



COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e
formazione PIANO OPERATIVO (PO)**

Allegato 1
OSSERVAZIONI PERVENUTE DA SOGGETTI ESTERNI
*Controdeduzioni e relative proposte di modifica
degli elaborati adottati*

DETERMINAZIONI

Sindaco <i>Marzia Niccoli</i>	
Assessore all'Urbanistica <i>Marzia Niccoli</i>	Gruppo di progettazione e collaboratori <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Ing. Erika Focosi</i> <i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>	Aspetti Geologici ed Ambientali <i>Geol. Alessandro Paoli</i> <i>Ing. Cristiano Cappelli</i> <i>Geol. Paola Peccianti</i> <i>Geol. Francesco Puccetti</i>
Garante dell'informazione e Partecipazione <i>Roberto Bernardini</i>	Restituzione informatica <i>Arch. Kalin Gemignani</i>

Allegato 1 – Dicembre 2020

[Documento firmato digitalmente]



Ricordato che:

- Gli elaborati costituenti la variante al PS e formazione del PO sono stati adottati con Delibera di Consiglio Comunale **n. 10 del 12.02.2020** (ai sensi dell'art.19 c.1 della L.R. 65/2014) con contestuale adozione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica ai sensi dell'art.8 c.6 della L.R. 10/2010;
- Gli elaborati adottati sono stati pubblicati sul sito del Comune di Massa e Cozzile e sul BURT n.9 del 26.02.20 con indicazione che i termini per la presentazione delle osservazioni erano stabiliti dal 26.02.2020 al 26.04.2020, i tempi delle osservazioni sono stati resi noti con pubblicazione sul sito del Comune;
- Valutate le particolari condizioni dello stato generale dell'Italia conseguente alla diffusione del Covid 19, l'Amministrazione ha ritenuto di poter applicare i disposti di cui al Decreto-Legge n.18 del 17 marzo 2020 (in particolare art. 10 primo comma), e pertanto in data 27 marzo 2020, con delibera di Giunta Comunale n.43 ha stabilito di prorogare i termini della presentazione delle osservazioni fino alla data del 15.06.2020.
- La deliberazione sopra citata con la quale si stabiliva il termine della nuova scadenza è stata inoltrato a tutti i soggetti e/o Enti coinvolti nel procedimento, anche in materia di VAS, attraverso PEC prot. 3963/2020 del 30.03.2020 e pubblicata sul sito del Comune.

Sono giunti al protocollo dell'Ente complessivamente n. 55 osservazioni, di cui n.48 osservazioni entro i termini come sopra stabiliti (dal **26.02.2020** al **15.06.2020**) e n.7 osservazioni oltre il termine ultimo. In ogni caso si è provveduto alla controdeduzione di tutte le osservazioni pervenute.

Di seguito si riportano le sintesi, le relative controdeduzioni delle osservazioni pervenute dai Soggetti esterni all'Ente e le proposte di variazione degli elaborati adottati.

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
1	2720	28/02/20	F.N	4	POC_Q.P.04, POC_NTA - Allegato 1_schede di trasformazione n.15, NTA_POC Art.76 per sottozona F6O (comma 4.3)	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.15_sottozona B2 – Via F.II Cervi Sud/Ovest		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di modifica della tipologia edilizia residenziale da unifamiliare a bifamiliare. (2) Richiesta di poter realizzare accessi e parcheggi in zona F6O.		Controdeduzioni: (1) Accolta – La modifica delle tipologie architettoniche non influisce sui parametri. Si propone di inserire nella Scheda 15, la dicitura “e/o bifamiliare” (2) Accolta – E' stato verificato l'art.76 comma 4 punto 3 delle NTA_POC e si propone di aggiungere, per una migliore comprensione, “e/o viabilità di accesso”		
2	30181	05/03/20	S.C.	4	POC_Q.P.04, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.25 (PN19)	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.25 – PN19 – Via Guicciardini/Via Bruceto		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di escludere le particelle di sua proprietà dall'area di intervento del PN 19, individuando una nuova soluzione della viabilità di progetto esterna alle stesse.		Controdeduzioni: (1) Accolta – Si propone di modificare la scheda di trasformazione n.25 (PN19) individuando una soluzione alternativa alla viabilità di progetto escludendo la proprietà del richiedente, garantendo comunque la continuità dell'assetto viario tra Via Bruceto e Via Leopardi.		
3	3441	16/03/20	R.P.	3	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.7 (PN6)	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.7 – PN6 – Via Manzoni Sud		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di correggere la tabella di individuazione catastale inserendo la particella M1440 – F15, omessa, ma ricompresa nella perimetrazione del PN6		Controdeduzioni: (1) Accolta – Si propone di inserire nella scheda n.7 la dicitura “mappale 1440” poiché già ricompreso nel PN adottato		
4	3597	20/03/20	G.F.	4	POC_Q.P.04_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti_UTOE 4	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona B2 – Via Pascoli/Via Gramsci		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di traslazione del lotto edificabile (B2) sul lato Nord del terreno di sua proprietà verso via Pascoli, al fine di agevolare l'accesso e il collegamento con la pubblica viabilità.		Controdeduzioni: (1) Respinta – Non è presente un accesso diretto sulla viabilità pubblica denominata via Pascoli e pertanto l'area proposta risulta interclusa. Stante che dall'osservazione risulta indicato che l'area in questione non ha un congruo accesso neppure da via Gramsci, si propone di togliere la previgente previsione edificatoria e inserire l'area in sottozona F6.		

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
5	3702	24/03/20	M.F – A.F.	1	POC_PEE_QP.00_Edifici di valore testimoniale, POC_QP.01_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti_UTOE 1	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona A2 – P.le Colligiana, Massa			Note	
Sintesi		(1) Richiesta di ripristinare la possibilità di beneficiare degli ampliamenti una tantum per il complesso di edifici di proprietà degli osservanti, ricadenti in sottozona A2 così come previsto in deroga per l'ex scheda 168 del PEE del previgente RU.			Controdeduzioni:	
					(1) Accolta – Si propone di prevedere per il complesso immobiliare specifico la possibilità di usufruire degli ampliamenti una-tantum così come previsto nei previgenti strumenti urbanistici. Pertanto si propone: di elaborare ed inserire una ulteriore scheda (n.29) all'interno dell'elaborato POC_PEE "Schedatura edifici di valore testimoniale"; indicare la scheda 29 nella relativa cartografia di riferimento POC_PEE QP00 "Edifici di valore testimoniale", di modificare l'art.56 delle NTA del POC inserendo specifica dicitura riferita alle schede.	
6	4927	24/04/20	M.M	1	POC_PEE - Schedatura edifici di valore testimoniale – SCHEDA 3A, NTA_POC: art.33 punto 3.1.	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Via Croci, 2 – Loc. Ponticino			Note	
Sintesi		(1) Richiesta di rendere esplicito nella scheda 3A che l'edificio in essa descritto non ha alcun legame con quello descritto nella scheda n° 3, anche e soprattutto per l'esecuzione di interventi oggetto di Piano di Recupero. In particolare richiede che nella descrizione degli "Interventi ammessi" si aggiungano le parole "Gli interventi ammessi possono essere attuati sull'edificio descritto nella scheda n° 3A indipendentemente da quelli attuati o attuabili sull'edificio della scheda n° 3". (2) Richiesta di correggere nella scheda n° 3A il testo della "Descrizione e valutazione sintetica" aggiungendo prima delle parole "frantoio e/o mulino", le parole "prevalentemente" e dopo le parole "frantoio e/o mulino", le parole "Il piano primo dell'edificio situato più lontano dalla viabilità, era destinato ad abitazione". (3) Richiesta di aggiungere al testo delle "Destinazioni ammesse" della scheda 3A la destinazione residenziale. (4) Richiesta di modificare il punto 3.1 dell'Art. 33 delle NTA: (4.1) aggiungendo nel quarto rigo dopo le parole "sagoma della costruzione" la parole "con precisazione che formano parte della sagoma anche quelle parti di edificio crollate, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione", (4.2) aggiungendo al quarto rigo dopo la parola "quota", le parole "d'imposta", (4.3) aggiungendo al quinto rigo dopo le parole "aperture esterne", la parole "con precisazione che non costituiscono modifica delle aperture stesse, la riapertura di vani porta o finestra preesistenti, previo accertamento della loro originaria conformazione".			Controdeduzioni:	
					Si propone di inserire nella scheda 3A: (1) Accolta – Si propone di meglio specificare che per l'attuazione degli interventi le due schede (3 e 3A) sono indipendenti inserendo la dicitura "gli interventi ammessi possono essere attuati sull'edificio della scheda 3A indipendentemente da quelli attuati o attuabili sull'edificio della scheda 3" (2) Accolta – Si propone di inserire nella descrizione sintetica: "destinati" quello della scheda 3 a frantoio e mulino", quello della scheda 3A a mulino ed abitativo". (3) Accolta - Si propone di inserire la destinazione "residenziale" (4) Parzialmente Accolta - Si propone di modificare l'art. 33 delle NTA punto 3.1 inserendo le diciture: (4.1) "con precisazione che formano parte della sagoma anche le parti di edificio crollate, previa accertamento della originaria consistenza e configurazione" dopo le parole "modifica della sagoma della costruzione" (accolta) (4.2) "di imposta" dopo la parola "quota" (accolta). (4.3) "con possibile previsione di ripristino di aperture preesistenti, previo accertamento della loro originaria conformazione, dopo le parole "aperture esterne" (parzialmente accolta).	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
7	6193	22/05/20	N.B.	4	POC_Q.P.04, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.27 (PN21)	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.27 – PN21 – Via Leopardi		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di edificare una superficie coperta di 2.500 mq invece che 2.000 mq prevista nella scheda di trasformazione, quindi RC del 50% invece che 40%. Diminuendo contestualmente la SE concessa da 4000 mq a 3000 mq. L'osservazione scaturisce da un interesse organizzativo della ditta di realizzare magazzino con uniche scaffalature a tutta altezza senza avere la necessità di SE così consistente e nemmeno uno sviluppo verticale su più piani.		Controdeduzioni:		(1) Accolta Parzialmente - Si propone di modificare la scheda di trasformazione n.27 (PN21) prevedendo un RC del 50% invece che 40% e diminuendo contestualmente la SE da 4.000 mq a 3.000 mq, prescrivendo schermature e dispositivi volti a migliorare l'inserimento paesaggistico e ad inficiare l'uso del costruendo parcheggio pubblico ai mezzi pesanti.
8	6390	27/05/20	C.E.	4	POC_Q.P.04, NTA_Allegato 1_schede di trasformazione n.26 (PN20)	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.26 – PN20 – Via Leopardi		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta, dopo sottoscrizione della convenzione, di rilascio permesso di costruire per la prima costruzione nel lotto dove andranno a edificare fermo restando che prima della richiesta di abitabilità le opere di urbanizzazione previste in quel lotto siano ultimate e collaudate; (2) Richiesta che il parcheggio da realizzare possa essere ultimato, collaudato e ceduto al Comune prima della richiesta di abitabilità del primo edificio, nel caso in cui la prima costruzione avvenga sull'area fondiaria A; (3) Richiesta di realizzare le strade private di Larghezza 6,00 m senza marciapiedi; (4) Richiesta di non eseguire marciapiede su Via Leopardi anche in virtù della cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione avvenuta anni fa; (5) Richiesta di poter realizzare appartamenti su una delle tre aree fondiarie, anziché villette;		Controdeduzioni:		Si propone: (1) Non pertinente - Condizione già prevista e pertanto già possibile. (2) Non pertinente – già previsto e quindi possibile. Il parcheggio deve essere ultimato, collaudato e ceduto al Comune prima della richiesta di abitabilità del primo edificio indipendentemente dall'ordine di edificazione dei lotti A, B o C. (3) Parzialmente Accolta – Si propone di mantenere le strade delle medesime dimensioni previste nella scheda, con la possibilità di realizzare i marciapiedi con tipologie riconducibili anche a percorsi pedonali a raso. (4) Accolta parzialmente – Per una migliore comprensione si propone l'inserimento della dicitura “afferenti al parcheggio” antistanti a Via Leopardi, così da precisare che i marciapiedi non sono previsti su tutta via Leopardi antistante allo sviluppo generale del PN. (5) Accolta – Si propone di inserire nella scheda di trasformazione la tipologia di “edifici plurifamiliari”.
9	6465	28/05/20	M.A.	3	POC_Q.P.03, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.3 (PN2 – umi 2b)	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.3 – PN2 (umi 2b) – Via Togliatti/ Via Montale		Note		
	Sintesi	(1) Richiesta di poter scomputare dagli oneri la cessione e realizzazione del parcheggio/strade in alternativa che vengano realizzati dal Comune stesso. Ove l'osservazione non venga accolta, richiede di essere escluso dal PN2 e inserire la sua proprietà in F6.		Controdeduzioni:		(1) Parzialmente accolta – Art. 16 comma 10 delle NTA del POC_Risulta già prevista la possibilità di scomputare la realizzazione del parcheggio, ma non la cessione dell'area. La previsione viene mantenuta.

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
10	6686	04/06/20	I.E.	3	POC_QP.03 POC_NTA – Art.76 c.4.3	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona F6O - Via Bruceto			Note	
Sintesi		(1) Richiesta di trasformare il terreno verde privato F6O ricadente sul M1741 – F15 in edificabile al fine di realizzare un fabbricato residenziale unifamiliare o bifamiliare per i propri figli con accesso da strada privata di sua proprietà.			Controdeduzioni: (1) Respinta – Si propone di non modificare le previsioni adottate e/o il dimensionamento già previsto. Si segnala inoltre che da verifiche catastali, la viabilità di accesso alle aree dell'osservante non risulta di proprietà dell'osservante stesso.	
11	6772	04/06/20	L.P.	4	POC_QP.04	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona F6O – Via Cavalcanti/Via Vetriano			Note	
Sintesi		(1) Richiesta di trasformare il terreno verde privato F6O ricadente sul M17461 – F15 in edificabile al fine di realizzare un'autorimessa.			Controdeduzioni: (1) Respinta - Si propone di non modificare le previsioni adottate e/o il dimensionamento già previsto. Si segnala inoltre che nell'area possono essere realizzati piccoli annessi ed inoltre risulta contigua a verde pubblico.	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
12	6823	05/06/20	M.F	1	POC_NTA_Art.30,32,43,55	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona A.1 – Centri storici di Massa e Cozzile			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di ripristinare la classificazione degli edifici inseriti entro il perimetro della sottozona A1 Centri Storici come previsto nei previgenti strumenti urbanistici (NTA del PS)</p> <p>(2) Richiesta di stabilire le possibilità di intervento in relazione alla classe di appartenenza</p> <p>(3) Richiesta di incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso la previsione di incentivi (es. riduzione degli oneri concessori, monetizzazione dei posti auto a costi accessibili) che possano in qualche maniera favorire e stimolare una politica di recupero i cui costi risultano già fortemente penalizzanti.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) (2) Respinta – La ricognizione e classificazione degli edifici ricadenti in sottozona A1 era presente nel R.U. e nel Piano Strutturale previgente. Il piano operativo si limita quindi a riproporla riconoscendo il valore testimoniale in maniera omogenea su tutti gli edifici costituenti il nucleo storico in quanto nei previgenti strumenti urbanistici in ogni caso tali edifici erano ricompresi tra quelli di rilevante valore testimoniale (sottoposti al vincolo ai sensi del Titolo II del d.lgs. n.42/2004), medio valore testimoniale, particolare valore testimoniale. La disciplina è necessariamente uniforme avuto riguardo alla struttura dell'agglomerato che ne è composto, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'orografia dell'insediamento, nonché dei carichi urbanistici, dei servizi e infrastrutture, caratteristiche che modificate irrualmente influiscono direttamente su tutta la collettività.</p> <p>(3) Respinta – Per quanto attiene ai centri storici, non avendo la possibilità di prevedere ampliamenti, praticamente impossibili, tenuta presente la conformazione degli edifici e dei luoghi, non è previsto di corrispondere oneri di urbanizzazione. Eventuali bonus in funzione degli interventi ammissibili non sono da normare in questi strumenti urbanistici, ma eventualmente da prevedere nel nuovo regolamento edilizio.</p> <p>Si propone che la normativa adottata rimanga invariata.</p> <p>Per maggiori precisazioni si rimanda all'Appendice 1 di seguito riporta.</p>	
13	6833	04/06/20	M.M.	4	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.23 – PN15	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Scheda di trasformazione n.23 – Via Vetriano – PN15			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di inserire fra le tipologie edilizi previste “ville e villette unifamiliari”, normalmente presenti tra le tipologie presenti in zona.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta – Si propone la modificata della scheda di trasformazione n.23 (PN15) inserendo tra le tipologie edilizie previste “ville e villette unifamiliari”</p>	
14	6848	06/06/20	G.F. - P.A	3	POC_QP.03, POC_NTA Art. 51-61-62	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona F6O – Via Sabatini – Margine Coperta			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di riprogettare la sottozona B4 includendo parte del giardino pertinenziale attualmente in zona F6O.</p> <p>(2) Richiesta possibilità di frazionare l'unità immobiliare principale in due unità derivate, condizionando l'intervento a non modificare la destinazione d'uso e non perdere la possibilità di ampliamenti una tantum come da previsione di zona.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta – Si propone di modificare l'elaborato grafico POC_Q.P.03 riprogettando la sottozona B4 includendo il giardino di pertinenza.</p> <p>(2) Non pertinente – Già previsto dalle NTA del POC. Si precisa che i limiti dimensionali relativi all'ampliamento una tantum potranno essere suddivisi fra le varie unità Immobiliari costituenti l'unica unità edilizia.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
15	6833	06/06/20	G.F. - P.A	3	POC_Q.P.03, POC_NTA Art.51-61-62	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O – Via Sabatini – Margine Coperta		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di variare la classificazione della zona urbanistica da B4 a B3 con nuova perimetrazione di zona includendo parte del giardino pertinenziale, richiesta motivata dalla necessità dei proprietari di modificare la consistenza del fabbricato al fine di renderlo maggiormente usufruibile da entrambi i rispettivi nuclei familiari (immobile già frazionato (mortis causa) pro quota tra gli eredi</p> <p>(2) In caso di mancato accoglimento dell'osservazione di cui al punto (1), è richiesta la modifica della normativa POC al fine di dare la possibilità di frazionare l'unità immobiliare principale in due derivate condizionando l'intervento a non modificare la destinazione d'uso e non perdere la possibilità di ampliamenti una tantum come da previsione di zona</p>		Controdeduzioni:		<p>La richiesta risulta relativa alle medesime aree di cui all'osservazione n.14 (Prot. 6833 del 06.06.2020)</p> <p>(1) Respinta – Non è opportuno prevedere una modifica del dimensionamento adottato.</p> <p>(2) Non pertinente – Si precisa che la possibilità di frazionare l'unità immobiliare e di usufruire degli ampliamenti una tantum risulta già possibile dalla disciplina di zona per l'unità edilizia esistente.</p>
16	6875 6878	08/06/20	S.L.	5	PS_QP.06, POC_QP.05, POC_NTA Art. 66	NON PERTINENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona D2 – Località Carpinocchio		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di eliminare il vincolo di area boscata in sottozona D2 aggiornando la tavola PS_QP.06 del Piano Strutturale.</p> <p>Con PEC del 26.07.2019 hanno richiesto la modifica di tale previsione alla Regione in quanto l'area non risulta boscata ai sensi della L.R.39/2000 art.3 comma 1 e del DPGR 48/R del 2003 art.2 comma 5 come dimostrato dalla relazione tecnica redatta dal Dott.Bartoli – Studio Forestale Bartoli Agricoltura Selvicoltura e Verde Urbano allegata all'osservazione.</p>		Controdeduzioni:		(1) Non Pertinente – Le procedure vengono demandate alla Regione Toscana e alla Sovrintendenza circa l'accoglimento delle specifiche pratiche presentate
17	7002	10/06/20	S.L. G.F.	1	PS_NTA Art.70 PC_NTA Art.li 22-51-83	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona E2 - Via Croci		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di eliminare la dizione “gli edifici del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della prima stesura del RU (del.C.C. n.29 del 20.07.2006) nell'art.70 delle NTA del PS</p> <p>(2) Richiesta di eliminare la dizione “legittimamente realizzati, prima dell'adozione della prima stesura del RU (Del.C.C. n.29 del 20.07.2006) nell'art.li 51 e 83 delle NTA del POC, così che l'ampliamento una tantum sia concesso senza i suddetti limiti temporali e che ai fini di individuazione degli edifici esistenti si faccia riferimento all'art.22 delle NTA del POC.</p>		Controdeduzioni:		(1) (2) Respinta – Si propone di confermare le dizioni di cui agli articoli: 70 del PS, 51 e 83 del POC. In quanto tali articoli si limitano a confermare e riproporre quanto già previsto nel previgente R.U. e pertanto con esclusivo riferimento agli edifici preesistenti alla data di adozione medesimo, escludendo il coinvolgimento dei nuovi insediamenti edificati con le prescrizioni e gli obiettivi degli strumenti urbanistici previgenti PS e RU poiché realizzati con criteri e obiettivi qualitativi diversi e migliorativi rispetto alla vivibilità dei luoghi così come definito dalla normativa regionale dopo gli anni novanta. La modifica volumetrica di tali insediamenti comporterebbe lo stravolgimento degli obiettivi fissati con i previgenti strumenti urbanistici PS e RU.

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
18	7030	11/06/20	R.A.	1	POC_NTA_Art.54,55,56,43	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona A.1 – Centri storici di Massa e Cozzile			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di modificare la disciplina degli articoli 54 e 55 delle NTA del POC al fine di beneficiare di modesti ampliamenti entro il perimetro della sottozona A1 da realizzarsi solo se riconosciuti, da apposita Commissione di esperti, in grado di integrarsi con le caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto esistente.</p> <p>(2) Richiesta di eliminare le prescrizioni che vietano di introdurre modifiche alle sagome, alle facciate e alle aree scoperte di pertinenza degli edifici, introducendo norme che prevedano tale possibilità e subordinando la loro realizzazione all'acquisizione del parere favorevole da parte di idonea Commissione di esperti, in grado di valutare la congruità dell'intervento progettato in relazione ai valori da tutelare, modificando l'art.43.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) (2) Respinta – La disciplina è necessariamente uniforme avuto riguardo alla struttura dell'agglomerato che ne è composto, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'orografia dell'insediamento, nonché dei carichi urbanistici, dei servizi e infrastrutture, caratteristiche che modificate influiscono direttamente su tutta la collettività.</p> <p>Si propone che la normativa adottata rimanga invariata.</p> <p>Per maggiori precisazioni si rimanda all'Appendice 1 di seguito riporta.</p>	
19	7031	11/06/20	M.D.	1	POC_NTA_Art.54,55,56,43,5 1	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona A.1 e A.2 – Centri Storici di Massa e Cozzile			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di modificare la disciplina degli articoli 54,55, 56 delle NTA del POC prevedendo per gli immobili compresi entro il perimetro delle sottozona A1, una ricognizione e una riclassificazione degli stessi in relazione al valore storico e architettonico di ogni edificio.</p> <p>(2) Richiesta di eliminare le prescrizioni che vietano di introdurre modifiche alle sagome ed alle facciate degli edifici, alle aree scoperte di pertinenza degli edifici e gli ampliamenti, introducendo norme che consentano tali modifiche purchè sia dimostrato che gli interventi da eseguire siano rispettosi dei caratteri storico architettonici degli edifici, subordinando la possibilità di realizzare modifiche all'approvazione del progetto da parte di idonea Commissione.</p> <p>(3) Richiesta di eliminare la necessità di Piano di Recupero per interventi che determinano incremento del numero di unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso, proponendo in alternativa un Intervento Diretto Convenzionato previa approvazione da parte della Giunta Comunale.</p> <p>(4) Richiesta di beneficiare degli ampliamenti una tantum per zone A1 e A2 da parte di tutti gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PO (12.02.2020), proponendo di prevedere che, gli immobili che hanno già beneficiato degli ampliamenti una tantum previsti dal precedente RU, non possano beneficiare degli ampliamenti previsti nella norma adottata, salvo il caso in cui con l'amplianemtno realizzato in forza delle norme del RU, la volumetria realizzata risulti inferiore a quella prevista dalla norma adottata.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1)(2)(3)(4) Le norme dei nuovi strumenti urbanistici si limitano a confermare e riproporre quanto già previsto nei previgenti strumenti urbanistici. La disciplina è necessariamente uniforme avuto riguardo alla struttura dell'agglomerato che ne è composto, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'orografia dell'insediamento, nonché dei carichi urbanistici, dei servizi e infrastrutture, caratteristiche che modificate influiscono direttamente su tutta la collettività.</p> <p>Si propone che la normativa adottata rimanga invariata.</p> <p>Per maggiori precisazioni si rimanda all'Appendice 1 di seguito riporta.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
20	7034	11/06/20	M.M.	3	POC_Q.P.03	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Via Verdi – Località Margine Coperta			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di ripristinare il progetto norma 1 (PN1) previsto nel previgente RU con le dovute modifiche e adeguamenti del caso.			Controdeduzioni:	(1) Respinta – Si propone di respingere l'osservazione in quanto le caratteristiche idrauliche risultanti dagli studi idraulici nonché le caratteristiche di accesso alle aree interessate non consentono di prevedere in tali zone ulteriori edificazioni, che incidono anche sul dimensionamento adottato. Si richiama inoltre il contributo della Regione Toscana 7.1 – Settore Pianificazione del Territorio nel quale in sintesi si chiede “di identificare l'area oggetto della previsione come “ambito periurbano”, applicando le disposizioni del Capo III della LR 65/14.”, in quanto tali aree vengono definite nell'Invariante II quali “nuclei di connessione ed elementi forestali sparsi” che contribuiscono ad assicurare la continuità degli elementi connettivi della rete ecologica ovvero risultano importanti ponti di connettività ecologica.
21	7050	11/06/20	G.R.	3	POC_NTA_Art.58	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Via 1° Maggio – sottozona B0			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di inserimento della destinazione “Direzionale” nelle sottozona B0 all'art.58 delle NTA del POC così come previsto nelle Norme del previgente strumento urbanistico (art.43).			Controdeduzioni:	(1) Accolta – Si propone di modificare art.58 delle NTA del POC come previsto nelle norme del previgente strumento urbanistico (art.43 NTA RU) inserendo la destinazione “Direzionale”
22	7084	12/06/20	L.P.	1	POC_QP.01, POC_PEE - Schedatura edifici di valore testimoniale – SCHEDA 2	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	San Cataldo – Località Croci			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di autorizzare le modifiche interne di lavori di risanamento e di fondazione, gli adeguamenti sismici e le modifiche planimetriche nel rispetto del volume e delle aperture esterne del fabbricato. (2) Richiesta di conformità dei poteri utilizzati in materia urbanistica in relazione alla normativa regionale e nazionale.			Controdeduzioni:	(1) Respinta – Le tipologie di intervento adottate già prevedono la possibilità di consolidamenti e risanamenti sempre nel rispetto della tutela del bene ritenuto di valore testimoniale, si veda anche la scheda specifica di cui all'elaborato POC_PEE – Schedatura edifici di valore testimoniale – scheda 02. (2) Respinta – Gli elaborati adottati risultano conformi e congrui alle normative regionali e nazionali vigenti.

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
23	7117	13/06/20	F.P.	3	POC_NTA_Art.16, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.5 – PN4	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.5 Via 1° Maggio – PN4			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di considerare una variazione della superficie territoriale del 10% nella definizione dei parametri del Progetto Definitivo senza che questa risulti come variante alla scheda norma, difatti da rilievo preliminare risulta una superficie di mq 15310 invece che 16020 mq.</p> <p>(2) Richiesta di incrementare del 30% i parametri massimi relativi alla destinazione c.2 con eventuale riduzione delle superfici con destinazione residenziale, avendo il proponente un progetto preliminare che prevede la realizzazione nel lotto A di una Media Struttura di Vendita con area di vendita inferiore a 1500 mq.</p> <p>(3) Richiesta di aumento della superficie fondiaria A fino a raggiungere i 7000 mq e conseguente riduzione dell'Area Fondiaria B e delle aree da sottoporre a servitù di uso pubblico, avendo il proponente verificato i parametri per la realizzazione di MSV con area di vendita inferiore e 1500 mq. Per la verifica delle aree a parcheggio della 62/2018 per le MSV necessitano di un'area Fondiaria A superiore e 4700 mq.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta – Si precisa che devono essere indicate tutte le aree catastali, al fine anche di acquisire le aree antistanti a via Sabatini.</p> <p>(2) Accolta con prescrizione – Si propone: - di incrementare la SE con destinazione d'uso c.2 fino a mq 2700, specificando che mq: 1500 sono destinati a superficie di vendita e mq 1200 sono destinati esclusivamente ad accessori della superficie di vendita della media struttura di vendita. - di ridimensionare i mq della SE adottata da mq 6000 a mq 5300 suddividendola in altro modo tra i lotti di intervento A e B, e di rivedere la sua distribuzione in funzione della destinazione d'uso nel modo seguente: a. residenziale o direzionale e di servizio: e.1, e.2, e.3 diminuzione da mq 3100 a mq 1100; commerciale: c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa incremento da 455 mq a 900 mq; commerciale: c.2 medie strutture di vendita incremento da 2000 mq a 2700 mq; direzionale e di servizio: e.3.6 incremento da 445 mq a 600 mq.</p> <p>(3) Accolta – Si propone di rivedere nella planimetria il posizionamento delle varie destinazioni con aumento della superficie fondiaria del lotto A e conseguente diminuzione della superficie fondiaria del lotto B e delle aree da sottoporre a servitù di uso pubblico.</p>	
24	7118 7120	13/06/20	S.O.	3	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.3 – PN2	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.3 (PN2) Via Togliatti/Via Montale – Località Margine Coperta			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di ripristinare per l'Umi 2a del PN2 una Hmax di 12,50 m, invece che 12,00 m, come previsto nella precedente previsione urbanistica del previgente RU.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta – Si propone di modificare la scheda di trasformazione n.3 (PN2) inserendo l'altezza massima a 12,50 m invece che 12,00 m, come previsto nel previgente RU.</p>	
25	7121	13/06/20	S.O.	4	POC_QP.04	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O – Via Nenni			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di inserire i terreni di sua proprietà in zona edificabile di completamento B2 riconoscendo la potenzialità edificatoria prevista per tali zona e confermando la disponibilità a realizzare su parte di esse anche parcheggi o aree a verde di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune. (Richiesta espressa ad ogni revisione degli strumenti urbanistici)</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta – Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato, anche alla luce del contributo della Regione che porterà a un ridimensionamento anche delle zone F6 di margine.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
26	7122	13/06/20	B.R.	4	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.28 – PN22	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.28 - Via Vetriano – PN22		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di suddividere la potenzialità edificatoria prevista di 480 mq di SE e 1800 mc di Volume nelle due aree Fondiarie così da avere 240 mq di SE e 900 mq di Volume sia per l'area fondiaria A che B.</p> <p>(2) Richiesta di ridurre la superficie 3 e sostituirla con 4 per poter accedere alle due aree fondiarie e più precisamente: area 3 per mq 1000 e area 4 per mq 570.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone di modificare la scheda di trasformazione n.28 suddividendo la potenzialità edificatoria totale di mq 480 equamente tra lotto A e lotto B.</p> <p>(2) Accolta – Si propone di modificare la scheda di trasformazione n.28 inserendo la seguente precisazione relativa agli accessi sulle zone 3 “Nel caso specifico tali aree potranno essere destinate in parte anche a passaggi pedonali e/o carrabili per raggiungere le aree fondiarie”.</p>
27	7123	13/06/20	S.D.	4	POC_QP.04 POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.19 – PN11	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.19 – Via Giacomo Leopardi – PN 11		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di modificare il progetto norma 11 estendendo l'area fondiaria all'intera zona, consentendo l'utilizzo del verde privato, previsto come sottozona F6 come pertinenziale alle costruzioni, dando la possibilità di realizzare anche abitazioni singole non aggregate, condividendo il nuovo assetto dell'area con il Comune attraverso l'approvazione del progetto e la stipula di convenzione come previsto per i PN.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone di Inserire nella scheda di trasformazione 19: - nelle aree (5) la dicitura: “l'ubicazione dell'area (5) nella planimetria risulta essere indicativa e pertanto la sua superficie complessiva indicata nella tabella potrà essere ridistribuita sui vari lotti individuati più precisamente in fase di attuazione”. - nelle tipologie edilizie la dicitura “abitazioni unifamiliari e plurifamiliari” così da dare la possibilità di realizzare tipologie costruttive con grandi giardini con una qualità insediativa migliorativa anche rispetto al tessuto esistente delle aree limitrofe.</p>
28	7124	13/06/20	B.S.	4	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.18 – PN10	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.18 – Via Vetriano – PN10		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di correggere la tabella “Funzioni e destinazioni d'uso - dimensionamento” della scheda di trasformazione n.18 relativa al PN10 le superfici come da progetto approvato con Del. G.C. n.154 del 21.12.2012</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone di inserire nella scheda 18 quanto già previsto in fase attuativa delle previgenti norme ai sensi della Del G.C. n.154 del 21.12.2012. Intervento già attuato.</p>
29	7125 7127	13/06/20	S.O.	3	POC_QP.03	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O – Via Togliatti/Via Montale – Località Margine Coperta		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di reinserire la previsione della UMI 2c del PN2 del previgente strumento urbanistico almeno limitatamente alla sua proprietà che gode di accesso diretto da Via Alighieri con i parametri che seguono alla stregua delle altre due umi UMI2a e UMI2b: Superficie tot. Mq 1595 – Superficie coperta 25% - Hmax 12,50 – SE 444,79 mq – Volume 1334,37 mc.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Respinta - I terreni indicati dallo scrivente risultano essere terreni residui in prossimità del torrente, in parte in fascia di rispetto, e non in continuità con il PN3 (Scheda di trasformazione 4). Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato, anche alla luce del contributo della Regione che porterà a un ridimensionamento anche delle zone F6 di margine.</p>

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
30	7126	13/06/20	M.V.	1	POC_NTA Art.li.43 e 55	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona A.1 e A.2 – Centri Storici di Massa e Cozzile			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di modificare la disciplina degli articoli 54,55 4 56 delle NTA del POC prevedendo per gli immobili compresi entro il perimetro dei Centri Storici, una ricognizione e una riclassificazione degli stessi in relazione al valore storico e architettonico di ogni edificio.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta – Le norme dei nuovi strumenti urbanistici si limitano a confermare e riproporre quanto già previsto nei previgenti strumenti urbanistici. La disciplina è necessariamente uniforme avuto riguardo alla struttura dell'agglomerato che ne è composto, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'orografia dell'insediamento, nonché dei carichi urbanistici, dei servizi e infrastrutture, caratteristiche che modificate influiscono direttamente su tutta la collettività. Si propone che la normativa adottata rimanga invariata.</p> <p>Per maggiori precisazioni si rimanda all'Appendice 1 di seguito riporta.</p>	
31	7156	13/06/20	A.F.	5	POC_QP.05 POC_NTA art.66	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona D2* - Via Landini			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di prevedere la possibilità di realizzare vano tecnico (torre di prova): (1a) senza limiti di altezza o comunque per una porzione limitata (100mq) del costruendo fabbricato l'altezza max 20 m anziché 10 m; (1b) in deroga alle distanze della pubblica viabilità.</p> <p>(2) (3) Richiesta di prevedere la realizzazione di accesso dell'area uffici dal parcheggio pubblico lato sud e per il quale potrebbe essere previsto il completo rifacimento a carico e spese di ARE Srl. Al fine di evitare la riduzione dei posti auto del parcheggio il progetto del rifacimento verrà concordato con l'amministrazione e redatto in modo da recuperare il medesimo numero di parcheggi ora presenti (circa n.10 posti auto) (4) Richiesta di poter realizzare i parcheggi pubblici richiesti dalle norme (art.26 POC_NTA) in aggiunta a quelli del parcheggio pubblico esistente (circa n.17 posti auto).</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Parzialmente Accolta (1a) Accolta – Si propone la modifica dell'art. 66 delle NTA del POC inserendo la dicitura "Per piccole porzioni di edificio destinate a vano tecnico (massimo SE 100 mq) l'altezza massima consentita potrà essere posta fino a massimo m 20,00", (1b) Respinta - Le infrastrutture pubbliche devono essere valutate in sede di progetto tenendo presente le distanze relative alle aree oggetto di cessione che in parte dovranno essere destinate all'ampliamento della sede stradale. (2) (3) (4) Accolta – Si propone: la possibilità di accesso per sole auto dall'attuale parcheggio pubblico sito all'ingresso di via Landini subordinando alla presentazione di un progetto da concordare che preveda: (a) totale rifacimento a cura e spese del richiedente di tutta l'area attualmente destinata a parcheggio e contestuale recupero di posti auto eventualmente persi nella realizzazione del passaggio in altre aree di loro proprietà da trasformare e cedere all'ente con trasformazione delle aree a verde presenti attualmente nel parcheggio. (b) tutela dell'attuale cabina elettrica.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
32	7183	15/06/20	P.M. M.M.	3	POC_QP.03, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.8 – PN7	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Scheda di trasformazione n.8 – Via Sabatini – Margine Coperta – PN7			Note	
Sintesi		<p>(A) Richiesta di mantenere separati e distinti il lotto A – Mappale 1452 dal lotto B – Mappali 158 e 1399 e di inserire in zona omogenea B2 il lotto A;</p> <p>(B1) Richiesta di demolizione di tutta la volumetria esistente (circa 3000 mc) sul lotto B</p> <p>(B2) ricostruzione di tutta la volumetria con incremento una tantum del 30%,</p> <p>(B3) fabbricati nuovi arretrati rispetto al filo strada di m. 5 e cessione gratuitamente al Comune m 2,50 (marciapiede e banchina).</p> <p>(B4) inserimento in zona omogenea B2 il lotto B</p> <p>(1) Richiesta di mantenere separati e distinti il lotto A – Mappale 1452 dal lotto B – Mappali 158 e 1399 e di inserire in zona omogenea B2 il lotto A;</p> <p>(2) Richiesta di inserimento in zona omogenea B2</p> <p>(3) Richiesta di eliminare la scheda n.210 del PEE</p> <p>(4) Richiesta di inserimento in sottozona omogenea B2</p> <p>(5) Richiesta di aumentare la lunghezza del fronte strada da m 25 ad almeno m 42 in modo da avere per i nuovi fabbricati (a volume invariato) più spazio per verde e parcheggi</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(A) Respinta – Si propone di mantenere il PN 7 revisionato, al fine di mantenere le aree di interesse pubblico che qualificano l'intera area di intervento. Esiste solo un lotto dove recuperare e ricollocare gli edifici esistenti per una SE totale pari a mq 1000.</p> <p>(B1) Accolta – Si propone il recupero edificio esistente, modificando la scheda con inserimento di SE di mq 1000 anziché di mq 833 derivanti da mc 3000/3.</p> <p>(B2) Accolta parzialmente – Si propone il recupero di tutta la volumetria esistente (aumentata rispetto all'adozione accogliendo l'istanza di cui al (B1). Considerando le dimensioni dell'area di intervento non si ritiene opportuno prevedere ulteriori incrementi volumetrici.</p> <p>(B3) Accolta - cessione gratuita dell'area profonda 2,50 m lungo via Sabatini.</p> <p>(B4) Respinta - Si propone di mantenere il PN 7 revisionato, al fine di mantenere le aree di interesse pubblico che qualificano l'intera area di intervento, area a verde pubblico e marciapiedi. A tale proposito si veda il contributo delle Regione Toscana 7.1 - Settore Pianificazione del Territorio (Allegato 2).</p> <p>(1) Respinta (vedi punto precedente B4).</p> <p>(2) Respinta – vedi punto (1)</p> <p>(3) Non pertinente – negli elaborati del POC adottato la scheda n. 210 del PEE è già stata soppressa</p> <p>(4) Respinta – vedi punto (B4)</p> <p>(5) Accolta – si propone di estendere il limite del PN come indicato dall'osservante (fronte strada via Sabatini fino a m 42)</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
33	7174	15/06/20		4	POC_QP.04, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.25 – PN19	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.25 – Via Bruceto – PN19			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di una riduzione significativa delle superfici delle aree fondiari A e B (almeno del 30%) oltre a una riduzione delle SE e Volumetrie massime consentite il tutto a vantaggio della superficie destinata a verde pubblico (aumento del 30%).			Controdeduzioni:	
					(1) Respinta - Si propone di respingere l'istanza precisando che la previsione in questione prevede: - la contestuale realizzazione e/o cessione all'Ente di consistenti aree per l'ottimizzazione di opere di urbanizzazione di interesse collettivo che valorizzano anche una zona attualmente carente di strutture di quartiere del tipo parcheggi e verdi pubblici (così come segnalato anche dagli osservanti). - la realizzazione del completamento di una viabilità importante di collegamento est ovest che consente una migliore distribuzione del traffico; - l'edificazione con tipologie di tipo estensivo, villette ed ampi giardini privati. L'intervento sarà inoltre realizzato seguendo tutte le prescrizioni afferenti la regimazione idraulica così come previsto dagli strumenti urbanistici adottati.	
34	7179	15/06/20	M.A. M.F. M.G.	4	POC_QP.04 POC_NTA Art.li.61 e 76	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O - Via Bruceto			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di trasformare in sottozona B3 - "Zone di Completamento" di area per una superficie di circa 1670 mq attualmente in sottozona F6O.			Controdeduzioni:	
					(1) Respinta – Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato, anche alla luce del contributo della Regione che porterà a un ridimensionamento anche delle zone F6 di margine.	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
35	7182	15/06/20	L.B.	---	POC_NTA Art.67	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozone D3			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone D3 anche quella residenziale.</p> <p>(2) Richiesta di poter cambiare destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, non residenziali, in residenziale per almeno il 60% della superficie edificata.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta – Si propone la modifica dell'art.67 delle NTA del POC, inserendo tra le destinazioni ammesse anche la destinazione residenziale.</p> <p>(2) Accolta – Si propone la modifica dell'art.67 delle NTA del POC inserendo il seguente comma: "intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale prevedendo il recupero fino al 60% della SE esistente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento diretto se per il recupero si utilizza l'involucro esistente; - Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come previsto dall'art. 15, se si prevedono interventi diversi di cui al punto precedente ed in particolare la totale demolizione e successiva ricostruzione anche con ubicazione diversa all'interno del lotto di intervento; <p>In ogni caso dovrà essere prevista la sistemazione degli accessi e/o delle aree fronte strada afferenti alle pubbliche viabilità, nonché dovranno essere rispettati i disposti di cui alle presenti NTA relativi ai parcheggi e/o posti auto di uso pubblico."</p>	
36	7184	15/06/20	P.P.	3	POC_QP.03 POC_NTA art.76	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O - Via Vangile			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di poter realizzare nel terreno in oggetto (circa 500 mq) ricadente in Sottozona F6 un manufatto in carpenteria leggera di superficie 25 mq, altezza massima 2,40 da destinare a rimessaggio di materiale agricolo, scorte, motocoltivatore e tosaerba al fine di poter tenere in ordine sia il giardino della sua limitrofa abitazione che il terreno in oggetto.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta parzialmente – Si propone di modificare l'art.76 in particolare il comma relativo alle sottozone F6O inserendo limitazioni alla superficie edificabile (massimo SE mq 12) ed alle caratteristiche costruttive che dovranno essere prive di rilevanza edilizia così come indicato all'art.137 della L.R. 65/2014"</p>	
37	7185	15/06/20	M.M.	3	POC_QP.03 POC_NTA art.59	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona B1 - Via 1° Maggio			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di recupero della volumetria esistente per immobile posto lungo la viabilità di Via Primo Maggio al fine di demolire e ricostruire l'edificio arretrato di 2 m dal filo stradale attuale.</p> <p>(2) Richiesta di incremento una tantum del 30%;</p> <p>(3) Richiesta di inserire all'art. 59 punto 5 destinazioni d'uso residenziale, terziario e artigiano di quartiere</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Non pertinente – Già possibile</p> <p>(2) Respinta – Nelle sottozone B1 non risulta possibile fare incrementi consistenti in aree sature perchè non vi sono materialmente gli spazi.</p> <p>(3) Accolta – Si propone l'inserimento della destinazione d'uso "b.2 - artigianale di servizio o artigianato" all'art. 59 punto 5 delle NTA del POC.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
38	7186	15/06/20	M.P. - R.G. - P.V. - M.G. - M.F. - M.A. - C.G.	4	POC_QP.04, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.25 – PN19	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Scheda di trasformazione n.25 – Via Bruceto – PN19			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di ridefinire i confini del PN19 circoscrivendolo ai soli terreni di proprietà degli scriventi per una superficie catastale complessiva di mq 16245.</p> <p>(2) Richiesta di aumentare la superficie fondiaria di mq 2000 con conseguente aumento della SE e delle Volumetrie.</p> <p>(3) Richiesta di ridurre l'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico del soggetto attuatore sulle aree da cedere gratuitamente al Comune come segue:</p> <p>3a- riduzione della superficie del parcheggio pubblico di 500 mq</p> <p>3b- riduzione del verde pubblico attrezzato di 2000 mq</p> <p>3c- sistemazione del verde attrezzato limitata alla pulitura e livellatura dello stesso, escludendo provvista e posa in opera di piante e siepi, nonché impianti di irrigazione e illuminazione.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta parzialmente – Si propone la rimozione dei mappali F16 – M1240 – 1341 e l'inserimento di porzioni mappali F16 – M1340 – 1463, per garantire continuità del tracciato di collegamento viario tra Via Leopardi/ Via Vetriano.</p> <p>(2) Respinta – Si propone di mantenere invariata la superficie fondiaria, nonché le SE e volumetrie.</p> <p>(3) Accolta parzialmente:</p> <p>(3a) Respinta – Si propone il mantenimento del parcheggio (zona 2) così come adottato,</p> <p>(3b) Accolta parzialmente – Si propone la modifica del verde pubblico da zona (2) a zona (1) con cessione senza opere e superficie ridotta di circa mq 1100.</p> <p>(3c) – Accolta – vedi (3b). Si propone di inserire nella scheda di trasformazione la prescrizione di prevedere la pulitura e la livellatura del terreno.</p>	
39	7187	15/06/20	B.F.	5	POC_QP.05, POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.32 e n.34, POC_NTA Art.80	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Schede di trasformazione 32 e 34 – Pedicino – Sottozone T1 e T1.2			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di traslare la SE di cui alla scheda 34 complessivamente ammontanti a mq 4000 nel lotto di cui alla scheda 32 con contestuale variazione della destinazione d'uso a socio sanitario (la previsione complessiva ammonterebbe a 8200 mq di SE per nuove costruzioni e 1100 me di SE di riuso di immobile esistente). La previsione potrebbe essere oggetto di attuazione esclusivamente e subordinatamente alla messa in totale sicurezza idraulica del lotto di competenza. E' intenzione della proprietà di procedere a proprie spese al rilascio delle vari autorizzazioni/nulla osta dei vari enti competenti e successivamente procedere alla realizzazione di opere idrauliche.</p> <p>(2) Subordinatamente al rigetto dell'osservazione di cui al punto (1) richiesta di traslare i mq 4000 di SE dalla scheda 34 alla scheda 32 e nell'ambito di tale traslazione è proposta la variazione della destinazione d'uso della frazione di SE industriale artigianale pari a mq 1600 a destinazione artigianale – commerciale. Inoltre è richiesta la modifica dell'ultimo comma dell'art.80 delle NTA del POC inserendo la possibilità di realizzare campeggi nell'area T1, ritenendo che la disponibilità di vaste aree intorno al lotto di cui alla 32 possono essere utilizzate per attività ludico-sportive a servizio di strutture di campeggio.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) (2) Non accolta – Si vedano i contributi Regione Toscana, nonché il verbale della Conferenza di Copianificazione per le schede S32 e S1P del giorno 24.09.2020.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
40	7188	15/06/20	B.L. P.A. P.R.	4	PS_QP.07, PS_QC.03, POC_PEE_QP.00 POC_NTA art.118	ACCOLTA
OSSERVAZIONE				ISTRUTTORIA		
	Riferimenti	Sottozona E3 - Via Tignana		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di correzione dell'errore materiale di classificazione della porzione edificio di proprietà: da edificio esistente ad 1897 ad edificio esistente al 1954 nella tavola PS_QC.03_Carta della stratigrafia storica, da edificio esistente al 1897 ad edificio esistente al 1954 nella tavola POC_PEE_QP.00_Edifici di valore testimoniale</p> <p>(2) Richiesta la definizione degli interventi ammissibili nell'ambito perfluviale per edifici o porzioni di essi nella medesima ubicati consentendo la demolizione e ricostruzione comunque configurata garantendo la distanza minima di m 10,00 dal corso d'acqua nel riposizionamento.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone di modificare la cartografia del PS PS_QC.03_Carta della stratigrafia storica, PS_QP.07_Carta delle componenti identitarie e del PO POC_PEE_QP.00_Edifici di valore testimoniale</p> <p>(2) Accolta – Si propone di variare l'art.118 inserendo la seguente dicitura: "interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con nuova ubicazione a distanza idonea da corso d'acqua (interventi di delocalizzazione) così come specificato nelle presenti norme, in particolare art. 49".</p>
41	7203	15/06/20	M.I.	3	POC_QP.03	ACCOLTA
OSSERVAZIONE				ISTRUTTORIA		
	Riferimenti	Sottozona D3 - Via Bruceto		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di inserire il fabbricato e l'area di pertinenza in zona residenziale B4, in quanto non ha le caratteristiche della zona D3 – Produttiva Mista ed è limitrofo a zona a destinazione residenziale, anche al fine di poter usufruire di eventuali incentivi previsti esclusivamente per i fabbricati residenziali situati all'interno delle zone A e B.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone la modifica della tavola POC_QP.03 inserendo proprietà del richiedente in Sottozona B4, attualmente in sottozona D3.</p>
42	7204	15/06/20	F.C.	3	POC_QP.03	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONE				ISTRUTTORIA		
	Riferimenti	Sottozona D3 e F60 - Via Bruceto		Note		
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di inserire il terreno di sua proprietà in sottozona B4 attualmente in parte in Sottozona D3 e in parte in Sottozona F60.</p>		Controdeduzioni:		<p>(1) Parzialmente Accolta – Si propone la modifica della tavola POC_QP.03 inserendo porzione della proprietà del richiedente in Sottozona B4</p>

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA	
43	7208	15/06/20	Z.S.	5	POC_QP.05, POC_NTA Art.li 66 e 21	ACCOLTA	
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA		
Riferimenti		Sottozona D2 - Via Galvani			Note		
Sintesi		<p>(1) Richiesta di consentire nella sottozona D2 altezze fino a 15 m per edifici industriali</p> <p>(2) Richiesta di non conteggiare nel calcolo degli indici i giunti tecnici e strutturali e i giunti anti-incendio, derivanti dall'accostamento di blocchi edilizi della stessa unità produttiva o della stessa proprietà.</p> <p>(3) Richiesta di escludere dal rispetto delle distanze fra edifici i giunti tecnici strutturali e i giunti anti-incendio, derivanti dall'accostamento di blocchi edilizi della stessa unità produttiva o della stessa proprietà.</p> <p>(4) Richiesta di escludere dal rispetto delle distanze fra edifici quelle intercorrenti fra i blocchi edilizi o manufatti della stessa unità produttiva o della stessa proprietà</p>			Controdeduzioni:		<p>(1) Accolta – Si propone di modificare l'art.66 – sottozona D2 inserendo l'altezza massima fino a 15 m invece che 10 m.</p> <p>(2) (3) (4) Accolta – Si propone di modificare l'art.21 lettera c) inserendo la dicitura “PUC” dopo le parole rigenerazione urbana. Si precisa che in presenza di elementi che danno continuità è escluso il rispetto delle distanze tra edifici.</p>
44	7211	15/06/20		4	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.27 – PN21	PARZIALMENTE ACCOLTA	
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA		
Riferimenti		Scheda di trasformazione n.27 –Via Leopardi – PN21			Note		
Sintesi		<p>(1) Richiesta di riportare alla destinazione originaria l'area in oggetto e di prescrivere le opere di schermatura volte a mitigare l'impatto fortemente negativo del fabbricato industriale esistente, in quanto ritengono che l'ampliamento previsto nella scheda di trasformazione n.27 in un contesto prettamente residenziale arrechi ulteriore grave danno.</p> <p>(2) Oltre all'impatto visivo occorre tener presente che l'ampliamento della zona industriale con conseguente potenziamento delle attività produttive, porterebbe anche ad un aggravio del traffico e dello stazionamento dei mezzi pesanti, che crea notevole disagio e costituisce pericolo per i residenti.</p> <p>(3) Evidenza che il nuovo edificio verrebbe costruito a ridosso del torrente Borra in contrasto con la normativa che prevede il mantenimento di aree di rispetto in prossimità di fiumi e torrenti.</p>			Controdeduzioni:		<p>(1) Respinta - La previsione proposta risulta ubicata in area limitrofa, ma non inserita “in mezzo agli edifici residenziali” e difatti anche gli edifici esistenti risultano ubicati dall'altro lato della pubblica viabilità, inoltre il fabbricato esistente è stato realizzato con taluni accorgimenti afferenti all'inserimento paesaggistico. Si propone che nella scheda di previsione siano inserite ulteriori prescrizioni in tal senso.</p> <p>(2) Parzialmente Accolta – Si propone che nella scheda di trasformazione sia inserita specifica prescrizione atta ad evitare l'accesso e lo stazionamento dei mezzi pesanti fuori dalle aree afferenti l'attività.</p> <p>(3) Respinta – Non è previsto, né sarebbe stato possibile prevedere che le nuove costruzioni fossero realizzate a ridosso del torrente Borra, per il quale devono essere rispettate le distanze previste dalle specifiche normative in materia.</p>

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
45	7213	15/06/20	T.L.	3	Indagini Idrauliche_Carta pericolosità idraulica	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona B2 - Via Puccini			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di revisione della carta della pericolosità idraulica al fine di renderla più aderente ad un reale rischio idraulico. In particolare è stata perimetrata in rosso ovvero pericolosità molto elevata porzione della strada di via Puccini e l'immobile di proprietà dello scrivente, tale perimetrazione risulta impossibile considerate le pendenze delle strade e considerato che il fabbricato risulta con quota rialzata rispetto al filo strada.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta - La perimetrazione delle aree caratterizzata da pericolosità idraulica dipendono dagli scenari derivanti dalle verifiche idrauliche. Gli scenari di pericolosità vengono realizzati utilizzando il LIDAR, fornito dalla Regione Toscana, ed in particolare viene usato il DTM (Digital Terrain Model), cioè è il modello digitale del terreno depurato di tutto ciò che ci sta sopra (case, alberi, erba, ecc), ottenuto tramite elaborazioni matematiche partendo dalla nuvola dei punti rilevata tramite il laser scanner sistemato su voli aerei. Il fatto che l'area sia interessata da una Pericolosità idraulica molto elevata è dovuto al fatto che questa è interessata da fenomeni alluvionali con tempi di ritorno trentennali. Nella zona il battente idraulico può raggiungere i 20 centimetri.</p> <p>Si consideri comunque che in virtù del moderato battente che caratterizza l'area, questa è contraddistinta da una magnitudo idraulica moderata, pertanto in conformità con la Legge Regionale 41/2018 la realizzazione di eventuali interventi sarà condizionata all'esecuzione di ordinari accorgimenti tecnici, che non precluderanno l'attuazione delle trasformazioni.</p>	
46	7214	15/06/20	R.S.	3	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.7 – PN6	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.7 – Via Manzoni – PN6			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di riduzione del parcheggio previsto nel PN ad una profondità di ml 5/6 al fine di realizzare su tutto il fronte un parcheggio a pettine come presente sul lato Nord di Via Manzoni che consentirebbe comunque la realizzazione di 25 posti auto per una superficie totale di circa 400 mq. Tale soluzione consentirebbe di riservare un maggior spazio pertinenziale ai lotti ove saranno realizzati i fabbricati in modo da valorizzare la tipologia costruttiva realizzata ed il benessere dell'area.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Parzialmente Accolta – Si propone la modifica della scheda di trasformazione S7 - (PN6) con riduzione della profondità del parcheggio da 15 a 10 m comprensivo di marciapiede, condizione necessaria affinché possa essere progettato adeguatamente.</p>	
47	7215 7246	15/06/20	M.P.	5	POC_ Q.P.03, POC_NTA Art.li 67 E 41	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona D3 - Via Bruceto			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di consentire, nelle sottozone D3 in cui è collocato l'immobile di proprietà dello scrivente, la destinazione (f) commerciale all'ingrosso e depositi, di cui all'art.39 delle NTA del POC eventualmente dando limitazioni dimensionali alle attività di questo genere, entro il limite di 400 mq di SE, considerato che tale destinazione è quella che più si adatta alle caratteristiche del tessuto edilizio di precedente origine industriale-artigianale.</p> <p>(2) Richiesta di specificare che non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria delle seguenti categorie: residenziale e direzionale e.1.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta – Si propone l'inserimento all'art.67 della destinazione f.1 commerciale all'ingrosso, depositi e logistica;</p> <p>(2) Non pertinente – già previsto all'art. 41 punto 1.2 lettera b prevede assimilazione tra residenziale e direzionale e.1.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
48	7228 7324	15/06/20 16/06/20	L.G.	5	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.33	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Scheda di trasformazione n.33 – Pedicino – Sottozona T1.1			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di modificare le destinazioni d'uso ammesse nella scheda n.33 ed all'art.79 delle NTA del POC nei seguenti termini:</p> <p>(1a) C.1 commerciale al dettaglio – esercizi di vicinato C.2 commerciale al dettaglio – medie strutture di vendita C.4 commerciale di vendita ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie B.1 – industriale ed artigianale in previsione di officina carrozzeria, laboratori di riparazione per la vendita di automezzi D.1 strutture ricettive alberghiere D.2 campeggi e villaggi turistici D.4 residence E.2 servizi privati ed i relativi servizi annessi F.1 commerciale all'ingrosso, depositi e logistica</p> <p>(1b) Relativamente al PEE la destinazione d'uso E.1 direzionale e C.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi.</p> <p>(2) Richiesta la variazione di SE prevista nella scheda di trasformazione n.33 da 2000 mq a 6000 mq nei termini seguenti: 50% destinazione c. commerciale limitatamente a c.1,c.2,c.4, commerciale all'ingrosso f.1 10% destinazione b.industriale e artigianale limitatamente a b.1 40% destinazione d.turistico ricettiva limitatamente a d.1, d.2, d.4, servizi privati e.2</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta parzialmente</p> <p>(1a) Accolta parzialmente - Si propone di accogliere parzialmente la richiesta prevedendo le destinazioni d'uso nella scheda di trasformazione n.33 ed art.,79 delle NTA seguenti: C.1 confermato, C.2 escluso, C.4 confermato, B.1 accolta, D.1 escluso, D.2. Confermato, D.4 escluso, E.2 accolta limitatamente alle destinazioni e.2.1, e.2.4, e.2.5, e.2.6, F.1 accolta. (1b) Accolta - limitatamente al PEE si propone di accogliere le destinazioni d'uso e.1 direzionale e c.5 somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p>(2) Respinta – Si propone di mantenere invariata la SE di mq 2000. Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato.</p>	
49	7233	16/06/20	M.R.	3	POC_Q.P.03	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona F6O - Via Montale			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di perimetrare come Progetto Norma individuando tre lotti su cui realizzare edifici di tipo unifamiliare o bifamiliare porzione del terreno di proprietà dello scrivente, considerando che l'area risulta servita da viabilità e opere di urbanizzazione ed il collegamento di previsione tra via Montale e via Alighieri. Proponendo di cedere al Comune la porzione sud del lotto per eventuale ampliamento della zona F4-Impianti sportivi, lasciando una parte di verde privato tra l'area Progetto Norma e la zona impianti sportivi.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta - Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato, anche alla luce del contributo della Regione che porterà a un ridimensionamento anche delle zone F6 di margine. Si evidenzia inoltre che le aree su via Montale hanno problematiche dal punto di vista degli scarichi fognari così come evidenziato anche in sede di valutazione delle richieste prima dell'adozione.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
50	7237	16/06/20	G.S.	2	POC_Q.P.02	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Sottozona E3 - Via Marco Polo			Note	
Sintesi		<p>(1) Richiesta di perimetrare porzione di terreno di proprietà dello scrivente come area Progetto Norma per avere la possibilità di individuare cinque lotti su cui realizzare edifici di tipo unifamiliare o bifamiliare con edilizia qualificata. Cedendo gratuitamente al Comune i terreni di proprietà occupati da sedi stradali, nonché quelli necessari per il completamento della viabilità.</p> <p>(2) Richiesta di poter procedere a demolizione del fabbricato ex rurale ed al recupero della relativa volumetria con possibilità di spostare il volume in una zona più prossima alla pubblica viabilità.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Respinta – La zona risulta essere totalmente agricola anche nei previgenti strumenti urbanistici pertanto anche alla luce dei contributi pervenuti dalla regione Toscana si propone di mantenere quanto adottato in quanto trattasi di aree dite in ambito periurbano.</p> <p>(2) Respinta – La normativa sulle aree agricole consente la sostituzione edilizia, ma non la ristrutturazione urbanistica. L'edificio è collocato in sottozona E3, il tipo di intervento cui fa riferimento (ristrutturazione urbanistica) l'osservante contrasta con la disciplina di cui all'art.94 – sottozone E3.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
51	7242	16/06/20	Provincia di Pistoia	---	POC_NTA Art.li 1-86-110-120 PS_NTA Art. 4 PS_QP.03	ACCOLTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
Riferimenti		Disciplina Territorio rurale			Note	
Sintesi		<p>(1) POC - Richiesta di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC relativamente alla disciplina del territorio rurale, il riferimento al Capo 3.4.2 della Disciplina del PTC, in aggiunta ai riferimenti alla LR 65/2014 e al regolamento di attuazione 63/R negli articoli: Art. 1 – Finalità, contenuti, ambito di applicazione, efficacia (comma 2, punto 2.1 lett. c) Art. 86 – Nuove Costruzioni e manufatti (comma 1)</p> <p>(2a) POC: L' Art. 110 – Varchi inedificabili – afferma che “il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nell'elaborato PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000 i varchi inedificabili, ovvero le aree libere a lato della viabilità che collegano gli abitati, sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi, la continuità del sistema ambientale di riferimento o le visuali panoramiche e/o la diminuzione della funzionalità dei varchi.” Si ritiene opportuno integrare tale identificazione grafica nelle tavole del POC, anziché fare riferimento agli elaborati del Piano Strutturale, in considerazione anche del fatto che è in corso di redazione una nuova versione del Piano Strutturale.</p> <p>(2b) L'art. 120, comma 4, cita gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Disciplina del PTC per la sostenibilità degli interventi. A seguito dell'esito della procedura della Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, tali prescrizioni sono state trasformate in direttive come richiesto dalla Conferenza stessa. E' necessario pertanto sostituire il termine “prescrizioni” con “direttive”.</p> <p>(3) Variante PS: (3a) 1) L'Art. 4 al comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta gli estremi di approvazione della Variante generale di adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia con DCP n. 7 del 26.02.2019. Si fa presente che quella citata non è l'approvazione definitiva, come sopra spiegato, ma che a seguito dell'esito della procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT, verrà effettuata in tempi brevi l'approvazione degli elaborati modificati, e la conseguente pubblicazione sul BURT che rende vigente la Variante generale di adeguamento e aggiornamento al PTC.</p> <p>(3b) L' art. 4 comma 2 afferma inoltre che il PTC “specifica per il “Sistema Territoriale Locale 05 Valdinievole e Valdarno Inferiore” obiettivi, prescrizioni ed invarianti strutturali.” Piani Territoriali di Coordinamento non possono specificare prescrizioni in materia di paesaggio, di competenza esclusiva del PIT-PPR, e pertanto occorre modificare il termine “prescrizioni” con “direttive”.</p> <p>(3c) Al fine del perfezionamento degli elaborati della Variante al PS, segnala che nella Tavola PS_QP.03_Caratteri ecosistemici del paesaggio_Invariante II in legenda manca la voce “Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva.</p>			<p>(1) Accolta – Si propone di modificare le NTA del POC inserendo agli articoli 1 e 86 il riferimento al Capo 3.4.2 della Disciplina del PTC (2a) Accolta - Si propone di inserire la dicitura all'art.110 del POC e si integra tale identificazione grafica nelle tavole del POC, anziché fare riferimento agli elaborati del Piano Strutturale. (2b) Accolta – Si propone di modificare l'art. 120, comma 4 sostituendo il termine “prescrizioni” con “direttive”. (3a) Accolta – Si propone di modificare l'art.4 comma 2 delle NTA del PS inserendo la delibera di approvazione definitiva avvenuta a seguito della procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT ovvero Delibera n. del Consiglio Provinciale n. 40 del 28 Luglio 2020. (3b) Accolta – Si propone di sostituire il termine “prescrizioni” con “direttive” all'art.4 comma 2 delle NTA del PS (3c) Accolta – Si propone di inserire nella legenda della tavola PS_QP.03_Caratteri ecosistemici del paesaggio_Invariante II la voce “Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva.</p> <p>Controdeduzioni:</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
52	7248	16/06/20	P.B.	3	POC_NTA_Art.16, NTA_Allegato 1_schede di trasformazione n.5 – PN4	NON PERTINENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.5 – Via 1° Maggio – PN4			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di modifica del Progetto Norma 4 secondo quanto indicato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici, individuando i seguenti elementi di variazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diversa perimetrazione delle n.2 aree fondiari (A-B) a parità di superficie fondiaria e di superficie coperta, nonché invariata volumetria. - diversa perimetrazione delle aree scoperte private a servitù di uso pubblico con la stessa superficie totale prevista dal PN (Aree 3) - diversa perimetrazione delle aree da cedere al Comune con opere di urbanizzazione con la stessa superficie totale prevista dal PN (Aree 2) - Le aree fondiari A-B ridisegnate rimangono gravitanti sull'asse viario secondario di via Alighieri e permettono l'eliminazione di zone promiscue pubblico-privato - Le aree scoperte private a servitù di uso pubblico (3) risulteranno maggiormente omogenee tra di loro e più strettamente connesse in termini funzionali di utilizzo e di valorizzazione urbana con le aree (2) da cedere al comune - il maggiore e potenziato accorpamento delle Aree (2) con le Aree (3) la collettività potrà usufruire degli spazi pubblici attrezzati maggiormente fruibili - Creazione di una piazza urbana che si affaccia sulla via principale Via Primo Maggio. 			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Non pertinente – Si rileva che gli osservanti non hanno titolo e/o interesse a presentare specifiche proposte pianificatorie in quanto non direttamente coinvolti nella proprietà delle aree.</p>	
53	7265	16/06/20	D.G.	5	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.30 – PN16	NON PERTINENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.30 – Via Galvani – PN16			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di attuare la previsione del PN16 non in un'unica soluzione per l'intera lottizzazione, ma in più volte a seconda delle esigenze			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Non pertinente – Le NTA del PO già prevedono tale possibilità</p>	
54	7745	25/06/20	P.S.	2	POC_NTA – Allegato 1_schede di trasformazione n.1 (B3) - POC_Q.P.03	ACCOLTA PARZIALMENTE
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Scheda di trasformazione n.1 – Via Brunese, Sottozona B3			Note	
	Sintesi	<p>(1) Richiesta di inserire nella scheda di trasformazione 1 l'intera proprietà dello scrivente in modo che l'immobile possa essere ubicato in prossimità dell'abitazione principale nel rispetto delle distanze di legge. I proprietari delle aree si impegnano a garantire per sé e per i successivi aventi causa che l'accesso al nuovo edificio avverrà e sarà mantenuto nel tempo nell'ubicazione indicata e coincidente con l'esistente accesso da via Brunese.</p>			<p>Controdeduzioni:</p> <p>(1) Accolta parzialmente – Si propone di spostare la sottozona B3 verso nord della proprietà, mantenendo SE e Volumetrie della scheda di trasformazione n.1 adottata e prescrivendo l'impegno a garantire per sé e per i successivi aventi causa che l'accesso al nuovo edificio avverrà e sarà mantenuto nel tempo nell'ubicazione indicata e coincidente con l'esistente accesso da via Brunese, oltre la cessione di tratto di Via Brunese.</p>	

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
55	10194	14/08/20	C.G.	4	POC_Q.P.04	RESPINTA
OSSERVAZIONE					ISTRUTTORIA	
	Riferimenti	Sottozona F6O - Via Fratelli Rosselli			Note	
	Sintesi	(1) Richiesta di variare l'attuale sottozona F6 del terreno di proprietà del richiedente in sottozona B3 al fine di dare la possibilità di edificare villette a schiera o appartamenti.			Controdeduzioni:	(1) Respinta – Non risulta congrua la modifica del dimensionamento del PO adottato, anche alla luce del contributo della Regione che porterà a un ridimensionamento anche delle zone F6 di margine. L'osservazione è stata valutata anche se pervenuta ben oltre i termini stabiliti, peraltro già prorogati causa covid.

N.	N. PROT.	DATA	RIFERIMENTI INTESTATARIO	UTOE	ELABORATI ADOTTATI DI RIFERIMENTO	DEFINIZIONE ISTRUTTORIA - PROPOSTA
<p>APPENDICE 1 PARTICOLARI CONTRODEDUZIONI AFFERENTI ALLE OSSERVAZIONI n. 12, 18, 19, 30 TUTTE RELATIVE AI CENTRI STORICI</p> <p>Si richiamano i contributi della Regione Toscana n.7 e del MIBACT e Soprintendenza n.9 di cui all'Allegato 2.</p> <p><i>Premesso che le normative regionali in particolare PIT e PPR tutelano i "Centri storici minori" dando indicazioni e prescrizioni in tal senso, in particolare "i centri, i nuclei e gli aggregati storici e le relative aree di pertinenza paesistica: dalle alte colline che dominano a nord la Valdinievole si affacciano piccoli centri di grande rilievo paesistico, quali Uzzano, Buggiano Castello, Massa e Cozzile, Montecatini Alto, circondati da innumerevoli nuclei collinari o pedecollinari disseminati nella campagna, tra cui si ricordano Stignano, Colle di Buggiano, Cozzile Falciano".</i> OBIETTIVO 3_Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli Direttive correlate. <i>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</i></p> <p>3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta; 3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella".</p> <p>(1) Il Comune ha inteso tutelare i centri storici della sottozona A1 introducendo (in coerenza con le indicazioni del PIT e PPR) una particolare disciplina per tutti gli edifici ivi ricompresi e che li costituiscono caratterizzandone le specificità storico testimoniali. Perseguendo i medesimi obiettivi è stata introdotta una disciplina di tutela per le aree, in taluni casi anche edificate più recentemente, ma contigua con questi ultimi come appunto le sottozone A2, al fine di tutelare le visuali dei centri storici.</p> <p>La ricognizione e classificazione degli edifici ricadenti in sottozona A1 era già presente nelle NTA del PS e R.U., definendo gli edifici ricompresi nei nuclei storici, dal grado di Rilevante Valore al grado di Medio e Particolare Valore, la disciplina applicata era, sia nelle norme del previgente PS che in quella del RU (si veda in particolare NTA PS Capo II art. tt 29/48 e NTA del POC art. 11 e 17), di tutela ed anche in questo caso gli ampliamenti risultavano esclusi. Il piano operativo si limita quindi a riproporre ed aggiornare tale disciplina, anche in funzione dei sopraggiunti aggiornamenti legislativi che hanno, in particolare, cambiato le definizioni degli interventi, tenendo anche conto delle prevalenti classificazioni degli edifici di rilevante valore testimoniale (già sottoposti al vincolo ai sensi del Titolo II del D.Legs. n.42/2004), e di medio e particolare valore testimoniale. Avuto riguardo alla struttura dell'agglomerato storico, all'ubicazione dei singoli edifici nonché alla interazione fra edifici e spazi pubblici e vedute paesaggistiche, nel piano operativo ci si è limitati a riproporre i valori testimoniali sopra detti riproponendo anche sostanzialmente la disciplina previgente.</p> <p>Difatti la nuova disciplina sostanzialmente replica quella già introdotto dal P.S. e dal R.U. intendendo ovviare alle riscontrate discrasie operative dei due predetti strumenti urbanistici con norme di maggiore dettaglio tutte inserite nel P.O.</p> <p>I centri storici hanno subito negli anni 80-90 manomissioni e alterazioni, lo spirito dell'amministrazione ad oggi è quello di "tirare un po' il freno".</p> <p>(2) Per quanto attiene alla modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, si precisa che la tutela paesaggistica e testimoniale dei Centri Storici, definiti dall'insieme degli edifici che li costituiscono, non può prevedere lo stravolgimento della percezione formale dei luoghi e degli edifici stessi.</p> <p>(3) L'intervento diretto convenzionato di cui all' articolo 28-bis del TUE (DPR 380/2001) non pare strumento idoneo a consentire l'effettiva tutela dell'interesse storico testimoniale dei luoghi di cui trattasi e nemmeno l'interesse pubblico. Infatti soprattutto nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore testimoniale comportanti la modifica delle destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari, si deve tenere anche in conto che tali interventi contemplano la modifica dei carichi urbanistici e degli standard. Il Piano di Recupero pare invece, fra gli strumenti apprestati dalla disciplina nazionale e regionale, lo strumento che meglio consente di coniugare la predetta tutela dell'interesse pubblico con quella dell'interesse del privato a conseguire ragionevoli utilità dallo sfruttamento della proprietà immobiliare.</p> <p>(4) L'unicità dei luoghi afferenti ai Centri Storici nonché la loro particolare ubicazione e conformazione di fatto non permettono ampliamenti degli edifici esistenti ed difatti questo è il motivo per il quale tali sottozone sono state escluse dagli ampliamenti di cui all'art.51. L'art.51 del POC si limita a confermare quanto già previsto nel R.U. con esclusivo riferimento agli edifici preesistenti alla data di adozione medesimo.</p>						