tre piani;</li> <li>• Le proposte di cui al punto precedente, coincidenti per quanto riguarda le altezze degli edifici con quanto espresso nell'osservazione, rendono la stessa effettivamente accoglibile;</li> <li>• La riduzione di un piano rispetto a quanto previsto dall'apposita scheda, presente nel RU adottato, non incide peraltro sulla capacità edificatoria dell'area, in termini di Sul.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche all'art.84, comma 5.12.3 delle NTA</li> </ul>	

<b>153</b>	<b>STUDIO AGORA' – PAZZAGLI RICCARDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20826
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – Superfici accessorie e temporanee.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede, per esercizi di vicinato o attività professionali, un aumento del 30% della Sul per attività accessorie mediante chiusura di logge e porticati;</li> <li>• Per le unità immobiliari adibite o da adibire ad attività produttive, si richiede un aumento della sup. coperta pari al 10% con Rc inferiore o uguale al 50%;</li> <li>• Si richiede infine di poter realizzare, "per attività ....di ristorazione, degustazione, ecc..." verande amovibili con permessi validi 5 anni, rinnovabili con l'unico obbligo di garantire il 25% di sup. permeabile.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli incrementi suggeriti dall'osservante, se generalizzati, pregiudicherebbero l'efficacia della parametrizzazione;</li> <li>• La norma può, eventualmente, prendere in considerazione la necessità di occupazioni provvisorie del terreno assicurando comunque il rispetto di un rapporto di copertura sempre inferiore al 75% ipotizzato dall'osservante.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuali modifiche alle NTA</li> </ul>	

<b>154</b>	<b>STUDIO AGORA' – PAZZAGLI RICCARDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20827
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – Superfici non computabili ai fini della Sul.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'esclusione dal computo della Sul delle sole opere previste dalle NTA determinerebbero "un'edilizia datata e qualitativamente scadente";</li> <li>• Negli "strumenti urbanistici più avanzati" verrebbero "detratti" gli spazi condominiali "al fine di ottenere un'architettura più fruibile";</li> <li>• Si richiede, in definitiva, di non computare ai fini della Sul i ripostigli interni (fino a mq 5), gli spazi condominiali (fino al 10% per piano e con esclusione dal computo della superficie coperta);</li> <li>• Si richiede inoltre, in caso di frazionamento di alloggi unifamiliari, di escludere dal computo della Sul e della Sc i vani scala (fino a 30 mq).</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica delle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'osservazione sembra finalizzata a fare assurgere il RU di Montale al ruolo di strumento urbanistico (in realtà, azione di governo) "più avanzato", in modo che da esso possa scaturire un'edilizia meno "datata" e meno "scadente" in termini qualitativi, insomma "un'architettura più fruibile";</li> <li>• Si ritiene che alla radice della possibile modestia qualitativa dell'edilizia, paventata dall'osservante, possano esservi altre ragioni che poco hanno a che fare con le presunte restrizioni in termini di superficie utile lorda consentita;</li> <li>• Nel merito, si ritiene che gli scomputi richiesti, oltre a non determinare la qualità architettonica di un edificio, possano alterare gli equilibri quantitativi affidati alla parametrizzazione nei tessuti edilizi esistenti.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>155</b>	<b>STUDIO AGORA' – CECCHI RICCARDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20828
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – normativa riferita al “tessuto promiscuo” (vedi anche oss. N.102)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede che, ai fini della riconversione alla residenza degli edifici attualmente destinati ad attività produttive, venga ripristinata la formula V/3 del previgente PRG e che non venga richiesto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 81 della normativa.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si conferma la validità del rapporto V/3,2 introdotto dal RU, in caso di riconversione residenziale di immobili già destinati alla produzione. Esso infatti fa riferimento al DM 02/04/1968 n. 1444 (art.3, comma 3), secondo cui un abitante insediabile corrisponde a mc 80 e a mq 25, parametri adottati per il dimensionamento del RU. I due valori, di volume e superficie, sono appunto messi in relazione dall'altezza 3,2.</li> <li>• Si può invece prendere favorevolmente in considerazione l'ipotesi di stralciare l'obbligo di sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 81 delle NTA in caso di intervento di riconversione riguardante i tessuti “R5”.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA ( art. 62)</li> </ul>	

<b>156</b>	<b>STUDIO AGORA' – CECCHI RICCARDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20830
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – norme di competenza del regolamento edilizio</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede di stralciare dalle NTA del RU tutte le norme che attengono al regolamento edilizio per evitare che, in occasione della revisione dello stesso regolamento, non si verificino situazioni di contrasto.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione non è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lo stralcio della normativa non strettamente attinente al RU determinerebbe, in questa fase e in presenza di un RE obsoleto, un vuoto normativo inaccettabile;</li> <li>• In occasione della riscrittura del RE, l'Amministrazione Comunale dovrà aver cura di evitare sovrapposizioni e contrasti con le norme del RU.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	

<b>157</b>	<b>STUDIO AGORA' – PAZZAGLI RICCARDO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20831
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NTA – modifiche e integrazioni all'art.55 (vedi anche controdeduzione alla oss.n. 132)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede l'inserimento, nel corpo dell'art. 55, di una definizione specifica per la categoria costruttiva "s8" e, con riferimento al comma 10, di poter "effettuare il cambio di destinazione anche ai volumi incongrui e degli annessi precari";</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La categoria costruttiva "s8" risulta definita dall'art.55 comma 10.1, opportunamente integrato;</li> <li>• Quanto ai volumi incongrui e agli annessi precari, nel caso di immobili condonati, si applica l'art. 88 delle NTA, nel caso di immobili regolarmente assentiti, si ritiene possibile ammettere la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso di volumetrie incongrue e di annessi precari, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi, ai sensi dell'art. 55 comma 10.2, opportunamente modificato e integrato.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 55 comma 10.2)</li> </ul>	

<b>158</b>	<b>LENZI LUBIANA</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20832
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Montale – modifiche destinazione funzionale (da V1.4 a R1)</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si richiede il ripristino di una previsione residenziale del previgente PRG, previsione non mantenuta nel RU adottato che ha trasformato l'area in verde urbano privato (V1.4) ;</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area in questione era classificata B1.3 dal previgente PRG e, anche alla luce dello studio sulle densità edilizie, può essere inserita nel RU tra le aree residenziali R3.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alla tav. 6 degli elaborati grafici</li> </ul>	

<b>159</b>	<b>PASQUALI DANIELE – BOLOGNINI ROBERTO</b>
	Data:13/10/2008, prot. 20833
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UTOE 3 – Intorno E3.3 – costruzioni in area agricola E6</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva:</li> <li>• Che sarebbe improprio applicare per le aree agricole E6, nell'intorno insediativo "E3.3" di Via Risorgimento, la normativa riferita al colle di Montale Alto, essendo questo sito "<i>zona di interesse archeologico</i>";</li> <li>• Che, nella stessa zona di V. Risorgimento, è localizzato un "<i>grosso complesso industriale... che non si inserisce nel contesto...</i>";</li> <li>• Si richiede:</li> <li>• Che venga eliminato il divieto di costruire edifici, con particolare riguardo a quelli a servizio dell'attività agricola. Si ricorda, in proposito, la normativa analoga del contiguo comune di Pistoia dove è possibile, in zona collinare costruire annessi fino a 60 mq;</li> <li>• Che venga eliminato il divieto di costruire piscine e campi da tennis. Si ricorda, in proposito, la costruzione di un complesso sportivo lungo l'Agna nel contiguo comune di Montemurlo. In particolare, "<i>La piscina per uso privato, adeguatamente dimensionate ed inserita, costituisce elemento di arredo dell'abitazione ed incrementa il valore dell'intera zona</i>".</li> <li>• Che venga eliminato il divieto a realizzare qualsiasi recinzione. Si ricorda, a tal proposito, che gli animali, le macchine agricole e le stesse abitazioni, necessitano di recinzioni, per motivi di sicurezza.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è parzialmente accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La presenza di un edificio industriale, per altro definito improprio, nonché gli interventi e le regole dei comuni confinanti, non rappresentano una buona ragione per alterare un'area che lo statuto del territorio, redatto in sede di PS, ritiene degna di essere salvaguardata;</li> <li>• Le NTA, opportunamente variate in sede di controdeduzione alle osservazioni, ammettono, pur con le limitazioni derivanti dalla necessità di tutelare le peculiarità del paesaggio collinare, la realizzazione di piccole rimesse agricole pertinenziali e di piscine private. Quanto alle recinzioni, la norma in considerazione del particolare pregio del contesto paesaggistico, non consente la realizzazione di alcuni tipi di recinzione quali quelle in muratura, reti metalliche, filo spinato, palificazioni metalliche o prefabbricate in c.a.</li> </ul>	
<u>Proposta di modifica agli elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche alle NTA (art. 37)</li> </ul>	

<b>160</b>	<b>REGIONE TOSCANA - DIR. GENERALE POLITICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI</b>
Data:15/11/2008, prot. 23357	
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO COMUNALE – Osservazione di soggetto istituzionale ai sensi dell'art.7 della LR 1/05.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva:</li> <li>• La relazione del responsabile del procedimento dovrebbe essere integrata e contenere una sintesi degli obiettivi del RU, il riferimento ad eventuali contributi, una sintesi delle attività della relazione integrata;</li> <li>• Il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche dovrebbe definire anche la priorità degli interventi necessari al superamento delle situazioni di non accessibilità;</li> <li>• Con riferimento alla relazione di sintesi, dovrebbe essere redatto un elaborato conclusivo che sintetizzi i contenuti dei tre documenti (val. iniziale, intermedia e finale), elaborato che potrebbe coincidere con la relazione del responsabile del procedimento opportunamente integrata; dovrebbero essere maggiormente evidenziate le verifiche di coerenza con PIT e PTCP e in particolare con i contenuti dell'art.21 del PIT e la scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 6 (Pistoia); la stessa relazione di sintesi dovrebbe far propri i contenuti del nuovo rapporto ambientale o del documento di bilancio ambientale.</li> <li>• Con riferimento alla disciplina del territorio rurale si richiede il riferimento agli art. 21, 22, 23 del PIT anche attraverso un'integrazione dell'art. 35 delle NTA del RU. Si richiede altresì l'integrazione dell'art. 34 delle NTA con riferimento ai disposti dell'art. 23 del PIT. Si ricorda che l'art. 12 del regolamento 3/R prescrive l'individuazione gli edifici e i manufatti non più utilizzati ai fini agricoli, in particolare zootecnici al fine di assoggettarli ad apposita disciplina. Si ritiene, di conseguenza, opportuno integrare le NTA in tal senso. Si ritiene inoltre opportuno che il RU dia attuazione alle direttive contenute nell'art. 24 del PIT concernenti eventuali impianti sportivi e per il tempo libero in area collinare.</li> <li>• Riguardo al patrimonio edilizio di valore, si richiede un esplicito riferimento alla natura del censimento degli immobili, si richiama alla necessità di una ricognizione e approfondimento previsti in sede di PS nonché della correzione di refusi e integrazioni (definizione "s8")</li> <li>• Con riferimento alla disciplina delle previsioni di carattere produttivo, si richiede di integrare la norma a quanto richiesto dall'art. 19 del PIT ed alle disposizioni del Regolamento 2/R; di definire specifiche condizioni riguardo al possibile aumento del traffico veicolare ai sensi dell'art.9 commi 7, 8 e 10 del PIT. Integrare in questo senso anche l'art. 70 delle NTA riferito al centro commerciale di Dore.</li> <li>• Riguardo al dimensionamento del RU, si ritiene necessario integrare le norme con le tabelle di dimensionamento contenute nella relazione di sintesi, tabelle che dovrebbero essere integrate con l'introduzione dei dati relativi alle funzioni diverse da quella residenziale. Si richiedono chiarimenti in ordine al computo di alcune aree nel dimensionamento del PS (RS1, RS2, R3, R6, P2, P2.n);</li> <li>• Appare eccessiva la densità abitativa attribuita all'area RU8. Si richiede un approfondimento di sostenibilità urbanistica e ambientale.</li> <li>• Le schede norma relative ai piani attuativi dovrebbero essere integrate con approfondimenti in ordine alla sostenibilità degli interventi e contenere eventuali prescrizioni riguardo alle reti infrastrutturali e la mobilità e quanto richiesto dall'art. 35 del PIT;</li> <li>• Si richiedono chiarimenti, integrazioni e approfondimento riguardo gli artt. 2, 43, 63, 70 delle NTA;</li> </ul>	

- Riguardo agli elaborati grafici, si richiede di riportare i perimetri delle UTOE nelle Tavv. 1 e 2.

Eventuale richiesta di modifica elaborati:

- Modifiche agli elaborati grafici e alle NTA

**PARERE SULL'OSSERVAZIONE**

Parere sintetico:

**L'osservazione è accoglibile**

Motivazione del parere:

- Le richieste di integrazioni, adeguamenti e verifiche di coerenza del competente Ufficio Regionale sintetizzati nell'elenco sopra riportato sono state tutte accolte e trovano riscontro nelle modifiche apportate alle NTA ed agli elaborati grafici di piano;
- Si ritiene che gli adeguamenti e le integrazioni operati a seguito dell'osservazione abbiano migliorato la qualità del RU rendendolo altresì maggiormente coerente con il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana.

Proposta di modifica agli elaborati:

- Modifiche agli elaborati grafici e alle NTA

<b>161</b>	<b>PROVINCIA DI PISTOIA – SERV. PIANIFICAZIONE RISORSE DEL TERRITORIO</b>
	Data:15/11/2008, prot. 23360
<u>Oggetto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERRITORIO COMUNALE – Osservazione di soggetto istituzionale ai sensi dell'art.7 della LR 1/05.</li> </ul>	
<u>Contenuto dell'osservazione:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si osserva:</li> <li>• Ai sensi dell'art. 60 del PTC, la previsione di nuovi insediamenti, deve essere corredata da attestazioni di idoneità emessa dagli enti preposti alla fornitura dei servizi essenziali;</li> <li>• È “necessario” individuare in maniera più chiara la “relazione tecnica generale”, posta all'interno della Relazione di Sintesi;</li> <li>• E' necessario operare l'incremento ai sensi dell'art 146 della LR 1/05 sulle superfici utili e non sul numero di abitanti;</li> <li>• L'incremento riferito alle integrazioni edilizie dovrebbe essere effettuato sulle previsioni del PS al netto dell'incremento del 10%, che riguarda esclusivamente l'edilizia sostenibile di nuova edificazione. I criteri applicati nel RU includerebbero nella base di computo degli incrementi anche gli interventi già effettuati;</li> <li>• E' necessario inserire le tabelle di dimensionamento all'interno delle NTA;</li> <li>• Devono essere individuati gli immobili, non più utilizzati ai fini agricoli, da destinare ad attività di tipo turistico e turistico-ricettivo;</li> <li>• La schedatura degli immobili di pregio deve essere allegata alle NTA.</li> </ul>	
<u>Eventuale richiesta di modifica elaborati:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche agli elaborati grafici e alle N TA</li> </ul>	
<b>PARERE SULL'OSSERVAZIONE</b>	
<u>Parere sintetico:</u>	
<b>L'osservazione è accoglibile</b>	
<u>Motivazione del parere:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le attestazioni di idoneità, peraltro già acquisite in sede di PS, sono state ottenute dagli enti preposti alla fornitura dei servizi essenziali;</li> <li>• La relazione tecnica coincide con il contenuto del titolo III della “relazione di sintesi” come peraltro dichiarato esplicitamente nella premessa al suddetto titolo III;</li> <li>• L'incremento delle previsioni residenziali del PS è stato aggiornato assumendo come base di calcolo le superfici utili riferite esclusivamente alle nuove previsioni e tralasciando le previsioni mutate dal previgente PRG ancorché non attuate;</li> <li>• Si fa presente che l'incremento operato in sede di adozione, pur se riferito erroneamente agli abitanti insediabili, non ha mai tenuto conto degli interventi già attuati;</li> <li>• Si fa altresì presente che tutti gli interventi di trasformazione devono essere realizzati mediante criteri di edilizia sostenibile ai sensi dell'art.72 delle NTA;</li> <li>• Per quanto detto ai punti precedenti, si ritiene legittimo applicare l'incremento di cui all'art. 146 della LR 1/05 al complesso delle superfici utili previste nelle aree di trasformazione e dedurne, tenendo conto delle percentuali di edilizia residenziale pertinenti a ciascun intervento, la superficie residenziale complessiva da ripartire per UTOE e da considerare nell'intero territorio comunale. Si ritiene altresì legittimo riferirsi alla suddetta superficie ai fini di valutare le potenzialità insediative delle</li> </ul>	

aree di completamento o integrazione.

- Le tabelle di dimensionamento, opportunamente adeguate, vengono inserite nel corpo della normativa;
- Da una accurata ricerca, non sono stati individuati immobili, non più utilizzati ai fini agricoli, da destinare ad attività di tipo turistico e turistico - ricettivo;
- La schedatura degli immobili di pregio viene allegata alle NTA;
- Si ritiene in definitiva che gli adeguamenti, le integrazioni e le correzioni operati a seguito dell'osservazione possano migliorare la qualità del RU rendendolo altresì maggiormente coerente con il Piano di Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed il Piano Strutturale.

*Proposta di modifica agli elaborati:*

- Modifiche alle NTA ed agli elaborati grafici.