

Regolamento Urbanistico

arch. Giovanni Parlanti
Progettista capogruppo

arch. Alice Lenzi

arch. Gabriele Banchetti

arch. Giulia Gori

Dott. Geol. Leonardo Moretti

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop

Dott. Ing. Silvia Cipriani

Dott. For. Lorenzo Mini

Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI

Studio Infogeo

dott. geol. Gian Franco Ruffini

dott. geol. Graziano Graziani

Consulenza legale Avv. Germano Scarafiocca

geom. Fabrizio Sacchini
Responsabile del Servizio "Edilizia Privata"

dott. Gruppelli Mauro Giuseppe Ettore
Sindaco

ELENCO OSSERVAZIONI e CONTRODEDUZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

marzo 2014

approvato con deliberazione C.C. n. del



OSSERVAZIONI PERVENUTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO e CONTRODEDUZIONI

	DATA PRESENTAZIONE	PROT.	NOME	PER
1	7 NOV	1326	BATES PATRICIA	ART 30.3
2	25 NOV	1411	DITTA CLAUDIO	ART 30.2
3	28 NOV	1438	SETTI MAURIZIO	ART. 30.2 ART. 30.3 ART 28.2.3
4	02 DIC	1448	PROTO ANTONIO	ART 30.2
5	02 DIC	1450	CHELI RENZO	ART.30.3 ART.28.2.3
6	02 DIC	1451	MATTIA MASSIMO	ART. 28.2.3
7	04 DIC	1463	SOC PARADISE	ZONA AGRICOLA REC VOL
8	04 DIC	1464	NERI ITALO	ZONA AGRICOLA REC VOL
9	04 DIC	1465	CECCARELLI MERIS	ZONA AGRICOLA CAMBIO USO ANNESSO
10	04 DIC	1466	LESSI GIOVANNA	UTOE G1 REC VOL
11	04 DIC	1467	FULCERI MAURO	ART 30.3 ART. 28.2.3
12	04 DIC	1468	CRI GUARDISTALLO	ART. 34.3 ART. 31.2 ART 31.2.1
13	05 DIC	1487	CRESCINI SIMONA	STRALCIO DA AT02 ART. 31.4.4
14	05 DIC	1488	CAMASTA DOMENICO	ART 31.1
15	05 DIC	1492	BELCARI MARCELLO	VARIE
16	05 DIC	1493	SOC. IMM. ARIA (PARDI)	AT01 RQ02
17	05 DIC	1494	LORENZI LUCA	ART. 30.2
18	05 DIC	1495	DARDINI SIMONE	ART. 28.4
19	05 DIC	1497	NERI NADIO	ART. 28.4
20	05 DIC	1500	SOC TOMO BI	AT01 RQ02
21	06 DIC	1504	BEZZI DANIELE	ART. 30.2
22	06 DIC	1506	UTC	VARIE
23	06 DIC	1508	SEMOLI GIACOMO FAVILLI MARIANGELA	STRALCIO DA AT 02
24	06 DIC	1509	BARTOLETTI FATTICCIONI	AT 01 RQ 02
25	06 DIC	1510	PECCHIONI ALESSANDRO	ART 21 ART 28 ART 28.2 ART 30.3
26	06 DIC	1511	TARCHI CARTEI SARA TARCHI MAURIZIO	AT 02
27	06 DIC	1516	BAUER	ART 30.3 ART 28.2.3
28	06 DIC	1518	INSIEME PER GUARDISTALLO	ART38 ART 39
29	06 DIC	1519	INSIEME PER GUARDISTALLO	ZONA F3.2 CASINO ZONA PP2

				ZONA RQ 02
30	09 DIC	1528	BARONI VALSERENA	ART 27 – 28
31	12 DIC (07/12 POSTA)	1558	MARSILI SIMONE	AMPLIAM ANNESSO E0
32	12 DIC (06.12 POSTA)	1558	PROVINCIA PISA	
33	POSTA CERT		REGIONE	

OSSERVAZIONE N.1	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BATES Patricia Andrea /prot. 1326 del 7.11.2013	Foglio 19, mappale 197; Loc. Prato Via provinciale dei Tre Comuni; Guardistallo
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di rivisitare l'art. 30.3 nei termini dove si vieta la possibilità del cambio d'uso di strutture aventi materiali in legno.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari. Nel caso in esame le motivazioni dell'osservante, sembrerebbero essere compatibili con la condizione della presenza del fabbricato principale già ad uso residenziale. Pertanto si ritiene di modificare l'art.30.3 <u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
Modifiche apportate: Modifica art.30.3 commi 2 e 3.	

OSSERVAZIONE N.2	
Richiedente/Prot.	Individuazione
DITTA Claudio /prot. 1411 del 25.11.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modificare l'art. 30.2 inserendo la possibilità di ampliare alloggi di modeste dimensioni almeno fino ai minimi dimensionali previsti dal D.M. 5.7.1975, derogando il limite dei 2/3 della superficie utile esistente.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.30.2 delle NTA tratta gli interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola. L'obiettivo della norma è quello di rendere più funzionali i fabbricati residenziali presenti nel territorio aperto, prevedendo un meccanismo proporzionale di ampliamento, che in ogni caso non potrà prevedere il risultato complessivo di fabbricati superiori a 150 mq. di superficie utile. L'osservante, che pone una problematica di carattere generale, evidenzia che nel caso di piccolissimi fabbricati già destinati a</p>

	<p>residenza, il meccanismo di ampliamento previsto dalla norma, non consentirebbe nemmeno il raggiungimento degli standard minimi previsti D.M. 5 luglio 1975.</p> <p>Riteniamo che le motivazioni dell'osservante, siano condivisibili, se relazionate all'obiettivo della norma.</p> <p>Si propone pertanto di modificare l'art.30.2 comma 1, inserendo specifico riferimento al caso in esame.</p> <p><u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate: Modifica art.30.2 comma 1, inserendo specifica possibilità di ampliamento fino a 50 mq.(vedi osservazione n.6 e 17)</p>	

OSSERVAZIONE N.3	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>SETTI Maurizio /prot. 1438 del 28.11.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifica dell'art.30.3 comma 2 eliminando le parole "legno" e "blocchi prefabbricati o mattoni forati" dall'inciso tra parentesi; - Modifica dell'art.30.3 comma 3 eliminando le parole "comunque non aventi le caratteristiche di cui al comma precedente", "60", "180"; <p>Modifica dell'art.28.2.3 aggiungendo il punto 5 "Sono ammessi piccoli ampliamenti negli annessi agricoli esistenti per l'adeguamento igienico sanitario non superiori al 20% della SUL esistente".</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari.</p> <p>Nel caso in esame trattando un fabbricato isolato non attualmente destinato a civile abitazione, rientra tra le casistiche che la scelta politico-amministrativa, non intende espressamente ammettere a cambio d'uso verso la residenza, per le motivazioni sopradette.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare:</p>	

Modifiche da apportare:

OSSERVAZIONE N.4	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>PROTO Antonio /prot. 1448 del 2.12.2013</p>	<p>Foglio 17, particelle 346, 113, 175, 375; Via provinciale dei Tre Comuni.</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di ampliare l'edificio per raggiungere la superficie utile al nucleo familiare.</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'art.30.2 delle NTA tratta gli interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola.</p> <p>L'obiettivo della norma è quello di rendere più funzionali i fabbricati residenziali presenti nel territorio aperto, prevedendo un meccanismo proporzionale di ampliamento, che in ogni caso non potrà prevedere il risultato complessivo di fabbricati superiori a 150 mq. di superficie utile.</p> <p>L'osservante, che pone una problematica di carattere generale, evidenzia che nel caso di piccolissimi fabbricati già destinati a</p>

	<p>residenza, il meccanismo di ampliamento previsto dalla norma, non consentirebbe nemmeno il raggiungimento degli standard minimi previsti D.M. 5 luglio 1975.</p> <p>Riteniamo che le motivazioni dell'osservante, siano condivisibili, se relazionate all'obiettivo della norma.</p> <p>Si propone pertanto di modificare l'art.30.2 comma 1, inserendo specifico riferimento al caso in esame.</p> <p><u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate: Modificato art.30.2 comma 1, inserendo specifica possibilità di ampliamento fino a 50 mq. (vedi osservazione n.2 e 17)</p>	

OSSERVAZIONE N.5	
Richiedente/Prot.	Individuazione
CHELI Renzo /prot. 1450 del 2.12.2013	Osservazione di carattere generale
<ul style="list-style-type: none"> - Modificare l'art. 30.3 aggiungendo il comma 3; - Modificare l'art.30.3 attuale comma 3 eliminando le parole "aventi una SUL minima di 60 mq e una volumetria non inferiore a 180 mc"; - Modificare Art.28.2.3 aggiungendo il punto 5 "Sono ammessi piccoli ampliamenti negli annessi agricoli esistenti per l'adeguamento igienico sanitario non superiori al 20% della SUL esistente". <p>(Vedi osservazione 8)</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari.</p> <p>Nel caso in esame, i primi due punti dell'osservazione non sono quindi accoglibili, non trovando inoltre condivisibile il riferimento alla residenza nel Comune, quantomeno il riferimento ai 250 metri dal perimetro urbano.</p> <p>Il terzo punto dell'osservazione, appare non pertinente, in quanto l'art.28.2.3 tratta esclusivamente i nuovi annessi agricoli e non gli ampliamenti degli stessi.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare:</p>	

OSSERVAZIONE N.6	
Richiedente/Prot.	Individuazione
MATTIA Massimo /prot. 1451 del 2.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modificare Art.28.2.3 inserendo le prescrizioni relative alle "aree esclusivamente agricole versante mare" e inoltre inserire la possibilità di realizzare locali di deposito per il ricovero attrezzi.</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'osservante all'interno delle motivazioni, rileva che pur essendo inserita nell'elenco del comma 1 dell'art.28.2.3 il riferimento a "Aree esclusivamente agricole versante mare" successivamente non vengono specificate le modalità di intervento.</p> <p>Sostanzialmente, l'osservante mette in evidenza un refuso contenuto nell'art.28.2.3, in quanto trattandosi di annessi di tipo amatoriale, il pianificatore non intendeva consentire tali interventi all'interno di aree agricole riservate alla conduzione di</p>

	<p>aziende. Pertanto prendendo spunto dall'osservazione, che nel merito non è accoglibile per i motivi di cui sopra, dovrà essere cassato il riferimento all'area esclusivamnete agricola. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
--	---

Modifiche apportate: Cassato all'art.28.2.3 "Aree esclusivamente agricole versante mare"

OSSERVAZIONE N.7	
Richiedente/Prot.	Individuazione
SOC Paradise /prot. 1463 del 4.12.2013	Foglio 4, particella 121; Strada provinciale Cecinese.
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di trasformare con cambio d'uso residenziale e aggiunta di volume per consentire uso abitativo di annessi e manufatti agricoli non più confacenti e necessari all'attività agricola.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari. Nel caso in esame trattandosi di fabbricati isolati non attualmente destinati a civile abitazione, rientrano tra le casistiche che la scelta politico-amministrativa, non intende espressamente ammettere a cambio d'uso verso la residenza, per le motivazioni sopradette. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche da apportare:	

OSSERVAZIONE N.8	
Richiedente/Prot.	Individuazione
NERI Italo /prot. 1464 del 4.12.2013	Foglio 22, particelle 45-46-125-126-128; Loc. Fontofoli.
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di prevedere nelle NTA la possibilità di utilizzare ed accorpare volumi al fine di realizzare annessi agricoli confacenti all'attività.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.17 comma 17 delle NTA prevede già le modalità di recupero dei fabbricati ridotti a ruderi. Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi annessi e accorpamenti, le NTA adottate prevedono già specifiche disposizioni. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche da apportare:	

OSSERVAZIONE N.9	
Richiedente/Prot.	Individuazione
CECCARELLI Meris /prot. 1465 del 4.12.2013	Foglio 16, particelle 2-109-125-151-152-180; strada comunale Cecina-Guardistallo, loc Poggio al Pranaio.
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di</p>	<p>Controdeduzioni:</p>

<p>trasformare con cambio d'uso residenziale e aggiunta di volume per consentire uso abitativo di annessi e manufatti agricoli non più confacenti e necessari all'attività agricola.</p>	<p>L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari.</p> <p>Nel caso in esame trattandosi di fabbricato isolato non attualmente destinato a civile abitazione, rientra tra le casistiche che la scelta politico-amministrativa, non intende espressamente ammettere a cambio d'uso verso la residenza, per le motivazioni sopradette.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare:</p>	

<p>OSSERVAZIONE N.10</p>	
<p>Richiedente/Prot.</p>	<p>Individuazione</p>
<p>LESSI Giovanna /prot. 1466 del 4.12.2013</p>	<p>Foglio 6, particelle 192, 293; via della Chiesa.</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di apposita scheda atta al recupero urbanistico per risanare e bonificare manufatti precari ante 1967 nel centro storico in area A1 e E1</p>	<p>Controdeduzioni: L'obiettivo dell'art.31.1, così come enunciato al suo comma 1 è quello di preservare e salvaguardare il tessuto storico del Centro, intendendo per tessuto anche le parti non costruite e i servizi secondari. Pur comprendendo le legittime motivazioni avanzate dall'osservante, il R.U., considerata la qualità architettonica del centro storico, ha rinviato gli interventi più significati a un successivo "Progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica".</p> <p>Le questioni evidenziate dall'osservante, potranno essere valutate, nell'ambito di tale progetto, in modo da salvaguardare il profilo unitario del Centro Storico.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: -----</p>	

<p>OSSERVAZIONE N.11</p>	
<p>Richiedente/Prot.</p>	<p>Individuazione</p>
<p>FULCERI Mauro /prot. 1467 del 4.12.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modificare l'art. 30.3 aggiungendo il comma 3; - Modificare l'art.30.3 attuale comma 3 eliminando le parole "aventi una SUL minima di 60 mq e una volumetria non inferiore a 180 mc"; - Modificare Art.28.2.3 aggiungendo il punto 5 "Sono ammessi piccoli 	<p>Controdeduzioni: L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a</p>

<p>ampliamenti negli annessi agricoli esistenti per l'adeguamento igienico sanitario non superiori al 20% della SUL esistente". (Vedi osservazione 4)</p>	<p>un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari.</p> <p>Nel caso in esame, i primi due punti dell'osservazione non sono quindi accoglibili, non trovando inoltre condivisibile il riferimento alla residenza nel Comune, quantomeno il riferimento ai 250 metri dal perimetro urbano.</p> <p>Il terzo punto dell'osservazione, appare non pertinente, in quanto l'art.28.2.3 tratta esclusivamente i nuovi annessi agricoli e non gli ampliamenti degli stessi.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare:</p>	

OSSERVAZIONE N.12	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>CRI Guardistallo /prot. 1468 del 4.12.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modificare zone B0(attigua ai Carabinieri) a zone F3.2 e aggiungere all'art.34.3 un comma 7 per consentire interventi di sistemazione spazi esterni e arredi quali car port per mezzi CRI; - Modificare Art.31.2.1 – Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B;aggiungendo Zone B0 di interesse storico ambientale e DI SERVIZI - Modificare Art.31.2.3 – Zone di interesse storico ambientale B0 aggiungere sistemazioni spazi esterni e arredi per associazioni 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'art.31.2 delle NTA Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B, al comma 3 individua le destinazioni d'uso consentite nella zona, tra cui al punto g) pubbliche o di interesse pubblico e il comma 4 precisa che gli usi non residenziali sono consentiti quando compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.</p> <p>Nel caso in esame l'area B0 consente già gli usi individuati dall'osservante, ma per meglio esplicitare la possibilità di operarvi un uso accessorio come parcheggio dei mezzi, proponiamo la modifica dell'art. Art.31.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0</p> <p><u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate art 31.2.1</p>	

OSSERVAZIONE N.13	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>CRESCINI Simona /prot. 1487 del 5.12.2013</p>	<p>Foglio 18, particelle 628, 466, 773.</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stralcio delle particelle e mantenimento zona agricola; - modificare art.31.4.4 eliminando la possibilità di effettuare spostamenti planimetrici con piani attuativi SENZA ESSERE IN VARIANTE AL ru, COL FINE DI STRAVOLGERE LE PRESCRIZIONI A FAVORE DELL APARTICELLA 550, CIOè LA PROPRIETÀ + GRANDE DEL 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'obiettivo dell'area di trasformazione AT_02 contenuta nell'allegato C alle NTA era quello di consentire edificazione residenziale ad uso abitativo permanente a margine di una zona edificata e già servita da opere di urbanizzazione, prevedendo come viabilità di progetto il raccordo con la strada esistente e la minima distribuzione interna nel comparto individuato. La scelta di pianificazione di non consentire nuova edificazione nella parte vincolata a verde privato discende dalla volontà di conservare quella specifica porzione del comparto in integrità fisica,</p>

COMPARTO	<p>morfologica e paesaggistica, pur consentendo a tutte le proprietà presenti in quella porzione di territorio comunale, in continuità all'edificato esistente, di partecipare al comparto.</p> <p>Nel caso in esame, il primo punto dell'osservazione riguardante lo stralcio delle particelle di comproprietà dell'osservante, risulta <u>accoglibile</u>, e pertanto proponiamo la riduzione del comparto AT_02 con esclusione dell'area individuata come verde privato.</p> <p>Il secondo punto dell'osservazione riguarda l'art. 31.4 comma 4 dove il disegno dei comparti è individuato come indicazione di massima che può essere modificato in sede di Piano Attuativo. In particolare possono essere modificate le disposizioni planimetriche a parità di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche. Le modiche di cui sopra, possono essere effettuate senza che ciò costituisca variante al R.U. Tale articolato non consente uno stravolgimento radicale delle prescrizioni indicate nell'allegato C, come osservato, ma consente invece di calibrare le prescrizioni fissate in sede di RU ad una scala di maggior dettaglio e definizione in sede di Piano Attuativo che può necessitare di una variazione di perimetro a parità di superfici, pertanto il secondo punto dell'osservazione, appare <u>non accoglibile</u>.</p> <p><u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda: AT_02 e tavola 02	

OSSERVAZIONE N.14	
Richiedente/Prot.	Individuazione
CAMASTA Domenico /prot. 1488 del 5.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modificare Art.31.1 comma 6 eliminando le parole "sono ammessi esclusivamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo".</p>	<p>Controdeduzioni: L'obiettivo dell'art.31.1, così come enunciato al suo comma 1 è quello di preservare e salvaguardare il tessuto storico del Centro, intendendo per tessuto anche le parti non costruite e i servizi secondari. Pur comprendendo le legittime motivazioni avanzate dall'osservante, il R.U., considerata la qualità architettonica del centro storico, ha rinviato gli interventi più significati a un successivo "Progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica". Le questioni evidenziate dall'osservante, potranno essere valutate, nell'ambito di tale progetto, in modo da salvaguardare il profilo unitario del Centro Storico. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche da apportare:	

OSSERVAZIONE N.15	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BELCARI Marcello /prot. 1492 del 5.12.2013	
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recuperare l'ex pastificio Mocaio nell'area in cui si trova; - non vincolare la nuova urbanizzazione 	<p>Controdeduzioni: L'obiettivo dell'area di Riqualificazione RQ_02 ex pastificio Mocaio è proprio quella di tentare di eliminare un volume</p>

<p>alla realizzazione di sole prime case; - prendere in considerazione l'attuazione di albergo diffuso.</p>	<p>degradato che incombe sulla frazione e sul suo futuro con lo scopo di recuperare un'area ma soprattutto un luogo da restituire alla frazione di Casino di Terra da destinare ad attività di servizio, commerciali e in parte residenziale</p> <p>Tale scelta è strettamente legata a un indirizzo politico-amministrativo che ha riscontrato nel trasferimento di volume verso l'area AT_01 , meccanismo già previsto e individuato dal Piano Strutturale, l'occasione per la riqualificazione dell'area anche con strutture e spazi a servizi della cittadinanza.</p> <p>Le scelte di pianificazione per quanto riguarda il turistico ricettivo sono state improntate al consolidamento e al potenziamento delle strutture presenti sul territorio, senza impegnare nuovo suolo con l'istituzione di nuovi complessi in territorio agricolo, mentre per quanto riguarda l'albergo diffuso disciplinato dalla recente Legge Regionale Toscana 27/11/2013 n. 71, esso è consentito nei soli centri storici, per i quali considerata la qualità architettonica, il Regolamento Urbanistico ha rinviato gli interventi più significati a un successivo "Progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica" , la questione evidenziata dall'osservante, potrà essere valutata, nell'ambito di tale progetto, in modo da salvaguardare il profilo unitario del Centro Storico.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: -----</p>	

OSSERVAZIONE N.16	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p style="text-align: center;">Soc. Imm. Aria (Pardi) /prot. 1493 del 5.12.2013</p>	<p style="text-align: center;">Foglio 6, particelle 99-223-224-225-100-101-222-286-359-354-292-429, Foglio 10 particelle 146 sub 40 – 116-63; Strada Regionale 68 Loc Casino di Terra; Via Strada Provinciale del Progetto Località "Il Fontino".</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variare le norme del comparto RQ 01 Mocado con incremento di 1500 mq di SUL commerciale; - Variare norme del comparto AREA AT_01 il Fontino: Planivolumetrico e viabilità non vincolante; Unità abitative da 50 a 100 mq; Realizzare edifici mono-bi e quadrifamiliare e variare il numero max di edifici previsti a 12; aumentare superficie residenziale fino a 3300mq. (Vedi osservazione 20) 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'area di Riqualificazione RQ_02 Ex Pastificio Mocado prevede la realizzazione di un unico fabbricato su due piani con superficie utile lorda pari a 750 mq per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e servizi ed un piano primo con superficie utile lorda pari a 750 mq per la funzione residenziale.</p> <p>Il primo punto dell'osservazione richiede un aumento della superficie utile lorda per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e servizi di ulteriori 1.500 mq e la possibilità di realizzazione di medie strutture di vendita, si ritiene di aumentare la SUL commerciale di ulteriori 800 mq da detrarre dalla SUL in trasferimento nell'area AT_01 e di non prevedere medie strutture di vendita poiché non supportate dalla localizzazione dell'area, pertanto il punto 1 è <u>parzialmente accolto.</u></p> <p>L'area di trasformazione AT_01 il Fontino, connessa all'area RQ_01 per il trasferimento di capacità edificatoria, attua una scelta di pianificazione strettamente legata a un indirizzo politico-amministrativo per la realizzazione di unità abitative di alto livello architettonico integrate in un'area del territorio comunale paesaggisticamente, perciò non può essere accolta la richiesta, del secondo punto dell'osservazione, di aumentare la sul prevista, ridurre i mq minimi ad alloggio e variare la tipologia edilizia.</p> <p>Si ritiene invece ammissibile la richiesta di riduzione delle opere di urbanizzazione verso la sistemazione di aeree pubbliche già esistenti, la richiesta di svincolare il disegno della viabilità interna</p>

	<p>di distribuzione allo schema presente nell'allegato C e l'eliminazione del piani volumetrico ritenuto comunque non prescrittivo.</p> <p><u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>
--	--

Modifiche apportate alla scheda: AT_01 IL FONTINO/TAV 02 vedi oss.20

OSSERVAZIONE N.17	
Richiedente/Prot.	Individuazione
LORENZI Luca /prot. 1494 del 5.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di stabilire una superficie minima, da raggiungere con ampliamento, pari a 50 mq.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.30.2 delle NTA tratta gli interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola. L'obiettivo della norma è quello di rendere più funzionali i fabbricati residenziali presenti nel territorio aperto, prevedendo un meccanismo proporzionale di ampliamento, che in ogni caso non potrà prevedere il risultato complessivo di fabbricati superiori a 150 mq. di superficie utile. L'osservante, che pone una problematica di carattere generale, evidenzia che nel caso di piccolissimi fabbricati già destinati a residenza, il meccanismo di ampliamento previsto dalla norma, non consentirebbe nemmeno il raggiungimento degli standard minimi previsti D.M. 5 luglio 1975. Riteniamo che le motivazioni dell'osservante, siano condivisibili, se relazionate all'obiettivo della norma. Si propone pertanto di modificare l'art.30.2 comma 1, inserendo specifico riferimento al caso in esame. <u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare: Modificare art.30.2 comma 1, inserendo specifica possibilità di ampliamento almeno fino a 40 mq. (vedi osservazione n.2 e 6)</p>	

OSSERVAZIONE N.18	
Richiedente/Prot.	Individuazione
DARDINI Simone /prot. 1495 del 5.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modificare articolo 28 – 28.4 perché poco chiara nei casi in cui l'azienda sia collocata su versante mare.</p>	<p>Controdeduzioni: La scelta del R.U. adottato, in riferimento alla realizzazione delle abitazione rurali connesse alla conduzione del fondo, è stata quella di ammetterle solo all'interno delle "aree esclusivamente agricole versante entroterra". La motivazione di tale scelta è da riferire esclusivamente alle caratteristiche paesaggistiche delle "aree esclusivamente agricole versante mare". Riteniamo infatti che il versante mare, possieda caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che debbano essere preservate dall'occupazione di nuovo suolo di carattere abitativo ancorché di carattere rurale. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche da apportare:</p>	

OSSERVAZIONE N.19	
Richiedente/Prot.	Individuazione
NERI Nadio /prot. 1497 del 5.12.2013	

<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modificare articolo 28 – 28.4.</p>	<p>Controdeduzioni: La scelta del R.U. adottato, in riferimento alla realizzazione delle abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo, è stata quella di ammetterle solo all'interno delle "aree esclusivamente agricole versante entroterra". La motivazione di tale scelta è da riferire esclusivamente alle caratteristiche paesaggistiche delle "aree esclusivamente agricole versante mare". Riteniamo infatti che il versante mare, possieda caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che debbano essere preservate dall'occupazione di nuovo suolo di carattere abitativo ancorché di carattere rurale.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche da apportare:	

OSSERVAZIONE N.20	
Richiedente/Prot.	Individuazione
Soc Tomo BI /prot. 1500 del 5.12.2013	Foglio 6, particelle 99-223-224-225-100-101-222-286-359-354-292-429, Foglio 10 particelle 146 sub 40 – 116-63; Strada Regionale 68 Loc Casino di Terra; Via Strada Provinciale del Progetto Località "Il Fontino".
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variare le norme del comparto RQ 01 Mocado con incremento di 1500 mq di SUL commerciale; - Variare norme del comparto AREA AT_01 il Fontino: Planivolumetrico e viabilità non vincolante; Unità abitative da 50 a 100 mq; Realizzare edifici mono-bi e quadrifamiliare e variare il numero max di edifici previsti a 12; aumentare superficie residenziale fino a 3300mq. <p>(Vedi osservazione 16)</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'area di Riqualficazione RQ_02 Ex Pastificio Mocado prevede la realizzazione di un unico fabbricato su due piani con superficie utile lorda pari a 750 mq per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e servizi ed un piano primo residenziale con la superficie utile lorda pari a 750 mq per la funzione residenziale.</p> <p>Il primo punto dell'osservazione richiede un aumento della superficie utile lorda per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e servizi di ulteriori 1.500 mq e la possibilità di realizzazione di medie strutture di vendita, si ritiene di aumentare la SUL commerciale di ulteriori 800 mq da detrarre dalla SUL in trasferimento nell'area AT_01 e di non prevedere medie strutture di vendita poiché non supportate dalla localizzazione dell'area, pertanto il punto 1 è <u>parzialmente accolto</u>.</p> <p>L'area di trasformazione AT_01 il Fontino, connessa all'area RQ_01 per il trasferimento di capacità edificatoria, attua una scelta di pianificazione strettamente legata a un indirizzo politico-amministrativo per la realizzazione di unità abitative di alto livello architettonico integrate in un'area del territorio comunale paesaggisticamente rilevante, perciò non può essere accolta la richiesta, del secondo punto dell'osservazione, di aumentare la sul prevista, ridurre i mq minimi ad alloggio e variare la tipologia edilizia.</p> <p>Si ritiene invece ammissibile la richiesta di riduzione delle opere di urbanizzazione verso la sistemazione di aeree pubbliche già esistenti, la richiesta di svincolare il disegno della viabilità interna di distribuzione allo schema presente nell'allegato C e l'eliminazione del piani volumetrico ritenuto comunque non prescrittivo.</p> <p><u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda: AT_01 IL FONTINO/TAV 02 vedi oss.16	

OSSERVAZIONE N.21	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BEZZI Daniele /prot. 1504 del 6.12.2013	
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di consentire ampliamenti "una tantum" fino a raggiungere 150 mq di fabbricati mono e bifamiliari di superficie utile non inferiore a 40/50 mq non più utilizzati a fini agricoli.</p>	<p>Controdeduzioni: L'art.30.2 delle NTA tratta gli interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola. L'obiettivo della norma è quello di rendere più funzionali i fabbricati residenziali presenti nel territorio aperto, prevedendo un meccanismo proporzionale di ampliamento, che in ogni caso non potrà prevedere il risultato complessivo di fabbricati superiori a 150 mq. di superficie utile. L'osservazione non tiene conto di una proporzionalità necessaria relazionata allo stato di fatto. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche da apportare:	

OSSERVAZIONE N.22	
Richiedente/Prot.	Individuazione
UTC /prot. 1506 del 6.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 19 mancano indicazioni per sopraelevazione inserita del titolo; - Art 30.3 cambio uso se SUL > 60 mq con abitazione però di > 90 mq; - Art 34.3.1 ERP anche a PT per mq. 577 utili (come da progetto APES); - Art 28.2.3 mancano indicazioni per aree esclusivamente agricole versante mare; - Art 30.2 caratteristiche della sopraelevazione. - Eliminazione cava di Poggio di Montermoli Art 37 Ambiti interessati dalle attività estrattive 	<p>Controdeduzioni: Viste le motivazioni dell'osservazione ritenuti errori materiali quelli indicati ai punti 3 e 4 dell'osservazione, mancanze i punti 1 e 5, erronea valutazione per il punto 3 e 4 e infine il punto 2 essere compatibile con la condizione della presenza del fabbricato principale già ad uso residenziale, si ritiene di modificare gli art. 19-28.2.3 - 30.2 - 30.3 - 34.3.1 e in riferimento all'art. 34.3.1.i connesso allegati C e D oltre a variazione alla variazione nel dimensionamento della variante al Piano Strutturale relativamente alla funzione Residenziale nell'Utoe G2 con trasferimento di 4 abitanti insediabili dal nuovo al recupero senza aumento della SUL totale attribuita. <u>L'osservazione è accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda:art 19-28.2.3 - 30.2 - 30.3 - 34.3.1 - 37 e - allegati C e D- dimensionamento della variante al Piano Strutturale.	

OSSERVAZIONE N.23	
Richiedente/Prot.	Individuazione
SEMOLI Giacomo, FAVILLI Mariangela /prot. 1508 del 6.12.2013	Foglio 18, particella 773, Via dei Mulini.
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di ridurre il perimetro del comparto escludendo l'area a verde privato.</p>	<p>Controdeduzioni: L'area AT_02 Via dei Mulini prevede un'area interna al comparto destinata a verde privato. La scelta di pianificazione di non consentire nuova edificazione nella parte vincolata a verde privato discende dalla volontà di conservare quella specifica porzione del comparto in integrità fisica, morfologica e paesaggistica, pur consentendo a tutte le proprietà presenti in quella porzione di territorio comunale, tangente all'edificato esistente, di partecipare al comparto. Viste le osservazioni in richiesta di stralciare il verde privato</p>

	dall'area in linea con gli obiettivi di pianificazione, si propone pertanto di modificare la scheda AT_02 allegato C eliminando l'area a verde privato dal comparto e di classificarla come area E0 area agricola interna al sistema insediativo. <u>L'osservazione è accoglibile</u>
--	---

Modifiche apportate alla scheda:AT_02 vedi osservazione 13

OSSERVAZIONE N.24	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BARTOLETTI FATTICIONI /prot. 1509 del 6.12.2013	AREA AT_01 Il Fontino; Area RQ_02 Ex Pastificio Mocaio
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riattribuire ai legittimi proprietari la potenzialità edificatoria nell'AREA AT_01 Il Fontino; - possibilità di edificare con soluzioni indicate alla lettera B; - ripristinare il comparto 4 zona CR 3; - Riduzione della entità delle opere di urbanizzazione, riconsiderando il numero massimo di alloggi e consentendo unità immobiliari di superficie minima 70mq. 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>Il dimensionamento del Piano Strutturale all'art.36 delle NTA dispone di un residuo di PRG, non localizzato sul territorio pur proveniente da previsioni precedentemente individuate, Il Regolamento Urbanistico per la validità quinquennale delle sue previsioni relative alle aree soggette a piani attuativi, opera una scelta di pianificazione strettamente legata a un indirizzo politico-amministrativo andando ad impegnarne una quota ritenuta idonea in un progetto ritenuto vantaggioso, dal punto di vista architettonico e di inserimento paesaggistico, per l'intero territorio. Nel caso in esame, i primi tre punti dell'osservazione non sono quindi accoglibili. Il quarto punto dell'osservazione, in merito alla riduzione delle opere di urbanizzazione appare accoglibile perciò si procede all'eliminazione della realizzazione del verde pubblico e del parcheggio pubblico all'interno del comparto inserendo la sistemazione di aree pubbliche già esistenti. L'intervento potrà essere attuato in due comparti con modalità separate e anche in tempi successivi</p> <p><u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>

Modifiche apportate alla scheda AT_02 e tav 02

OSSERVAZIONE N.25	
Richiedente/Prot.	Individuazione
PECCHIONI Alessandro /prot. 1510 del 6.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.21: esclude la tipologia maggiormente usata costituita da mezzane il materizio; contraddizione dei materiali tra copertura di scannafossi e marciapiedi girocasa; - Art.28.1 punto 4: la mancata estensione su tutto il territorio agricolo di detti fabbricati esclude lo sviluppo di aziende agricole; - Art 28.2.2 si chiede di utilizzare anche strutture tradizionali in cemento armato, acciaio, muratura ecc; - Art. 30.3 inserire prescrizioni precise su utilizzo dei materiali e interventi di sistemazione ambientale, idrauliche-agrarie, prevenzione 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>In riferimento al punto 1 dell'osservazione riguardante l'art 21 in merito al Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna) si ritiene accoglibile la proposta di inserirvi la possibilità di realizzarlo anche con mezzane in laterizio ad una o più file.</p> <p>In riferimento al punto 2 dell'osservazione riguardante l'art 28.1 Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi comma 4, la scelta del R.U. adottato, in riferimento alla realizzazione delle abitazione rurali connesse alla conduzione del fondo, è stata quella di ammetterle solo all'interno delle "aree esclusivamente agricole versante entroterra" e non all'intero territorio rurale. La motivazione di tale scelta è da riferire esclusivamente alle caratteristiche paesaggistiche delle"aree esclusivamente agricole versante mare". Riteniamo infatti che le restanti aree e in special modo il versante mare, possiedano caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che debbano essere preservate dall'occupazione di nuovo suolo di carattere abitativo ancorché di carattere rurale, tale valutazione è</p>

incendi ecc.	<p>estendibile anche alla costruzione di annessi.</p> <p>In riferimento al punto 3 dell'osservazione l'Art 28.2.2 al comma 2 disciplina le caratteristiche dei nuovi annessi che dovranno essere tipologicamente coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e l'uso del materiale legno è stato ritenuto tale pur prescrivendone l'uso prevalentemente e non esclusivamente in quanto , in caso di utilizzo di prodotti prefabbricati, questi dovranno avere colorazioni e finiture idonee per il rispetto dell'ambito paesaggistico.</p> <p>In riferimento al punto 4 dell'osservazione L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola e non è ammesso il cambio di destinazione per gli annessi costruiti con materiali non tradizionali (calcestruzzo, acciaio, eternit, legno, laminati plastici, blocchi prefabbricati o mattoni forati, anche portanti). La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati costruiti con materiali tradizionali (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. Fermo restando quanto premesso per quanto riguarda la limitazione agli annessi costruiti con materiali non tradizionali si propone l'eliminazione di tale restrizione per favorire un più ampia possibilità di miglioramento della situazione degli annessi ad oggi esistente nel territorio.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda: -----	

OSSERVAZIONE N.26	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>TARCHI Cartei Sara, TARCHI Maurizio /prot. 1511 del 6.12.2013</p>	<p>Area AT-02 Via dei Mulini</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Verifica delle sup. insediate; - 2 Aggiungere sup derivata da demolizioni a sup insediabile; - 3 Ridurre la sup minima degli appartamenti a 70 mq; - 4 Rivedere la sup del parcheggio pubblico ritenuta eccessiva; - 5 Utilizzare la riduzione del parcheggio per strada di accesso a senso unico ed eliminazione della prevista strada di penetrazione; - 6 Eliminare il num massimo di fabbricati realizzabili e rinviarla ad altri esami ambientali; - 7 Inserire bonus per costruzioni in bioarchitettura; - 8 Eliminare l'obbligo della sistemazione di via dei Mulini fino 	<p>L'area di trasformazione AT_02 Via dei Mulini prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria, la realizzazione all'interno dell'area di trasformazione della piazza pubblica, della strada pubblica come prolungamento di Via dei Mulini, del verde pubblico e del parcheggio pubblico su via dei Mulini. La superficie utile lorda attribuita, il numero di massimo di fabbricati consentiti e la superficie minima degli alloggi fissata in 110 mq sono prescrizioni che discendono da una scelta di pianificazione strettamente legata a un indirizzo politico-amministrativo per la realizzazione di unità abitative di alto livello architettonico integrate in un'area del territorio comunale paesaggisticamente rilevante e rispondono a necessità, manifestate in sede di contributi alla redazione del Regolamento urbanistico, di creare unità abitative per una residenza permanente. Premesso questo nel caso in esame i punti 2-3-6 dell'osservazione non possono essere accolti poiché produrrebbero un numero di appartamenti e una sul superiore a quella ritenuta idonea all'area in esame.</p> <p>Il punto 5 dell'osservazione in merito alla riduzione del parcheggio e</p>

<p>all'inizio di Via del Migliarino.</p>	<p>alla strada di penetrazione, si ritiene accoglibile la richiesta, si propone pertanto la riduzione di dette aree.</p> <p>Il punto 8 dell'osservazione in merito all'eliminazione della prescrizione per la sistemazione di via dei Mulini fino all'inizio di Via del Migliarino, si considera non accoglibile, vista l'entità dell'intervento stimabile in circa 30 mq di viabilità pubblica da sistemare che però potrà consentire un più agevole transito per l'intera zona e per l'area in esame.</p> <p>Il punto 7 dell'osservazione in merito all'inserimento di bonus per costruzioni in bioarchitettura si ritiene non accoglibile poiché la politica del risparmio energetico secondo i nostri intendimenti non si raggiunge tramite incentivi ma con una corretta progettazione e sensibilità di carattere ambientale.</p> <p>Il punto 1 dell'osservazione riferito alla tabella dell'Allegato C alla NTA in merito all'inesattezza delle superfici parziali rispetto al totale di superficie fondiaria discende da un errore materiale, pertanto si propone la verifica delle superfici e la modifica di detta tabella. Verifica delle sup. insediate a riduzione del parcheggio e alla strada di penetrazione, vista l'entità dell'intervento si ritiene accoglibile la richiesta, si propone pertanto la riduzione di dette aree.</p> <p>In sintesi <u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: AT_02/IDC_01</p>	

OSSERVAZIONE N.27	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>BAUER /prot. 1516 del 6.12.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifica dell'art.30.3 per cambio d'uso verso residenza anche se non c'è la residenza ma solo annesso agricolo <p>Modifica dell'art.28.2.3 aggiungendo un comma 5 ampliamento in annessi agricoli per igienico sanitario max 20% sul</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>Controdeduzioni:</p> <p>L'art.30.3 delle NTA tratta il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola. La scelta di pianificazione è stata quella di non ammettere al cambio d'uso, verso usi diversi a quello di annesso agricolo, i fabbricati isolati e non correlati ad un fabbricato principale destinato ad abitazione. Il cambio d'uso è ammesso esclusivamente per i fabbricati (vedi art.30.3 comma 2), correlati ad un fabbricato principale già ad uso abitativo. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza di residenze nel territorio aperto, se non supportate da una specifica pianificazione delle infrastrutture necessarie per un uso residenziale. La presenza ormai consolidata dell'uso residenziale di fabbricati in territorio aperto, diventa un elemento determinante per ammettere il cambio d'uso di edifici secondari.</p> <p>Nel caso in esame, il punto uno dell'osservazione, trattando un fabbricato isolato non attualmente destinato a civile abitazione, rientra tra le casistiche che la scelta politico-amministrativa, non intende espressamente ammettere a cambio d'uso verso la residenza, per le motivazioni sopradette.</p> <p>Il secondo punto dell'osservazione, appare non pertinente, in quanto l'art.28.2.3 tratta esclusivamente i nuovi annessi agricoli e non gli ampliamenti degli stessi.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: -----</p>	

OSSERVAZIONE N.28	
Richiedente/Prot.	Individuazione
INSIEME PER GUARDISTALLO /prot. 1518 del 6.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di includere dettagliato capitolato per la realizzazione di impianti ad energie rinnovabili da installare anche nell'area A.</p>	<p>Controdeduzioni: L'obiettivo dell'art.31.1, così come enunciato al suo comma 1 è quello di preservare e salvaguardare il tessuto storico del Centro, intendendo per tessuto anche le parti non costruite e i servizi secondari. Pur comprendendo le legittime motivazioni avanzate dall'osservante, il R.U., considerata la qualità architettonica del centro storico, ha rinviato gli interventi più significativi a un successivo "Progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica". Le questioni evidenziate dall'osservante, potranno essere valutate, nell'ambito di tale progetto, in modo da salvaguardare il profilo unitario del Centro Storico. <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda: -----	

OSSERVAZIONE N.29	
Richiedente/Prot.	Individuazione
INSIEME PER GUARDISTALLO /prot. 1519 del 6.12.2013	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricatalogare la zona F3.2 di fronte all'Ex Pastificio Mocaio, come F3 o F2.1; - Traslare l'area PP2 all'interno della F3.2 sopra citata, parallelamente alla SS68; - Intraprendere politiche atte alla rinascita del pastificio in zona RQ_02 "Ex Pastificio", invece che spostarlo in altra zona. 	<p>Controdeduzioni: In riferimento al punto 1 e 2 dell'osservazione in oggetto, l'area in fronte all'ex pastificio Mocaio individuata negli elaborati di RU come area F3.2 è stata pianificata per insediare attrezzature e servizi di carattere pubblico ed essendo già attualmente di proprietà comunale non rientra fra le aree preposte ad esproprio, pertanto qualora in futuro emergessero esigenze diverse da quelle attuali finalizzate alla realizzazione di un verde pubblico sarà sempre possibile variarne l'uso, mentre per il parcheggio previsto la modifica proposta comporterebbe maggiori difficoltà per gli aspetti funzionali del traffico veicolare lungo la SS68. In riferimento al punto 3 dell'osservazione in oggetto si specifica che la previsione di demolizione, bonifica ed eventuale trasferimento delle volumetrie dell' Ex Pastificio Mocaio rappresenta un elemento strategico del Piano Strutturale vigente, pertanto <u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
Modifiche apportate alla scheda: -----	

OSSERVAZIONE N.30	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BARONI Valserena /prot. 1528 del 9.12.2013	Sopra cimitero E0
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di rivedere le limitazioni e i divieti di nuova</p>	<p>Controdeduzioni:</p>

in EO	<p>L'art. 35 disciplina le Aree agricole interne al sistema insediativo : EO, aree libere poste all'interno del limite urbano per le quali la norma non consente nuove previsioni di espansione e/o trasformazione. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza o l'ampliamento di annessi esistenti in aree libere interne al sistema insediativo.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: -----</p>	

OSSERVAZIONE N.31	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>Marsili Simone/prot. 1528 del 9.12.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di rivedere le limitazioni e i divieti di nuova in EO</p>	<p>Controdeduzioni: L'art. 35 disciplina le Aree agricole interne al sistema insediativo : EO, aree libere poste all'interno del limite urbano per le quali la norma non consente nuove previsioni di espansione e/o trasformazione. Tale scelta è strettamente legata, a un indirizzo politico-amministrativo, che non intende favorire la nuova presenza o l'ampliamento di annessi esistenti in aree libere interne al sistema insediativo.</p> <p><u>L'osservazione non è accoglibile</u></p>
<p>Modifiche apportate alla scheda: -----</p>	

OSSERVAZIONE N.32	
Richiedente/Prot.	Individuazione
<p>Provincia di Pisa /prot. 1528 del 9.12.2013</p>	<p>Osservazione di carattere generale</p>
<p>- Sintesi dell'Osservazione: - RU</p>	<p>Controdeduzioni: In riferimento al punto 1 dell'osservazione in oggetto, gli elaborati costituenti il RU pur non seguendo pedissequamente l'articolazione dell'art.55 della LRT 1/2005, contengono tutti i contenuti previsti dall'art.55 secondo un impostazione che deriva dalla coerenza con il PS e dall'impostazione scelta dal progettista.</p> <p>In riferimento al punto 2 dell'osservazione in oggetto, il progetto di RU è stato impostato, in coerenza con il PS approvato, verificando per ogni utoe e per ogni funzione, la coerenza fra il dimensionamento del RU e quello del PS, riportando inoltre il residuo del PS (vedi tabella pag 11 e 12 ALLEGATO D). Per quanto riguardano le verifiche degli standard relazionati ai carichi urbanistici previsti, essi sono chiaramente e dettagliatamente riportati nel sopraccitato allegato D.</p> <p>In riferimento al punto 3, il tenore dell'osservazione non appare chiaro, pur comprendendo le misure di salvaguardia di cui all'art.4 delle nta del PTCP, non vengono espressi con precisione i punti di eventuale contrasto.</p>

	<p>In riferimento al punto 4.1, si specifica che per quanto riguarda la disciplina del territorio rurale, il RU è stato impostato seguendo il DCPR 5R .</p> <p>In riferimento al punto 4.2, non si rileva all'interno dell'art.63 delle NTA del PTC variante 2012, nessun riferimento alla superficie massima ammissibile degli alloggi, inoltre si precisa che gli art. 64.2 e 64.3 non si riferiscono alle abitazioni rurali bensì agli annessi agricoli.</p> <p>In riferimento al punto 4.3 si specifica che il RU ha valutato le risorse essenziali anche coadiuvato dalla VAS allegata.</p> <p>In riferimento al punto 4.4 e 4.5 si concorda la necessità di operare una precisazione normativa.</p> <p>In riferimento al punto 4.6 le scelte effettuate inerenti le fonti energetiche rinnovabili, viste le dimensioni territoriali del comune, sono tese a ridurre al massimo gli impatti significativi e riteniamo che tali scelte siano conformi alle normative previste.</p> <p><u>L'osservazione è parzialmente accoglibile</u></p>
-Sovrapposto e pertanto detto elaborato sModifiche apportate alla scheda: -----	

OSSERVAZIONE N.33	
Richiedente/Prot.	Individuazione
Regione Toscana	Osservazione di carattere generale
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di adeguamento della variante agli strumenti urbanistici e degli stessi ai piani e autorità sovraordinate.</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>In riferimento alle previsioni turistiche Utoe G4 Tabaccaia e G8 il Borgo, si concorda con il tenore dell'osservazione, viene pertanto completamente modificata la scheda normativa G4 andando a definire un ambito, dimensionalmente ristretto, di RECUPERO delle volumetrie esistenti e due ambiti detti delle ATTREZZATURE dove è prevista nuova edificazione. In questo modo il Piano Attuativo dovrà individuare all'interno dell'ambito di recupero, delle tipologie di ricostruzione consone alle caratteristiche prevalentemente rurali dell'area. Si specifica inoltre che con le modalità di recupero sopra dette il RU risulta coerente con le previsioni del PS. Mentre per la scheda normativa G8 si vanno a inserire specifiche prescrizioni a tutela delle visuali e delle strade vicinali e poderali.</p> <p>In riferimento alle aree di trasformazione AT_01 e AT_02 anche in relazione all'accoglimento delle osservazione da parte dei privati cittadini, sono state sostanzialmente modificate entrambe le aree.</p> <p>La AT_01 è stata ridefinita nel suo complesso con specifiche misure tendenti a ridurre gli impatti paesaggistici (altezza dei fabbricati ridotta per l'intera area, percorsi pedonali a filtro), Nella AT_02 invece la SUL è stata ridotta della metà e variato il perimetro totale in riduzione oltre che variate le modalità di attuazione in intervento diretto convenzionato.</p> <p>In riferimento alla previsione turistica Utoe G6 Cerretelle, si evidenzia che il Piano Attuativo risulta già convenzionato con, a</p>

oggi, la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, come si evince dall'estratto di foto aerea inserito nella scheda normativa di riferimento, pertanto le indicazioni suggerite non possono essere trasformate in prescrizioni.

In riferimento alle trasformazioni di cui all'art.30 delle nta, si specifica che la scelta urbanistica è stata quella di ammettere il cambio d'uso verso il residenziale nei casi in cui sono già presenti fabbricati principali ad uso residenziale, non sono ammessi cambi d'uso dei fabbricati legittimi isolati e quindi non correlati ai fabbricati principali. Tale scelta determina un limitatissima possibilità di trasformazione verso la residenza stimata nel dimensionamento del RU con 27 abitanti da recupero nel territorio rurale.

In riferimento all'adeguamento del DPGR 11/11/2013 64R sono state effettuate le modifiche in raccordo alla nuova disposizione in materia di unificazione dei parametri urbanistici.

L'osservazione è accoglibile

Modifiche apportate alla scheda: Allegato B (tabaccaia/Borgo)- art 22 NTA