



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena

Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

Sindaco e Assessore all'Urbanistica
MARCELLO BONECHI
Garante della Comunicazione
DOTT. ROBERTO GAMBERUCCI

**VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELLA REVISIONE ED INTEGRAZIONE DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO,
AGGIORNAMENTO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO OLTRE CHE DEL DIMENSIONAMENTO PER I CAMBI DI DESTINAZIONE IN ZONA RURALE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014 ED ADEGUAMENTO
ALLE DISPOSIZIONI DI CUI AL DPGR 63R/2016**

ALLEGATO E

OSSERVAZIONI SULLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	A	AP	R	P	V	F	C
8.10	11319	22.12.2017	RUSPOLI GIULIO			<p>Si chiede la revisione dell'art. 81 co. 3 al fine di insierire la categoria RC3 in quanto appare assurdo poter effettuare la demolizione con fedele ricostruzione, prevista nella categoria RR1, e non poter effettuare l'inserimento e/o costruzione di un solaio che determinerebbe un aumento della SUL all'interno della sagoma.</p> <p>Tale problematica è tipica degli ex fienili che oggi non sono più utilizzati a tale scopo e necessitano di una riorganizzazione interna, pur mantenendo le loro originarie caratteristiche architettoniche.</p>	<p>Premesso che nella classe III la demolizione e fedele ricostruzione è ammessa nei soli casi in cui le condizioni statiche dell'edificio non consentano di intervenire altrimenti (come già previsto dall'art. 71.1 comma 11),</p> <p>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, modificando l'art. 21 comma 2.2, anziché l'art. 81 c. 3, come di seguito riportato in estratto (in rosso si evidenziano le integrazioni):</p> <p>"...COMPRENDONO, salvo i caratteri architettonici degli immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modifica della quota di imposta dei solai purché l'intervento non comporti una modifica complessiva dei prospetti; - l'abbassamento della quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno nell'ordine di 50 cm. medi ,; - aumento della SUL all'interno della sagoma dell'edificioinstallazione di soppalco; - modifiche puntuali dei prospetti nel rispetto dei criteri compositivi delle facciate; - la chiusura di logge e porticati solo tramite apposizione di infissi. - 		x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
35.6	101	04.01.2018	FATTORIA LA CASTELLINA SAS						x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
36.2	102	04.01.2018	FATTORIA RICUDDA SOCIETA' AGRICOLA						x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
46.3	113	04.01.2018	VILIGIARDI SABRINA						x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	A	P	V	F	C
9.2	1133 3 1144 8	22.12.2017	MAZZEI JACOPO			<p>9.2 Si segnala che il comma 6 dell'art. 77 che subordina la realizzazione degli annessi al rilascio di permesso di costruire a titolo oneroso non appare conforme al comma 1 dello stesso articolo che l'intervento realizzato con le modalità costruttive indicate all'art. 12 c. 1 del dpgr 63/R/2016 a SCIA.</p>	<p>9.2 Si propone di accogliere l'osservazione modificando i commi 6 e 7 dell'art. 77 delle NTA eliminando il riferimento al permesso di costruire, rinviando alle disposizioni dell'art. 12 del DPGR 63/R/2016 così come riportato in estratto: <i>"... 6. Chiunque intende realizzare gli annessi agricoli del presente articolo deve presentare/chiedere apposita titolo abilitativo corredato di un progetto e da un programma aziendale che descriva:</i> a) <i>La dimostrazione del possesso dei requisiti che danno diritto all'installazione;</i> b) <i>l'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'annesso con un elaborato cartografico e la documentazione tecnica che riporti le colture in atto e che intende praticare;</i> c) <i>la descrizione dell'utilizzo dell'annesso in progetto con l'indicazione delle caratteristiche tecniche e costruttive;</i> d) <i>eventuale rilievo (anche fotografico) di manufatti indecorosi o precari presenti e relativo impegno alla loro demolizione;</i> e) <i>la dichiarazione della conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento di attuazione n. 63/R del 2016, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina;</i> 7. <i>La realizzazione del manufatto è subordinato alla previa demolizione di tutti i manufatti indecorosi o precari eventualmente presenti sul fondo."</i></p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
13.2 e 13.3 e 13.4	1137 6	27.12.2017	UFFICIO TECNICO EDILIZIA			<p>13.2 Si sono riscontrati degli errori materiali e delle incoerenze nelle NTA ed in particolare agli articoli: - 21 co. 2.1 : riorganizzazione del testo fermo restante il contenuto della norma; - art.21 co 2.3, art. 86</p>	<p>Si propone di approvare le modifiche alle NTA tese a rimuovere errori, refusi ovvero a riorganizzare il testo al fine di assicurare una lettura chiara ed univoca della norma</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
						<p>13.3 precisazioni : - art. 21 co 2.2, 2.3, 2.6, art. 44 co 7 , art. 46.1, art. 47, art. 49 co 6, art. 67 co. 6 e 7,art. 68 co 5 e 6, art. 69 co3,art. 71.1 co. 8, art71.1 co. 10 ed co 11, art 80 co. 3 e 4, art. 81 co 4, art. 88, art. 103, art. 106, art. 107, art. 107</p>	<p>Si propone di approvare le modifiche alle NTA tese a precisare e chiarire le modalità di applicazione della norma e facilitare l'individuazione degli interventi ammissibili nelle diverse aree del territorio</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	A	A P	R	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	C	A
								A	A P	R	P	V	F	C	A
						13.4: integrazioni esplicative della norma: - art. 48 co. 4, Art. 49 co. 1 e 2, art. 54.2, art. 81 co 2 , art. 82 , art. 107 co 5 e 6, art. 121	Si propone di approvare le modifiche introdotte tese ad esplicitare alcuni obiettivi affidati alla norma ma non compiutamente espressi nella stessa.	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
18	23	02.01.2018	MARCHESE MAZZEI SPA SOCIETA' AGRICOLA			Si chiede la revisione dell'art. 94 delle NTA che disciplina l'UTOE 8, Fonterutoli al fine che venga eliminata la previsione del comparto, non essendo più interessato alla sua attuazione. Con l'eliminazione di tale previsione si chiede anche l'eliminazione delle previsioni ad esse correlate.	La presente variante non interviene sulle previsioni relative alle trasformazioni strategiche del RU decadute per decorrenza del quinquennio dalla approvazione del RU avvenuta con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009. Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto la stessa non è pertinente.			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
19.4	23		CAGGIO SPA SOCIETA			- 19.4 Riguardo alle norme si osserva che per effetto delle modifiche introdotte, gli edifici di classe VI con tipologia a capannone hanno perso la possibilità di mutare la destinazione d'uso, recuperando il 50% della SUL senza PMAA come previsto dal vigente art. 71 che comunque presentava una pesante limitazione alla loro trasformazione. Una simile scelta ad avviso dello scrivente è eccessivamente penalizzante e produrrà l'unico effetto di impedire la trasformazione di questi edifici e/o il loro abbandono vanificando ogni possibilità di riqualificazione. Si chiede pertanto che questa facoltà venga reinserita, consentendo il cambio d'uso senza PMAA e il recupero, almeno, del 50 % della SUL.	19.4 Tramite la schedatura del patrimonio edilizio è stato possibile definire un quadro conoscitivo sempre più dettagliato del territorio e del patrimonio edilizio. Basti infatti pensare alla prima schedatura dei toponimi di particolare interesse E3 del PRG, a quella redatta con il primo RU estesa, oltre agli E3 ai Beni Storici Architettonici ed agli Aggregati individuati dal PTCP per arrivare a quella attuale estesa a tutto il patrimonio edilizio del territorio comunale (fanno eccezione gli edifici che per cause ostative non è stato possibile rilevare). A ciò ha corrisposto un maggior dettaglio della disciplina che nel caso specifico ammette una vasta gamma di interventi che consentono il recupero e la valorizzazione se pur con alcune limitazioni (non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.) del patrimonio. Infatti per gli edifici in territorio rurale ed appartenenti alla classe VI gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, SBA (art. 136 c. 1 lett. b ed art. 135 c. 2 lett a), AV, IP1, IP2 in applicazione dell' art. 71 della L.R. 65/2014 con le limitazioni ivi previste, SE tramite approvazione di PAPMAA, In considerazione di quanto su detto si propone di non accogliere l'osservazione.			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	A	A P	R	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	C	A
21.1 21.2	23	MARCHESE MAZZEI SPA SOCIETA' AGRICOLA				<p>21.1 Si segnala che le norme tecniche di attuazione non appaiono sufficientemente chiare e pertanto si chiede la revisione dell'art. 81 e 21 in particolare dall'art. 81 parrebbe che la classificazione degli edifici sia limitata al solo "territorio rurale", ciò nonostante è stato schedato anche l'intero patrimonio edilizio esistente del centro storico di Fonterutoli che ha invece una destinazione di tipo A. Non si comprende, quindi, se l'individuazione degli interventi ammessi debba avvenire o meno in base alla disciplina fissata dall'art. 81 o se ne esista altra diversa. Si ritiene quindi, necessario un chiarimento in merito anche perché all'interno della disciplina delle zone A sono rimasti i riferimenti alle precedenti categorie di intervento.</p>	<p>21.1 Si propone di accogliere l'osservazione e di approvare le seguenti modifiche (evidenziate in rosso) sotto riportate in estratto: <i>"1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale sono disciplinati attraverso la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistente edilizie in genere.omissis....</i> <i>4. Sul patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale, sono ammessi gli interventi consentiti dal combinato disposto della disciplina prevista dalla zona di riferimento e della classe di appartenenza dell'immobile, ovvero per gli edifici privi di classe, legittimi mantenuti realizzati, dal successivo art. 82"</i></p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta	A P= accolta parzialmente	R = non accolta	P = PRESENTI	V = VOTANTI	F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI	A = ASTENUTI
								A	A P	R	P	V	F	C	A
						<p>21.2 In ogni caso riteniamo che la classificazione effettuata abbia bisogno di essere rivista . In particolare troviamo ingiustificato l'attribuzione della classe I ad edifici vincolati e non vincolati ma di pregio. L'apposizione del vincolo infatti ha proprio la funzione di individuare quegli edifici che per le loro caratteristiche peculiari indicate nel decreto di notifica, meritano, a detta della Soprintendenza, una tutela più incisiva. Accumunare questi edifici ad altri sotto una unica disciplina significa nella sostanza ampliare non avendole le competenza ilnovero degli edifici vincolati, introducendo particolari limitazioni di intervento anche a quegli immobili che pur di una qualche rilevanza testimoniale non hanno ricevuto l'apposizione del vincolo. Si propone pertanto di lasciare in classe I i soli edifici vincolati inserendo gli altri in classe II.</p>	<p>21.2 La classificazione degli edifici è attribuita esaminando il patrimonio edilizio nel suo insieme e tenendo conto del contesto di riferimento, della tipologia insediativa (aggregato, nucleo, complesso edilizio, edificio...), della tipologia edilizia, dei particolari architettonici e delle finiture.</p> <p>La presenza del vincolo monumentale è un aspetto che è stato preso in considerazione ma non è stato l'unico né quello discriminante nell'assegnazione della classe.</p> <p>La presenza del vincolo presuppone delle valutazioni particolari, approfondite e specifiche che sono di esclusiva competenza della Soprintendenza.</p> <p>Il RU ha l'obiettivo di definire una disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente definendo dei criteri chiari e coerenti con gli strumenti sopra ordinati oltre che conformi alla normativa vigente.</p> <p>Con questa impostazione, previa acquisizione dell'eventuale nulla osta della Soprintendenza, sono stati introdotti, per gli edifici di classe I, oltre al restauro e risanamento conservativo, interventi quali la ristrutturazione conservativa (RC1), le demolizioni di superfetazioni senza la loro ricostruzione, la ricostruzione limitatamente alle parti crollate.</p> <p>Pertanto, ritenendo che l'impostazione generale della schedatura non confligga appropriandosi di competenze di altri enti si propone di non accogliere l'osservazione.</p>			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	A	A P	R	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	C	A
22	23		MAZZEI FRANCESCO			Si segnala che le strutture commerciali già esistenti sul territorio, quale l'Osteria di Fonterutoli ed il Bar Società Orchestrale, gestiti dalla società scrivente, hanno l'esigenza di poter installare verande- anche in materiale prefabbricato ma comunque consono all'ambiente circostante – che possano essere chiuse con vetri nella stagione invernale, in modo da ampliare l'offerta al pubblico senza bisogno di realizzare nuovi volumi stabili, rendendo così efficienti lo svolgimento delle attività ed allineato alle modalità in cui essa viene svolta in altri comuni. Nel caso che simili strutture non siano ammesse dalla normativa adottata, si chiede che siano consentite espressamente, almeno nella misura di 30 mq per l'Osteria e 15 mq per il BAR eventualmente condizionando la rimozione stagionale delle chiusure a vetri ad un preciso impegno della proprietà.	Si propone di accogliere l'osservazione e di approvare la modifica all'art.98 delle NTA ammettendo la possibilità di realizzare/installare verande e strutture in genere (dehors) tali da configurare spazi chiusi e funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande come di seguito riportato in estratto: <i>“... 5. E' ammessa l'installazione, esclusivamente su suolo privato, di verande e/o strutture in genere (dehors), previo atto di assenso/eventuale autorizzazione paesaggistica, tali da configurare spazi chiusi e funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Tali manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri e con tecnologie reversibili e rimosse al cessare dell'attività. Il mancato rispetto delle disposizioni comporta l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014.”</i>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
32	89	04.01.2018	CHIANTINI GIORGIO	FORTE RUTOLI		Chiede che la previsione di realizzare il parcheggio e verde pubblico di cui alla scheda ICn. 2 – Allegato C alle NTA del RU vigente sia stralciata ed il terreno riportato a zona agricola.	La presente variante non interviene sulle previsioni relative alle trasformazioni strategiche del RU decadute per decorrenza del quinquennio dalla approvazione del RU avvenuta con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009. Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto la stessa non è pertinente. (vedi oss. 18).			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
70.2	186	08.01.2018	SACCHI CISNETTO			70.2 Si segnala che le norme tecniche di attuazione non sono sufficientemente chiare e non appaiono coerenti, pertanto si chiede la ridefinizione degli art. 71.1 comma 22 al fine di consentire in generale ed anche in tale fabbricato sopra citato il recupero dei vuoti tecnici interrati o seminterrati all'interno della sagoma dei fabbricati. Tale recupero non modificherebbe e non inciderebbe comunque sull'aspetto esteriore degli immobili in quanto, di fatto, non ne altera la sagoma esterna e la struttura. Tale possibilità inoltre risulterebbe comunque anche di minor impatto rispetto alla realizzazione di un volume tecnico nella misura fino a 30 mc, in questo caso consentito al comma 21 dello stesso articolo.	70.2 A chiarimento della norma, si precisa che gli interventi ammessi sono dati dal combinato disposto della disciplina di zona e della classe di appartenenza. Quindi, una volta verificata la classe di appartenenza dell'edificio (tramite consultazione delle schede) e gli interventi ammessi per la classe (art. 81), è poi necessario verificare in quale zona ricade l'immobile e cosa è possibile fare. Per facilitare la lettura del “combinato disposto” più volte richiamato, è stata predisposta una tabella intitolata “ <i>tabella sinottica delle NTA</i> ”, allegata alle NTA, quale strumento per facilitare la lettura, la comprensione e l'applicazione della disciplina. L'intervento prospettato si configura come un				7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	A	A P	R	P	V
							<p>ampliamento volumetrico, anche se il volume realizzato non concorre alla determinazione del volume urbanistico (inteso pari al prodotto della SUL per l'altezza interna).</p> <p>La disciplina consente tali interventi solo nelle zone B1 "tessuto urbano consolidato e saturo".</p> <p>Nelle Zone E l'intervento potrebbe essere ammesso solo nella misura in cui tali vuoti tecnici siano stati autorizzati e, dunque, rappresentati nella pratica edilizia agli atti del Comune e non solo in quella depositata presso il Genio Civile. Solo in tal caso si potrebbe ipotizzare, nei limiti degli interventi ammessi dalla classe di appartenenza, di poter trasformare questi volumi, urbanisticamente legittimi, in altro tramite interventi di ristrutturazione edilizia laddove ammessi e, sempre che non comportino un aumento della SUL.</p> <p>Per tutto ciò che precede, si propone di accogliere parzialmente (integrando la documentazione con un ulteriore elaborato denominato "Tabella sinottica delle NTA per rendere più comprensibile la norma) l'osservazione respingendo la richiesta di modificare l'art. 71.1 che disciplina gli interventi in territorio rurale.</p> <p>Si propone, infine, di prendere atto del documento "tabella sinottica delle NTA", quale strumento di lettura della disciplina per la corretta applicazione della norma, fermo restando che, in caso di incoerenza fra questa e la norma, prevale la norma.</p>				7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
93	221	08.01.2018	NERI GIULIANO			<p>Si presenta che all'art. 21 gli interventi di cui al comma 3.1 "interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC1" e gli interventi di cui al comma 3.2 "interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC2" devono mantenere inalterato il volume lordo del fabbricato. Questo è limitante per gli interventi che potrebbero prevedere delle modifiche tese a migliorare alcune situazioni di criticità nel fabbricato, come ad esempio la necessità di modificare le falde della coperta del fabbricato per motivi estetici, per motivi strutturali, etc.... Si propone di modificare la norma permettendo interventi che lasciano inalterato il volume lordo ma anche interventi che potrebbero diminuire il volume lordo.</p>	<p>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di approvare la modifica dell'art. 21 come di seguito specificato:</p> <p><i>"Inalterato il volume lordo fatta eccezione degli incrementi dovuti all'ispessimento dell'involucro edilizio per il miglioramento energetico dell'edificio e/o dei livellamenti del terreno che comportano una variazione dell'altezza in misura minore uguale al 2%"</i></p>		x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta			P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI				C = CONTRARI A = ASTENUTI
								A	A P	R	P	V	F	C	A
95	223	08.01.2018	SALAMONE CINZIA			In riferimento all'art. 104 " preesistenze ed aree archeologiche" si fa presente che l'articolo in oggetto non ha subito modifiche ma si segnala che al comma s6 sono elencati gli interventi consentiti sui fabbricati esistenti pertanto si chiede l'allineamento della tipologia degli interventi con le categorie di intervento di cui all'art. 21 della variante. Inoltre si chiede di poter ampliare la tipologia degli interventi ammessi con intervento diretto sui fabbricati esistenti, inserendo la possibilità di eseguire a ristrutturazione edilizia conservativa, almeno per gli interventi che riguardano le opere interne del fabbricato, in maniera tale da non bloccare interventi che non incidano su detto vincolo.	Si propone di accogliere l'osservazione ed aggiornare l'art. 104 nel modo seguente: "6. <i>Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti con intervento diretto sono MO, MS, Restauro e Risanamento Conservativo, SBA, Demolizioni di edifici o di manufatti , RC1</i> "	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
98	226	08.01.2018	PAOLO PROVVEDI			In riferimento all'art. 24.2 comma 2 aree a parcheggio in aree periurbane e agricole, si osserva che detti posti auto coperti vengono usati specialmente in campagna oltre che a parcheggio anche per varie funzioni ,q uali il riparo di mezzi agricoli o da giardiaggio, i lriparo per la legna da ardere, spsso anche per tenditoio per l abiancheria da asciugare ec.... Per questi motivi il fatto che la copertura debba essere rigorosamente permeabile è un controsenso oltretutto no uspportato da un reale motivo. Per quanto sopra si porpone la seguente modifica " sono ammessi posti auto coperti, aperti su almeno tre lati eccetto il caso in cui la copertura viene ancorata o appoggiata su muri/terrapieni esistenti. La superficie coperta maz ammessa è pari a 36 mq per unità abitativa. La copertura potrà avere uno strato impermeabile con spessore max 5 mm rigorosamente nascosto alla vista sia sul lato inferiore che superiore, detta struttura non potrà mai essere considerata nel computo del volume" la superficie max di 36 mq è considerata perché per strutture in legno la misura ideale delle travi e dei travicelli è di 6 ml così da creare una tettoia di 6x 6 m che comunque anche con lo spesosre delle travi verticali permette il parcheggio agevole di due autoveicoli.	Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare l'ar.t 24.2 come di seguito riportato: " <i>Sono ammessi posti auto coperti, aperti su almeno tre lati, eccetto il caso in cui la copertura viene ancorata o appoggiata su muri/terrapieni esistenti. La superficie coperta max ammessa è pari a 30 mq per unità abitativa. Sono ammesse coperture impermeabili con teli, anche bitumati ardesiati, e lastre in policarbonato purché il manufatto sia coerente al contesto di riferimento, contribuisca al decoro e non alteri i caratteri rurali dell'insediamento.</i> "	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	A	A P	R	P	V	F	C
100	228	08.01.2018	PAOLO PROVVEDI	LAGO DI CORNIA		Si segnala che in loc. Lago di Cornia al fabbricato dove è presente l'attività di ristorazione è stata assegnata una classe di intervento 5, tuttavia si fa presente che il fabbricato è ubicato in zona omogenea D4 – Aree destinate ad attività turistico ricettive e che per tali zone è ammesso l'ampliamento delle attività esistenti (art. 120 comma 3 del RU), si ritiene che la categoria di intervento non sia consona con quanto previsto dalla zona omogenea n quanto non permette di attuare eventuali ampliamenti volumetrici per migliorare l'attività esistente; si chiede di modificare la categoria di intervento del fabbricato in classe 6 o di inserire le Addizioni volumetriche alla classe 5.	Accolta parzialmente. Trattandosi di edifici privi di valore testimoniale storico ed architettonico si propone la modifica dell'art. 120 come di seguito specificato: <i>“Tali ampliamenti sono ammessi, limitatamente alla struttura situata in loc. Lago di Cornia, sui manufatti non classificati e regolarmente autorizzati purché l'ampliamento volumetrico sia realizzato con le stesse tecnologie e materiali del volume che viene ampliato.”</i>		x		7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
103.1 e 103.2	770	23.01.2018	SOPRINTENDENZA			103.1 Nella disciplina di piano “estratto” a proposito delle dimensioni massime degli insediamenti nel territorio comunale vengono introdotte delle modifiche senza aver prodotto le documentazioni tecniche per la verifica di congruità nei confronti del PIT.	103.1 Trattasi di modifica normativa . L'affermazione appare priva di riferimento e troppo generalizzata per poter produrre eventuale documentazione di approfondimento.			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
						103.2 Inoltre si precisa che gli interventi sui beni culturali e loro pertinenze sono di specifica competenza di questa soprintendenza e che il parere di competenza prevale sempre nei confronti della disciplina comunale dove questa introduca norme di merito.	103.2 Si propone di prendere semplicemente atto dell'osservazione della Soprintendenza.			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
104.1 104.2 104.3 104.4 104.5 104.6	1232	07.02.2018	REGIONE SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO			104.1 Definizione cartografica del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224.	104.1 Si propone di accogliere l'osservazione e di dare atto che il perimetro urbanizzato ai sensi dell'art. 224 è quello deducibile dalla tavola di PS QC 02 vigente.			x	7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta			P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI				C = CONTRARI A = ASTENUTI
								A	A P	R	P	V	F	C	A
						<p>104.2 Elenco degli interventi sottoposti a piano attuativo corredati di riferimenti ad atti di approvazione degli stessi con gli estremi relativi alle convenzioni</p>	<p>104.2 Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare l'art. 9 delle NTA nel seguente modo:</p> <p>1. <u>A seguito dell'approvazione della presente variante sarà ammessa l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 oltre che la sostituzione edilizia per gli edifici di classe V e VI.</u></p> <p>Sono comunque ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, - gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta ed in particolare: - <i>Piano di Lottizzazione Borgo Lecchi in loc. Crocefiorentina approvato con D.C.C. n. 13 del 01.03.2007- convenzione sottoscritta in data 16.10.2007,</i> - <i>il Piano di lottizzazione a fini produttivi in loc. Campassala approvato con D.C.C. n. 24 del 06.05.2008 – convenzione sottoscritta nel 2008),</i> - <i>il PdR Molini Niccolai approvato con D.C.C. n. 32 del 17.04.2009(convenzione sottoscritta in data 16.07.2008;</i> - <i>Il PdR in loc. Monte e Monticino approvato con D.C.C. n. 56 del 18.12.2015 contestualmente alla variante al PS e RU - convenzione sottoscritta in data 13.10.2017</i> 	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
						<p>104.3 Non sono indicati i piani attuativi scaduti</p>	<p>104.3 In riferimento a quanto richiesto si precisa che non vi sono piani attuativi decaduti e non attuati.</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
						<p>104.4 Ai sensi dell'art. 11 delle NTA il quadro conoscitivo va integrato con le tabelle di cui al regolamento 32R/2017.</p>	<p>104.4 In riferimento a quanto richiesto si rimanda alla relazione sullo stato di attuazione del RU allegato al presente documento.</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	P	V	F	C	A		
								A	AP	R	P	V	F	C	A
						<p>104.5 Chiarimenti in merito agli enunciati di cui all'art. 15 delle NTA</p>	<p>104.5 Il RU approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009 aveva individuato due aree, zone B2*" completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali , in corso di edificazione ad oggi ancora in essere (causa contenziosi, crisi economica....).</p> <p>Il comma 2 che stabilisce " sono fatte salve , a carattere transitorio, le disposizioni del precedente PRG, ove espressamente previsto dalla presenti norme " (dall'art. 110 "zona B2-completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali" delle NTA) ha solo la finalità di consentire il completamento dell'edificazione dei due lotti nel rispetto dei parametri contenuti nel titolo edilizio originario.</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
						<p>104.6 All'art. 21 delle NTA risultano delle incongruenze nelle descrizioni degli interventi consentiti</p>	<p>104.6 Si propone di accogliere l'osservazione revisionando l'articolo e di approvare le relative modifiche.</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta			P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI				C = CONTRARI A = ASTENUTI
								A	A P	R	P	V	F	C	A
						<p>104.7 All'art. 23 delle NTA prescrizioni particolari per piscine " è ammesso un massimo di 4 impianti.....</p>	<p>104.7 Si propone di accogliere l'osservazione e di approvare le seguenti modifiche:</p> <p>1. La realizzazione delle piscine ad uso privato <u>o a servizio delle strutture ad uso U1,U5, U9/2,U9/3,</u> è consentita alle condizioni e con le modalità dettate dal regolamento edilizio <u>oltre che nel rispetto delle</u> seguenti ulteriori prescrizioni:</p> <p>a) massimo n. 1 impianto, <u>compreso l'esistente, per complesso edilizio e/o nucleo</u> a prevalente destinazione residenziale/<u>turistica ricettiva. Tale norma vale anche in presenza di più unità abitative;</u></p> <p>b) <u>per gli aggregati, a prevalente destinazione residenziale/turistica ricettiva, è ammesso un massimo di 4 impianti, compresi gli esistenti, , ferma restando la valutazione della compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento secondo le modalità stabilite all'art. 44 . In generale l'inserimento di più impianti è ammessa a condizione che:</u></p> <p>a. <u>non sia alterato in modo significativo il contesto rurale di riferimento ;</u></p> <p>b. <u>non siano create cesure nette con l'immediato intorno;</u></p> <p>c. <u>non sia realizzato più di un impianto di pertinenza per edificio o complesso edilizio anche se costituito da più unità abitative;</u></p> <p>d. <u>sia coerente con il contesto di riferimento e con la trama insediativa dell'aggregato</u></p> <p>e. <u>gli impianti non siano ravvicinati;</u></p> <p>f. <u>non siano inseriti caratteri urbani in zona agricola.</u></p> <p><u>Sono escluse dal conteggio complessivo le piscine realizzate internamente agli edifici esistenti.</u></p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)
											7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO					
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	A	A P	R	P	V	F
						<p>104.8 Art. 44 definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto le norme collegate nel RU vigente ad una tavola RUP01 fanno invece riferimento ad una tavola RUQC04 in cui non sono definite né riportate le aree di rispetto ma sono individuate le aree di pertinenza e la nota riportata nel commento al latere introduce un ulteriore elemento di confusione su tali aree evidenziando che di norma queste aree sono riconoscibili perché interessate da opere pertinenziali quali piscine giardini e viabilità di servizio.</p>	<p>104.8 Nella Tavola RCQ04 è stata corretta la legenda denominando area di rispetto l'ambito definito intorno ai complessi edilizi e/o nuclei con valore storico, testimoniale ed architettonico. Gli interventi ammessi in tali ambiti sono disciplinati dal combinato disposto della disciplina di Zona (E1,E2,E3), della eventuale disciplina dell'Art. 44,45,46,47 e 48 relativa alle aree di tutela paesaggistica e dell'art.49 "aree di rispetto" delle NTA del RU .</p> <p>Le aree di tutela paesaggistica di cui agli art. 44, 45, 46, 47 e 48 indicate nella tav. RUQC04 e RUP01 sono le medesime perché definite nel PS in coerenza con il PTCP.</p> <p>Anche le aree di rispetto di cui all'art. 49, sono individuate sia nella tavola RUP01 che in quella RCQ04 con la differenza che nella tavola RUP01 sono riportate le sole aree di rispetto individuate con la prima schedatura mentre nella tavola RQC04, sono riportate, oltre alle prime, anche quelle individuate con le nuove schedature.</p>	x			7	7	5	0	2	(Santinelli, D'Aubert)
						<p>104.9 Art. 45 non è chiaro a cosa si riferiscono gli interventi consentiti e soprattutto sembra che la nuova edificazione sia ammessa nelle suddette aree</p>	<p>104.9 All'art. 45 sono disciplinati gli interventi all'interno delle aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto. Gli interventi ammessi sono quelli determinati dal combinato disposto della disciplina di Zona (E1,E2,E3), della eventuale disciplina dell'Art. 44,45,46,47 e 48 relativa alle aree di tutela paesaggistica e dell'art.49 "aree di rispetto" delle NTA del RU.</p> <p>La nuova edificazione è ammessa solo ed esclusivamente previa approvazione di PAPMAA o a fini agricoli con i limiti e le modalità del DPGR 63/R così come specificato al comma 1 dello stesso articolo.</p>	x			7	7	5	0	2	(Santinelli, D'Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta A P= accolta parzialmente R = non accolta	P = PRESENTI V = VOTANTI F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI A = ASTENUTI	A	A P	R	P	V
						<p>104.10 Dagli elaborati non è tuttavia chiaro cosa viene variato nel PS rispetto allo strumento vigente</p>	<p>104.10 La variante del PS consiste nella modifica del dimensionamento contenuto nella disciplina ed in particolare nello stralcio della seguente disposizione (introdotta con la variante approvata con D.C.C. n. 57 del 30.12.2013): <i>“ il dimensionamento del PS è integrato con 30.000 mc pari a 10.000 mq di SUL da riservare ai cambi di destinazione d’uso da agricolo a residenziale”.</i> Tali quantità non sono recuperate in alcun modo nel PS. All’eliminazione della soglia massima del dimensionamento per i cambi di destinazione d’uso da rurale a residenziale non ha corrisposto una sua liberalizzazione. Infatti con la variante al RU sono stati introdotti ulteriori limitazioni rispetto a quelle già contenute all’art. 71 e 72 delle NTA del RU previgente: é infatti esclusa tale possibilità per gli edifici di classe 6, per quelli non classificati (trattasi di edifici o manufatti precari aventi funzione accessoria) e per quelli non rilevati, attualmente tutti suscettibili di cambio di destinazione d’uso, fatti salvi i vincoli di legge o derivanti da atti d’obbligo/convenzioni. Dal bilancio delle deruralizzazioni a partire dal 31/12/2013 (approvazione della variante) risulta che sono stati consumati 4634 mq. di Superficie Utile Lorda dei complessivi 10.000 mq. stabiliti dalla variante approvata con D.C.C. 57/2013 di cui:</p>	x			7	7	5	0	2 (Santinelli, D’Aubert)

N	PROT	DATA	PROPR. AVENTE TITOLO	LOCALITÀ	NCU NCT	SINTESI OSSERVAZIONE	PROPOSTA	PROPOSTA			VOTAZIONE DEL CONSIGLIO				
								A= accolta	A P= accolta parzialmente	R = non accolta	P = PRESENTI	V = VOTANTI	F = FAVOREVOLI	C = CONTRARI	A = ASTENUTI
								A	A P	R	P	V	F	C	A
							<p>- il 15 % nell'unità di paesaggio del Bacino Val di Pesa (parte a Nord del Territorio, dove si concentra il 15% del patrimonio edilizio esistente complessivo).</p> <p>- il 15 % nell'unità di paesaggio del Crinale della Val di Pesa (parte centrale al territorio limitrofa al Poggi di Vagliagli dove si concentra il 17 % del patrimonio edilizio esistente);</p> <p>- il 50 % nell'unità di paesaggio dei Poggi di Vagliagli (parte centrale del territorio) dove si concentra il 34 % del patrimonio edilizio esistente. -</p> <p>- il 20 % nell'unità di paesaggio delle Colline di Lilliano e Rencine (parte a sud del territorio dove si concentra il 34 % del patrimonio edilizio esistente).</p> <p>Rapportando, infine, il dato della SUL utilizzata a quello della SUL complessiva computata su tutto il patrimonio edilizio esistente suscettibile di cambio di destinazione d'uso risulta che la stessa è pari al 2,9% .</p> <p>Per tutto ciò che precede si ritiene che la variante al PS unitamente al quella del RU, tesa alla schedatura di tutto il patrimonio edilizio , che disciplina gli interventi ammessi ivi incluso il cambio di destinazione d'uso, non introduca situazioni o previsioni significative.</p>				7	7	5	0	2 (Santinelli, D'Aubert)