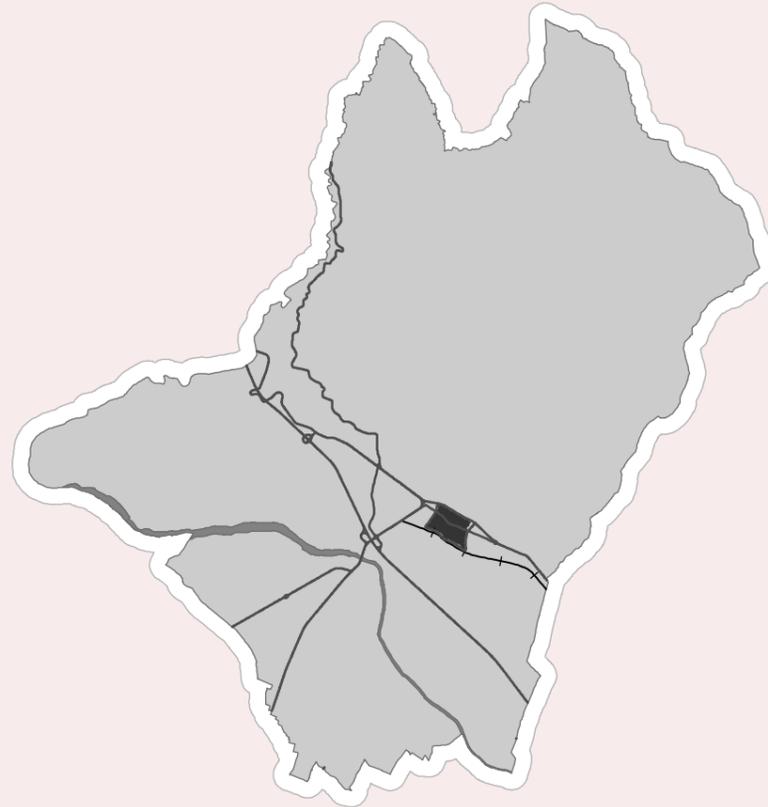




**COMUNE DI SANSEPOLCRO**

(Provincia di Arezzo)

**V03 e V03 BIS - Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane  
adottate con Del. C.C. n. 5 del 28/02/2011 e n. 54 del 30 aprile 2011**



**Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate  
(pareri tecnici e della Commissione Urbanistica Consiliare)**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO: Arch. Antonio Coletti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATRICE AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Rossana Cenciarini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

COLLABORATORI ESTERNI: Arch. Alba Navalesi

**DATA: dicembre 2011**

**Allegato**



## VARIANTI V03 E V03 BIS

(Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 mt. dalle mura urbane adottate con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2011 e n. 54 del 30/04/2011)

### PREMESSA

#### CRITERI DI RIFERIMENTO UTILIZZATI DAL SERVIZIO URBANISTICA NELLA SELEZIONE DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

Al fine della impostazione tecnica delle varianti urbanistiche denominate V03 e V03 BIS, redatte internamente, sono stati definiti criteri guida tecnici generali di riferimento per la selezione degli interventi da inserire, che si possono così riassumere:

- 1) privilegiare quegli interventi attraverso i quali si rende possibile la realizzazione di spazi per standards pubblici, estremamente carenti in questa parte di città, o il miglioramento delle prestazioni del sistema della mobilità sia carrabile che pedonale;
- 2) promuovere altresì quegli interventi che consentano di superare situazioni di avanzato stato di degrado ed abbandono al fine di riqualificare il tessuto urbano direttamente fronteggiante le mura urbane e quindi a contatto del centro storico cercando al contempo di dare priorità a quelle iniziative di riqualificazione che consentano o siano corredate da proposte per la contestuale creazione di spazi pubblici per il miglioramento del sistema della mobilità e della sosta;
- 3) consentire che interventi di trasformazione già previsti dalla vigente variante possano attuarsi con regole e norme maggiormente flessibili a parità di volumi, superfici utili e carico urbanistico rispetto a quanto contenuto nella vigente variante.

Di seguito si riporta l'elenco degli interventi inseriti nelle varianti V03 e V03 BIS e la relativa rispondenza ad uno o più dei tre criteri sopra elencati:

#### **Variante V03:**

- **modifica alla scheda di macrointervento scheda B – Porta Romana:** tale intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 3, in quanto definisce due stralci attuativi all'interno di un'area in cui la vigente variante imponeva la realizzazione unitaria degli interventi;
- **modifica alla scheda di macrointervento Scheda D - Ex segheria:** tale intervento risulta coerente con i criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2, in quanto consente di superare una situazione di estremo degrado e di poter contestualmente realizzare un'area da adibire a parcheggio pubblico;
- **modifica alla scheda di macrointervento Scheda F - via del Prucino – viale Vittorio:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 3, in quanto prende atto di un situazione di fatto che impedisce ormai l'attuazione di quanto già previsto nella vigente variante;
- **inserimento della nuova scheda di macrointervento Scheda O - Ex fabbrica dell'argilla:** tale intervento risulta coerente con il criteri di cui al punto 2, in quanto con esso si rende possibile la riconfigurazione di un complesso edilizio fatiscente creando l'opportunità per il miglioramento delle condizioni di visibilità dell'incrocio tra via del Petreto e via Montefeltro, ad oggi uno degli incroci più pericolosi del sistema della mobilità all'interno della fascia dei 200 metri dalle mura urbane ;
- **modifica alla scheda di microintervento Scheda 22 - Viale Pacinotti:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 3, in quanto stabilisce modalità diverse per la riconfigurazione di volumetrie esistenti rispetto a quelle prescritte nella vigente variante;
- **modifica alla scheda di microintervento Scheda 23 - Viale A. Volta:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 3, in quanto stabilisce modalità diverse e più aderenti alla situazione di fatto per la realizzazione dei piccoli incrementi volumetrici già previsti;
- **inserimento di una nuova scheda di microintervento Scheda 28 - Viale Francini:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 2, in quanto consente la riconfigurazione volumetrica di un volume di un annesso fatiscente posto con un lato a confine di viale Francini secondo una modalità che ne consente l'arretramento e la creazione di un marciapiede;

#### **Variante V03 BIS:**

- **modifica alla scheda di macrointervento scheda H – Viale della Stazione:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 1 in quanto consente di realizzare il recupero a fini residenziali di un'area prevalentemente dismessa e di realizzare contestualmente un'area a parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile;
- **inserimento della nuova scheda di macrointervento Scheda N – Via delle Santucce:** l'intervento risulta coerente con il criterio di cui al precedente punto 1 in quanto consente l'allargamento della stretta sezione di via delle Santucce ed è stato attivato conformemente ad una previsione del P.S. introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione.

La corrispondenza ai criteri sopra elencati, che già erano stati definiti sulla base dei rilievi che la Regione Toscana aveva inviato a seguito della fase di avvio del procedimento, hanno quindi comportato che alcune richieste di variante, insistenti nella stessa zona della fascia dei 200 metri dalle mura e non presentate ad oggi come osservazioni nel presente procedimento, così come le richieste di variante relative alle osservazioni sottoelencate con i numeri 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12 (che erano già state inviate come contributo a seguito della fase di avvio del procedimento), oltre che quelle presentate come osservazioni al P.S. adottato e rimandate, in sede di controdeduzione, al Regolamento Urbanistico, non siano state inserite nella presente variante per la loro **non rispondenza** ai criteri suddetti, pur costituendo comunque un quadro conoscitivo delle esigenze espresse dalla cittadinanza di cui tenere conto per la redazione del Regolamento Urbanistico o di eventuali altre varianti anticipatorie che dovranno prendere in considerazione tutte le richieste pervenute, sia che siano state presentate come osservazioni nel presente procedimento che quelle presentate nella forma di richiesta di variante. In sede di controdeduzione quindi, per le richieste non incluse nelle varianti V03 e V03 BIS nella loro versione adottata, non rispondenti ai suddetti criteri e proposte o riproposte in sede di osservazione, è stato espresso il parere tecnico "**non pertinente**"; tale classificazione implica necessariamente che la loro eventuale rivalutazione la attivazione può avvenire solo all'interno di un nuovo procedimento ai sensi degli articoli 16 e 17.

# OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termine	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
<b>OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>									
01 01 BIS	8812 12149	24/05/2011 20/07/2011		Fuori termine	<b>REGIONE TOSCANA</b> a. Si suggerisce al Comune di valutare attentamente la opportunità di procedere alla redazione di numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attuare gli interventi che sono riconosciuti prioritari dal P.S. o comunque ritenuti indifferibili nel periodo dalla approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U..	<p>a. <b>Non accoglibile</b> in quanto già in fase di avvio del procedimento di cui alla Relazione programmatica allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 02/08/2010 è stato precisato che gli interventi oggetto di variante sono stati ritenuti coerenti con il Piano Strutturale che prevede come specifico obiettivo la "... promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio <u>come prioritari</u> rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, <u>anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso...</u>". Lo stesso P.S. prevede come azione di piano prioritaria la "...verifica puntuale ed aggiornamento della disciplina, nell'ambito del R.U., della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" al fine di riprecisare le strategie di riqualificazione per alcuni ambiti già soggetti a ristrutturazione urbanistica che si configurano ancora come aree dismesse...".</p> <p>Gli stessi interventi sono stati ritenuti coerenti con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 che ha stabilito "...di approvare, quali indirizzi generali, i criteri proposti nella stessa Relazione tecnica Istruttoria per la selezione di Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. da avviare, adottare ed approvare nel periodo transitorio suddetto [tra l'adozione del P.S. e l'approvazione del R.U.] che, al tempo stesso, non vanifichino il contenuto ed il valore che deve assumere il R.U. quale strumento ordinario di attuazione delle previsioni strategiche del P.S. nel rispetto della L.R. 1/05; tali criteri si possono così riassumere:</p> <p>"... sono da privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti) le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All'interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante per l'edificato di matrice storica". Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per l'aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l'edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della "Fascia dei 200 metri o della "Fascia compresa tra le mura ed i viali") procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni;..."</p> <p><b>Le valutazioni suggerite dalla Regione pertanto sono state già</b></p>	No	No	<p><b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 0</b></p> <p><b>SEDUTA DEL 14/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5</b> (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti).</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 0</b></p>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termine	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						<b>effettuate anche sulla base dei criteri specificati in premessa.</b>			
01				Fuori termine	b. Sarebbe opportuno esplicitare se le categorie di intervento di cui al 2° comma dell'art. 8 delle N.T.A. costituiscano integrazione a quelle esistenti o siano da considerarsi nuove categorie. Si ritiene inoltre opportuno che vengano valutati i possibili effetti derivanti da una riclassificazione del valore architettonico e ambientale definita in base ai nuovi criteri.	b. <b>Accoglibile</b> modificando le Norme Tecniche di attuazione - Stato modificato precedentemente adottate in modo da rendere più chiare le modalità di applicazione dei nuovi criteri e la corrispondenza di essi con le classificazioni già definite dalla variante che quindi non vengono modificati ma solo integrati con le categorie previste dal Piano Strutturale. Si integra inoltre la Relazione di sintesi della valutazione integrata con la valutazione degli effetti derivanti dalla introduzione delle nuove classificazioni di valore.	Sì (vedi Modifica n. 1 dell'allegato C1)	No	<p><b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 0</b></p> <p><b>SEDUTA DEL 14/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5</b> (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti).</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 0</b></p>
01 BIS				Fuori termine	b. Sarebbe opportuno ricomprendere in un unico atto i procedimenti relativi alle varianti V03 e V03 BIS al fine di tenere sotto controllo le trasformazioni e di permettere una valutazione complessiva degli effetti dovuti alla attuazione delle singole previsioni.	b. <b>Accoglibile</b> prevedendo di procedere alle controdeduzioni ed alla conseguente approvazione definitiva delle varianti V03 e V03 BIS all'interno dello stesso provvedimento consiliare e quindi accorpando, negli elaborati di valutazione integrata, grafici, normativi i contenuti di entrambe le varianti.	Sì (vedi nuovi elaborati che saranno allegati alla deliberazione e di adozione)	Sì	<p><b>SEDUTA DEL 14/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
									Astenuti: 0
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA SCHEDA DI MACROINTERVENTO F</b>									
02	7356	29/04/2011	Nei termini		<b>LUCIANO GIOVAGNINI:</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella 297/p, ricadente nella "Scheda di macrointervento F" già oggetto della presente variante, chiede che venga consentito di realizzare soppalchi interni in struttura leggera (acciaio e/o legno) da utilizzare come superficie accessoria dell'abitazione con particolare riferimento all'edificio individuato con il numero 1 nella scheda F - stato variato allegata alla variante	<b>Accoglibile</b> prevedendo la possibilità, all'interno della scheda di macrointervento F, di realizzare soppalchi in struttura leggera (acciaio e legno) nei locali a tetto alle seguenti condizioni: 1. solo se compatibili con la sagoma volumetrica ed i caratteri strutturali dell'edificio esistente che non dovranno essere alterati; 2. la installazione dei soppalchi dovrà interessare la parete opposta a quella finestrata; 3. la superficie totale soppalcata non potrà essere superiore al 1/3 di quella del vano su cui è realizzato; 4. le altezze libere minime da rispettare nell'area soppalcata saranno le seguenti: per la porzione sottostante il soppalco l'altezza minima netta dei vani risultanti non dovrà essere inferiore a 2,20 m.; l'altezza media minima al di sopra del soppalco non sia inferiore a 2,20 metri; 5. il soppalco dovrà essere delimitato da parapetto con altezza di 1 metro verso il vano su cui affaccia.	<b>Sì</b> (vedi Modifica n. 2 dell'allegato C1)	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 0 <b>Astenuti:</b> 0
07	7361	29/04/2011	Nei termini		<b>LUCIO MERCATI:</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella 297, ricadente nella scheda di macrointervento F già oggetto della presente variante, chiede di poter realizzare un portico in legno nella zona di ingresso dell'attività insistente nel resede privato.	<b>Non accoglibile nella modalità proposta</b> ma da rimandare ad una successiva valutazione a seguito della presentazione di un progetto in cui sia esplicitata la specifica esigenza connessa alla osservazione presentata e venga quindi proposta una soluzione architettonica che tenga conto dei caratteri architettonici del complesso, della vicinanza con le mura e del rapporto con il marciapiede pubblico di Viale Vittorio Veneto.	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 0 <b>Astenuti:</b> 0
10	7364	29/04/2011	Nei termini		<b>STEFANO ROMAGNOLI</b> a) In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella, ricadente nella Scheda di macrointervento F già oggetto della presente variante, chiede di sopraelevare parzialmente il fabbricato n. 2 nella zona retrostante (come da schema allegato) lasciando inalterato il prospetto frontale soddisfacendo in tal modo alle richieste del mercato immobiliare;	a) <b>Non accoglibile nella modalità proposta</b> ma da rimandare ad una successiva valutazione nell'ambito del Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti ed essere definita una soluzione architettonica coerente con i caratteri architettonici del complesso e con la presenza delle mura e del viale urbano Vittorio Veneto da riqualificare nel suo complesso.	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 0 <b>Astenuti:</b> 0
			Nei termini		b) Sempre in riferimento all'area di cui al precedente punto a) si chiede di destinare i locali anche ad attività direzionali e artigianali compatibili con la residenza.	b) <b>Accoglibile</b> introducendo nella scheda F, come destinazioni d'uso ammissibili dei piani terra, oltre alle funzioni commerciali per esercizi di vicinato anche la destinazione direzionale compatibile con la residenza (uffici) e le attività di piccolo artigianato compatibili con la funzione residenza e quindi con la classificazione del vigente Piano di Classificazione acustica comunale.	<b>Sì</b> (vedi Modifica n. 2 dell'allegato C1)	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> 0

**OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C.  
N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011**

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
			Nei termini		c) Sempre in riferimento all'area di cui al precedente punto a) si chiede di poter realizzare un portico in materiale leggero (ferro o legno) nella zona di ingresso della attività insistente nel resede privato.	c) <b>Non accoglibile nella modalità proposta</b> ma da rimandare, come la osservazione n. 07, ad una successiva valutazione a seguito della presentazione di un progetto in cui sia esplicitata la specifica esigenza connessa alla osservazione presentata e venga quindi proposta una soluzione architettonica che tenga conto dei caratteri architettonici del complesso, della vicinanza con le mura e del rapporto con il marciapiede pubblico di Viale Vittorio Veneto.	No	No	Astenuti: 0 <b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA SCHEDA DI MACROINTERVENTO H</b>									
01 BIS	12149	20/07/2011		Fuori termini	<b>REGIONE TOSCANA</b> c. Relativamente alla modifica della Scheda H – “Viale della Stazione” si rileva che la previsione comporta un considerevole incremento di S.U.L. rispetto alla soluzione contenuta nello strumento urbanistico vigente. Pertanto, dato il particolare contesto urbanizzato nel quale si inserisce la previsione, si suggerisce di rivalutarla anche alla luce dei contenuti del Regolamento di attuazione della L.R. 01/05 “Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti” n. 2R, con particolare riferimento ai contenuti dell’art. 5, comma 1 lettera e) che a proposito della riconversione del patrimonio edilizio esistente e delle aree urbane disponibili, prescrive che le destinazioni siano compatibili o strategiche per la riqualificazione del tessuto insediativo. Inoltre occorre tener conto anche degli aspetti connessi alla mobilità indotti dalle nuove previsioni. Infine si suggerisce di integrare le norme tenendo conto anche dei contenuti del capo V dello stesso regolamento in merito alla “salubrità degli immobili e del territorio, l’edilizia sostenibile ed	Accoglibile in parte ribadendo che l’intervento, anche nella variante versione adottata, è finalizzato all’introduzione di funzioni residenziali, di commercio e di uffici (per i soli piani terra) ed alla creazione di un’area a parcheggio pubblico di indubbio valore strategico per tutto il tessuto edilizio posto lungo via XXV aprile. Tenuto comunque conto di quanto segnalato dalla Regione, in merito in particolare agli effetti indotti sul sistema della mobilità, e quindi alle criticità potenziali in rapporto all’esistente sistema della mobilità, che potrebbero derivare da un dimensionamento eccessivo delle funzioni previste in incremento (già ritenuto “considerevole” dalla Regione Toscana), si ritiene necessaria un’integrazione alla Relazione di Valutazione integrata che approfondisca tale aspetto. Si ritiene comunque opportuno, in considerazione di quanto previsto nel Regolamento di attuazione della L.R. 01/05 “Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti” n. 2R, integrare le norme della Scheda H - Stato modificato, prevedendo che gli interventi siano realizzati con soluzioni improntate alla bioedilizia (con controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici), che garantiscano l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico) ( <b>ipotesi 1</b> ). <b>In alternativa a quanto sopra riportato la Commissione Urbanistica Tecnica,</b> nella seduta del 19 ottobre 2011, ha inoltre formulato un’altra proposta di accoglimento che prevede l’abbassamento di un piano dell’edificio individuato nella scheda H con il numero 4 e la possibilità per lo stesso di un incremento della S.U.L. a piano terreno per le funzioni commerciali. Si rimanda alla C.U.C. l’espressione del proprio parere sulle due ipotesi di accoglimento della osservazione che poi dovranno essere votate in Consiglio comunale ( <b>ipotesi 2</b> ).	Sì (vedi Modifica n. 3 dell’allegato C1)	No	<b>SEDUTA DEL 14/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all’esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente: <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica relativa alla ipotesi n. 1: 4</b> (Boncompagni, Chiasserini, Innocenti, Segreti) <b>Astenuti : 1</b> (Calchetti) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --</b>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					<i>il contenimento energetico</i> .				
02 BIS	11621	11/07/2011	Nei termini		<p><b>SERGIO VANNINI, FRANCO VANNINI, ENRICO VANNINI E TOMMASO VANNINI</b></p> <p>In riferimento alla loro proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particelle 392, 587, 588, che interessa un'area già disciplinata dalla vigente variante della fascia dei 200 metri dalle mura nella "Scheda di microintervento H - Viale della Stazione" e oggetto della presente variante in fase di adozione, chiedono:</p>	<p><b>CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CONCETTO DI PARTECIPAZIONE NELLA FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI</b></p> <p>Nella premessa alla presente osservazione, tra le altre argomentazioni, si sostiene che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i soggetti proponenti chiedevano di essere ammessi alla Valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 ed al Regolamento approvato dal D.P.G.R. n. 4/R/2007 in materia di valutazione integrata e partecipazione dei soggetti interessati (proprietari) alla definizione degli atti di governo ...".</li> <li>- sono stati fatti numerosi incontri con la proprietà ed il tecnico da essa incaricato per giungere ad una soluzione concordata;</li> <li>- la variante è stata definita dall'Ufficio comunale in modo unilaterale e arbitrario non tenendo in alcun conto il tentativo di concertazione fatto dai proprietari dell'area ai sensi del Regolamento regionale n. 4/R/2007;</li> <li>- nella D.C.C. n. 54/2011 di adozione della presente variante è presente una "grave omissione" in quanto non vi erano stati citati i contributi presentati dal proprietario dell'area.</li> </ul> <p><b>Limitatamente a quanto riferibile all'operato degli uffici si ritengono necessarie alcune precisazioni.</b></p> <p>Nell'atto di avvio del procedimento della presente variante la Giunta Comunale allora in carica ha affidato il compito di redigere tale strumento urbanistico ad un gruppo di lavoro interno al Comune, che si è anche avvalso della consulenza di un architetto esterno (già collaboratore dell'Ufficio di piano del Comune per le indagini dei sistemi urbani effettuate nell'ambito del Piano Strutturale).</p> <p><b>Il Servizio Urbanistica ha quindi provveduto a redigere la variante urbanistica come da mandato della Giunta.</b></p> <p>In merito al processo di partecipazione nella formazione degli strumenti urbanistici la legge ed il regolamento regionale, cui si riferisce la osservazione, intendono garantire al "pubblico" e quindi a tutti i soggetti interessati, compresi i privati o i proprietari (ma non solo ai proprietari), la possibilità di inviare contributi finalizzati a formulare soluzioni urbanistiche maggiormente sostenibili dal punto di vista territoriale, ambientale - paesaggistico, infrastrutturale, sociale, economico. Tale maggiore sostenibilità è da riferire agli interessi dell'intera comunità interessata che, nel nostro caso, è rappresentata da tutti i cittadini di Sansepolcro.</p> <p>In attuazione di tali norme regionali il Comune di Sansepolcro ha poi definito con la Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C. n. 71/09) le modalità di organizzazione della "partecipazione del pubblico", e, nel provvedimento di avvio del procedimento della presente variante, la Giunta ha precisato le modalità di organizzazione della partecipazione da adottare nel caso in questione.</p> <p><b>Il processo di partecipazione è stato quindi organizzato dall'Ufficio Urbanistica nel pieno rispetto di quanto previsto dalle leggi, dalla citata D.C.C. n. 71/09 e dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2011, di avvio del procedimento della presente variante, da cui non risulta necessaria alcuna "ammissione" alla procedura di Valutazione integrata in quanto tutti i cittadini o associazioni vi sono ammessi per legge, con facoltà di inviare appositi contributi allo specifico indirizzo e-mail, come illustrato nella sezione del sito web del Comune "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici".</b></p> <p>Lo stesso ufficio ha poi analizzato la proposta progettuale inviata dal</p>	-	-	

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						<p>proponente (documentata negli allegati nn. 4 e 5 alla osservazione), <b>che non è stata considerata un contributo nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata ma, più propriamente, un apporto per pervenire ad una soluzione concertata sulla base dei principi della L. 241/90 e ss.mm.ii.</b> ("Le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere senza pregiudizio di terzi e comunque nel perseguimento dell'interesse pubblico accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento"). Ovvero la "Amministrazione Comunale può impostare una contrattazione con i privati sulle scelte migliori da adottare per le aree trasformabili nella quale, al manifestarsi effettivo degli interessi in campo, la Amministrazione valuta in concreto la tutela e soddisfazione dell'interesse pubblico "misurandolo" con gli interessi privati" (estratto da uno scritto del prof. Paolo Urbani – professore di Diritto amministrativo alla Università degli studi G. D'Annunzio, Università degli studi Roma 3 e università LUISS facoltà di giurisprudenza).</p> <p>A seguito di tali valutazioni la prima proposta dell'Ufficio Urbanistica, che è quella documentata nell'allegato 3 alla osservazione, è stata modificata accogliendo parzialmente quanto proposto dai privati, nella modalità che è riscontrabile nella versione adottata che, quindi, è diversa dalla prima proposta formulata e riportata nell'allegato 3 alla osservazione.</p>			
			Nei termini		a) che venga eliminato il previsto percorso pedonale pubblico che attraversa l'area in questione collegando il Viale Vittorio Veneto e via XXV Aprile e venga prevista la possibilità di adibire il piano al di sotto del previsto parcheggio pubblico (da realizzare alla quota più alta di via XXV Aprile) a parcheggi privati;	<p>a) <b>Non accoglibile</b> in quanto la presenza del percorso pedonale pubblico citato è uno degli aspetti di coerenza con i criteri generali descritti in premessa sulla base dei quali è stata ritenuta ammissibile l'attivazione della presente variante. In riferimento poi al previsto parcheggio pubblico ed alla richiesta di poter cedere non l'area corrispondente ma solo il piano artificiale che sarebbe creato alla quota di via XXV Aprile, si ritiene opportuno chiarire quanto segue. La presenza di tale parcheggio pubblico è l'altro fondamentale e irrinunciabile contenuto della previsione che ne ha assicurato la coerenza con i criteri generali di priorità elencati in premessa. Per la futura efficace gestione di tale area non può essere ceduto al Comune il solo piano da realizzare alla quota di via XXV Aprile, come richiesto nella osservazione, perché ciò impegnerebbe la Amministrazione nella gestione non più di un'area ma, di fatto, di un solaio soprastante una proprietà privata, che potrebbe far valere il diritto di pretendere dalla Amministrazione Comunale costi e impegni manutentivi più gravosi di quanto rispondente con le sue effettive esigenze e possibilità. Si ritiene pertanto opportuno confermare la previsione del parcheggio pubblico con le modalità attuative già previste in fase di adozione.</p>	No	No	<p><b>SEDUTA DEL 14/12/2011</b> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5 (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti).</p> <p>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: ---</p> <p>Astenuti: ---</p> <p><b>SEDUTA DEL 19/12/2011</b> La Commissione chiede di riconsiderare il punto a) dell'osservazione 2 bis relativa alla scheda H, votata nella seduta precedente confermando la <b>non accoglibilità</b> dell'eliminazione del percorso pedonale e invece rimandando ad un ulteriore approfondimento, in sede di progetto, la decisione in merito allo sfruttamento dell'area destinata a parcheggio pubblico con uso del piano interrato a parcheggio privato e del piano a livello di via XXV Aprile come parcheggio pubblico, a condizione che nella convenzione siano stabiliti in modo chiaro gli oneri e le spettanze del soggetto privato e dell'Amministrazione Comunale, in modo che al soggetto pubblico non derivino ulteriori aggravii economici rispetto all'ipotesi votata nella seduta del 14/12/2011. Viene messa in votazione questa proposta della Commissione Urbanistica Consiliare con il seguente esito:</p>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
									Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5 (Boncompagni, Calchetti, Innocenti, Polverini, Segreti). Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --- Astenuti: ---
			Nei termini		b) che nell'area oggetto della scheda di macrointervento H venga introdotto un indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq. che risulterebbe comunque inferiore a quello della scheda G sempre sul viale della Stazione	b) <b>Non accoglibile</b> in quanto, anche sulla base delle integrazioni alla "Relazione di sintesi della Valutazione integrata" e delle considerazioni in risposta alla osservazione n. 01 punto c) della Regione Toscana, l'incremento delle volumetrie già previste in fase di adozione determinerebbe una situazione di criticità sia dal punto di vista dell'inserimento architettonico urbanistico sia per il correlato eccessivo incremento del carico urbanistico che andrebbe a pregiudicare pesantemente un contesto urbanizzato già molto denso.	No	No	<u>SEDUTA DEL 14/12/2011</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5 (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti). Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --- Astenuti: ---
			Nei termini		c) che la soluzione planivolumetrica proposta dalla variante venga adeguata alle leggi ed alle norme sulle distanze tra fabbricati, tenuto conto che l'attuale soluzione prevede distanze di 6 metri tra nuovi edifici e edifici esistenti edifici posti a confine e una distanza di tre metri al di sopra del corpo di collegamento lungo il Viale Vittorio Veneto tra nuovo edificio e edificio esistente a sud.	c) <b>Non accoglibile</b> in quanto lo schema plani - volumetrico proposto nella variante adottata è conforme alle norme del Codice Civile di cui all'art. 873 come integrate dalle norme urbanistiche ed edilizie locali, in quanto il corpo edilizio identificato con il numero 1, con profondità di tre metri in senso parallelo al Viale della Stazione, va ad appoggiarsi ad un muro di altra proprietà cieco; la distanza minima tra pareti non finestrate, ai sensi del Codice Civile, può essere di tre metri. In merito alla distanza dal confine sud dell'edificio identificato con il numero 3 si rileva che nella scheda è prevista una distanza minima di 10 metri, nel caso si fronteggino pareti finestrate, e, altrimenti, almeno di 5 metri, per evitare la realizzazione di corti asfittiche e prive di requisiti di aero-illuminazione accettabili.	No	No	<u>SEDUTA DEL 14/12/2011</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5 (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti). Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --- Astenuti: ---
			Nei termini		d) che venga adottata quindi una soluzione planivolumetrica analoga a quella allegata alla osservazione	d) <b>Non accoglibile</b> per le considerazioni effettuate nei precedenti punti.	No	No	<u>SEDUTA DEL 14/12/2011</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5 (Boncompagni, Calchetti, Chiasserini, Innocenti, Segreti). Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --- Astenuti: ---
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA SCHEDA DI MACROINTERVENTO N</b>									
01 BIS	12149	20/07/2011		Fuori termini	REGIONE TOSCANA d. Relativamente alla nuova scheda di Macrointervento N di via delle Santucce si rileva che lo strumento urbanistico vigente classifica tale area come verde	d. <b>Accoglibile in parte</b> in quanto, come rilevato nelle pagine 13 e 14 della Relazione di valutazione integrata, (già trasmessa alla Regione Toscana a seguito della adozione della presente variante) se è vero che la vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" ha classificato tale area come "verde privato di valore ambientale", ovvero "area verde in cui è stata rilevata la presenza di sistemazioni a verde a carattere storico o la	Sì (vedi Modifica n. 4 dell'allegato C1)	No	<u>SEDUTA DEL 14/12/2011</u> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					privato di valore ambientale mentre, con la variante proposta, si introduce la possibilità di realizzare due edifici residenziali per una S.U.L. complessiva di 900 mq.. Preso atto di quanto dichiarato nel documento di variante riguardo la necessità di modificare la destinazione dell'area in quanto avrebbe perso le caratteristiche di valore ambientale, si ritiene comunque opportuno integrare la scheda con specifiche prescrizioni volte al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.	<p>presenza di alberature di pregio o di porzioni di tessuto agricolo con permanenza delle colture tradizionali", nell'area in questione, come desumibile dalle foto allegate alla Relazione di valutazione integrata, attualmente, non sono più ravvisabili né "sistemazioni a verde a carattere storico o la presenza di alberature di pregio o di porzioni di tessuto agricolo con permanenza delle colture tradizionali". Nella stessa Relazione di Valutazione integrata si ricorda inoltre che "In fase di controdeduzione alle osservazioni al Piano strutturale adottato è stata accolta un'osservazione presentata dal proprietario dell'area in questione con cui si richiedeva di poter considerare la stessa area quale zona di completamento residenziale, dati gli attuali caratteri del contesto urbanistico in cui si trova ad essere inserita, preso atto che non sono più ravvisabili sistemazioni di pregio ambientale o vegetazionale o presenza di agricoltura tradizionale." Pertanto, sulla base di quanto già riportato nell'ambito della Relazione di Valutazione integrata e della necessaria coerenza con le deliberazioni del Consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di approvazione del Piano Strutturale, è stata ritenuta ammissibile la modifica della precedente classificazione da "verde privato di valore ambientale" ad area di completamento edilizio.</p> <p>Si ritiene invece opportuno, in accoglimento parziale del contributo della Regione Toscana, inserire nella scheda N prescrizioni per il corretto inserimento urbanistico dei due edifici previsti, precisando le tipologie da adottare, con particolare riferimento alla bioedilizia e a soluzioni che prevedano efficaci soluzioni di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico).</p>			<p>seguinte:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica relativa alla ipotesi n. 1:</b> 4 (Boncompagni, Chiasserini, Innocenti, Segreti)</p> <p><b>Astenuti : 1</b> (Calchetti)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: --</b></p>
03 BIS	13667	19/08/2011		Fuori termini	<p><b>SERGIO GIOVAGNINI</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 67 particelle 17 e 107, che interessa un'area già oggetto della presente variante in fase di adozione, chiede:</p> <p>a) che venga annullata la prevista strada lungo il confine nord-est del lotto;</p>	<p>a) <b>Non accoglibile</b> in quanto l'area oggetto di variante è stata inserita come area di completamento nel P.S. a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, presentata dallo stesso signor Sergio Giovagnini, ed alle seguenti condizioni: "In particolare, per l'ambito di potenziamento della residenza" posto lungo via delle Santucce si prescrive che, contestualmente agli interventi edificatori a scopo residenziale, venga realizzato un parcheggio lungo strada e venga ampliata la carreggiata della suddetta via, che qui presenta una strettoia; l'accesso all'area residenziale dovrà essere consentito da una nuova viabilità perpendicolare a via delle Santucce che potrà eventualmente essere prolungata e collegarsi con l' "ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate" posto su via Scarpetti e individuato con il numero n. 04 (vedi paragrafo intitolato "VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C."). La presente osservazione pertanto non può essere accolta in quanto la variante deve essere conforme con il Piano Strutturale definitivamente approvato.</p>	No	No	<p><b>SEDUTA DEL 19/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni, Polverini, Calchetti, Innocenti)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 1-</b> (Segreti)</p> <p><b>Astenuti: -</b></p>
				Fuori termini	<p>b) che i due fabbricati vengano posizionati secondo lo schema planimetrico allegato, che prevede una diversa ubicazione dei due fabbricati per tenere conto delle distanze di legge;</p>	<p>b) <b>Non accoglibile</b> in quanto lo schema planimetrico riportato nella osservazione non è stato misurato in modo corretto, in quanto è stato stampato in una scala non idonea; a seguito della verifica delle misure effettive, risulta che lo schema adottato rispetta le distanze dai confini previste dalla legge e consente un migliore inserimento delle nuove costruzioni graduando in modo congruo la localizzazione delle nuove costruzioni in modo che l'edificio di minor volume si affacci verso le aree agricole mentre quello di maggior volume risulti quello disposto lungo via delle Santucce dove sono attestati anche gli altri edifici esistenti.</p>	No	No	<p><b>SEDUTA DEL 19/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La Commissione ritiene opportuno che, in merito a questo intervento, vengano rese più flessibile le previsioni di variante riguardanti la configurazione dei manufatti edilizi ferme</p>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
									restando le prescrizioni del Piano Strutturale e la quantificazione delle superfici utili lorde e la superficie minima da adibire a standards.
						A seguito della indicazione della Commissione Urbanistica viene modificato il parere tecnico con la seguente formulazione che sostituisce il precedente parere sopra riportato: b) <b>Accoglibile in parte</b> attraverso la riformulazione della scheda N in cui sia prevista una maggiore flessibilità relativa alla localizzazione e alla forma dei 2 manufatti edilizi previsti e alla localizzazione dei parcheggi pubblici. Continuano ad essere prescrittive le condizioni derivanti dal P.S. approvato e i dati parametrici quantitativi da rispettare.	<b>Sì</b> (vedi Modifica n. 4 dell'allegato C1)	<b>No</b>	La Commissione mette in votazione la nuova formulazione del parere tecnico con il seguente esito:  <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni, Polverini, Calchetti, Innocenti)  <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 1-</b> (Segreti)  <b>Astenuti: -</b>  <b>Segreti precisa che il voto contrario è relativo all'ubicazione della strada prevista.</b>
				<b>Fuori termini</b>	c) che venga eliminato il divieto di realizzare balconi uniformando i futuri fabbricati con quelli esistenti nella zona.	c) <b>Accoglibile</b> eliminando la prescrizione relativa alle logge ed ai balconi.	<b>Sì</b> (vedi Modifica n. 4 dell'allegato C1)	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 19/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine. La votazione viene comunque effettuata con il seguente esito:  <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 5</b> (Boncompagni, Polverini, Calchetti, Innocenti, Segreti)  <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: -</b>  <b>Astenuti: -</b>
<b>04 BIS</b>	<b>18308</b>	<b>18/11/2011</b>		<b>Fuori termini</b>	<b>SERGIO GIOVAGNINI</b> d) In data 18/11/2011 è pervenuta alla osservazione in cui si propone uno schema di assetto diverso da quanto proposto nella versione precedente della osservazione.	d) <b>Non accoglibile</b> la nuova proposta in quanto non prevede il necessario ampliamento della strada delle Santucce, che anzi pare ridotta proprio in corrispondenza dell'area di intervento in questione anche rispetto alla porzione di viabilità posta ad est che risulta già di m. 4,20; ciò risulta non compatibile con le disposizioni del Piano Strutturale che a fronte della possibilità di realizzare nell'area in questione un completamento edilizio condizionano lo stesso al miglioramento della troppo esigua sezione stradale. La viabilità di accesso all'area di intervento è inoltre concepita come viabilità privata, con i nuovi edifici posti a 1,5 metri da essa, e non potrà mai assolvere al ruolo di viabilità pubblica alternativa come invece previsto dal P.S..	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL 19/12/2011</b> La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine.  La Commissione ritiene opportuno che, in merito a questo intervento, vengano rese più flessibile le previsioni di variante riguardanti la configurazione dei manufatti edilizi ferme restando le prescrizioni del Piano Strutturale e la quantificazione delle superfici utili lorde e la superficie minima da adibire a standards.
						A seguito della indicazione della Commissione Urbanistica viene modificato il	<b>Sì</b>	<b>No</b>	La Commissione mette in votazione la nuova

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						<p>parere tecnico con la seguente formulazione che sostituisce il precedente parere sopra riportato:</p> <p>c) <b>Accoglibile in parte</b> attraverso la riformulazione della scheda N in cui sia prevista una maggiore flessibilità relativa alla localizzazione e alla forma dei 2 manufatti edilizi previsti e alla localizzazione dei parcheggi pubblici. Continuano ad essere prescrittive le condizioni derivanti dal P.S. approvato e i dati parametrici quantitativi da rispettare.</p>	(vedi Modifica n. 4 dell'allegato C1)		<p>formulazione del parere tecnico con il seguente esito:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni, Polverini, Calchetti, Innocenti)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 1-</b> (Segreti)</p> <p><b>Astenuti: -</b></p> <p><b>Segreti precisa che il voto contrario è relativo all'ubicazione della strada prevista.</b></p>
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA SCHEDA DI MICROINTERVENTO n. 22</b>									
17	7561	11/08/2011		Fuori termini	<p><b>MADDALENA CHIASSERINI</b></p> <p>In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 71 particelle 482, che interessa un'area già disciplinata dalla vigente variante della fascia dei 200 metri dalle mura, nella scheda di microintervento n. 22 e oggetto della presente variante V03 in fase di avvio e di adozione, chiede che venga precisato cosa si intenda con altezza in gronda non superiore a quella degli edifici posti ad est, proponendo di poter raggiungere l'altezza del primo edificio posto ad ovest e che, in una prospettiva di armonia architettonica della zona in oggetto, venga accettata la soluzione proposta ed allegata per l'edificazione dell'edificio ad uso abitativo in oggetto.</p>	<p><b>Accoglibile in parte</b> la richiesta di precisazioni della norma ma nel senso di una migliore specificazione di quanto già previsto, al fine di garantire che le finalità della variante, nel caso in questione, siano perseguite in modo più efficace. È infatti da precisare che si ritiene opportuno che il nuovo edificio non abbia altezza superiore alla gran parte degli edifici anni '50 e '60 posti ad est dell'area interessata dalla scheda di microintervento n. 22. In tale cortina edilizia gli edifici presentano in prevalenza altezza a due piani fuori terra (dove ogni piano ha altezza interpiano compresa tra i 2,70 e i 3,00 metri e pertanto l'altezza massima in gronda massima risulta di circa 6 metri).</p> <p>Nell'ambito del presente parere si intende a tale merito ribadire che il mantenimento del prevalente assetto consolidato dell'allineamento e delle altezze degli edifici posti ad est dell'area interessata dalla Scheda di microintervento n. 22 garantirà un corretto rapporto tra il nuovo edificio, le mura urbane (che non dovrebbero essere accerchiate da tessuti incombenti che ne occultino completamente la percezione dalle zone esterne alla città) e gli edifici preesistenti. Tale obiettivo non pare invece garantito dalla soluzione proposta nella osservazione, dove l'altezza in gronda raggiunge di fatto quella di tre piani fuori terra. In merito pertanto al progetto allegato alla osservazione è da ribadire che esso dovrà essere adeguato a quanto già previsto e precisato nella "Scheda di microintervento n. 22 – stato modificato" e, in particolare,;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo edificio dovrà essere allineato con gli edifici facenti parte della cortina edilizia presente ad est dell'area oggetto della scheda di microintervento n. 22 e dovrà avere comunque una distanza minima di 5 metri dall'attuale confine con viale Pacinotti;</li> <li>- l'altezza massima in gronda di tale nuovo edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici a due piani esistenti lungo il lato sud di viale Pacinotti e posti ad est dell'area interessata dalla "Scheda di microintervento n. 22". Gli eventuali vani a doppio volume dovranno essere ricavati al di sotto di tale quota massima.</li> <li>- Il nuovo edificio dovrà avere configurazione volumetrica semplice evitando sbalzi e aggetti, anche nel rispetto dei criteri della bioedilizia;</li> <li>- sul fronte verso le mura dovranno essere realizzate logge con parapetto esterno allineato sui vari piani e senza la creazione di "tettucci" intermedi e terrazze a sbalzo (come proposto invece nel progetto allegato).</li> </ul>	Sì (vedi Modifica n. 5 dell'allegato C1)	No	<p><b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b></p> <p>La C.U.C. rimanda al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine.</p> <p>La votazione viene comunque effettuata nel modo seguente:</p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 3</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele)</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 1</b> (Segreti Antonio)</p>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						- La copertura dovrà essere realizzata in forma semplice e continua, a capanna o a quattro falde nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 delle N.T.A. della vigente variante.			
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA SCHEDA DI MICROINTERVENTO n. 28</b>									
18					<b>SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE</b> Si rileva che, a seguito della presa della presa d'atto dei contenuti della Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane come adeguati all'esito delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. del 26/03/2011, risulta necessario modificare la numerazione della scheda di via Francini da n. 28 a n. 38 in quanto nella deliberazione di presa d'atto citata la scheda di microintervento n. 28 era già stata attribuita ad un'altra area per la quale era stata a suo tempo accolta una osservazione.	Accoglibile al fine di garantire la correttezza formale degli elaborati di variante e di non ingenerare confusione nell'applicazione delle sue norme.	Sì (vedi Modifica n. 6 dell'allegato C1)	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)  Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0  Astenuiti: 0
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI AREE DIVERSE DA QUELLE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE MA DI LIEVE ENTITÀ</b>									
13	7367	29/04/2011	Nei termini		<b>GIORGIO GIORNI</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 58 particelle 447 e 517, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede che nella palazzina attualmente in costruzione, già oggetto della "Scheda di macrointervento A", possano essere previste due unità abitative anziché una come stabilito nella vigente variante	Accoglibile sebbene non pertinente nell'ambito del presente procedimento di variante, in quanto la richiesta, da riferire all'unico edificio in costruzione dei tre edifici unifamiliari previsti nella scheda di macrointervento A, risulta coerente con il criterio citato nel punto 3 della premessa e comporta una rettifica di lievissima entità, a parità di sagoma volumetrica, per l'unico edificio realizzato di quelli identificati con il numero 3 nella scheda di macrointervento suddetta. Si rimanda comunque al Regolamento Urbanistico la eventuale revisione delle norme in merito al numero delle unità abitative all'interno degli edifici in tutta la fascia dei 200 metri dalle mura urbane.	Sì (vedi Modifica n. 7 dell'allegato C1)	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)  Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0  Astenuiti: 0
<b>OSSERVAZIONI RIGUARDANTI AREE DIVERSE DA QUELLE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE</b>									
03	7357	29/04/2011	Nei termini		<b>LUCIA DORI rappresentante legale della società IMMOBILIARE TEVERE:</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella 263, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter sopraelevare di un piano un edificio ad un piano attualmente destinato ad agenzia viaggi, posto lungo viale Vittorio Veneto.	Non pertinente nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12), era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento) da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)  Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0  Astenuiti: 0

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione già definite nel progetto relativo all'area in questione già oggetto di "Scheda di macrointervento E", e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità inquadabile come "ristrutturazione edilizia";			
04	7358	29/04/2011	Nei termini		<b>GIAMPAOLO VALENTINI</b> <u>rappresentante legale della società VALENTINI S.R.L.:</u> in riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella n. 751, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter realizzare una volumetria aggiuntiva per parcheggi privati in muratura intonacata o, in alternativa, in struttura leggera (ferro e/o legno) con copertura fissa in laterizio.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12), era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione già definite nel progetto relativo all'area in questione, già oggetto di "Scheda di macrointervento G", e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto;	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
05	7359	29/04/2011	Nei termini		<b>GIAMPAOLO VALENTINI</b> in riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella n. 427, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter realizzare una sopraelevazione del corpo di fabbrica secondario lungo via Buontalenti e di ammettere come destinazioni d'uso quella residenziale e direzionale.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta come richiesta di variante prima della fase di avvio del procedimento ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12), era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento) da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione degli interventi nell'area in questione, già oggetto di "Scheda di macrointervento I", e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto.	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
06	7360	29/04/2011	Nei termini		<b>ALESSANDRO ROMOLINI</b> in riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella n. 538, che interessa un'area non oggetto della presente	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, ma,	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio)

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					variante, chiede di poter realizzare un portico sul prospetto sud della dimensione massima del 20% della S.U.L. abitabile come stabilito nel Regolamento Edilizio	insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12), era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento) da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti e sui loro caratteri; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto come probabilmente nel caso in oggetto			<b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
08	7362	29/04/2011	Nei termini		<b>MADDALENA SPAPPERI E SERGIO BONCOMPAGNI:</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella n. 438, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter rialzare un solaio di copertura fino alla altezza utile interna di 2,40 metri.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12), era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti e sui loro caratteri; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto come probabilmente nel caso in oggetto.	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
09	7363	29/04/2011	Nei termini		<b>ILVO DORI</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 58 particella n. 227, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter ampliare del 20% della S.U.L. abitativa (da distribuire sul piano terra e sul piano primo) nel rispetto delle distanze dai confini esistenti.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che l'osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, e che non era stata inserita tra gli interventi oggetto della presente variante in quanto, relativamente alla stessa area, era già stato presentato un progetto di recupero, approvato dalla Amministrazione Comunale in data 25/02/2009 e per il quale era stata trasmessa la comunicazione di inizio dei lavori di cui alla nota pervenuta con numero di protocollo 7643 del 11 maggio 2010; si trattava pertanto di progetto attuabile in tempi molto brevi, ciò che era ritenuto auspicabile per il decoro di uno spazio come quello del largo di Porta Fiorentina posto nell'accesso principale della città. Al tempo stesso nell'area in oggetto non era stata presentata una proposta organica di riassetto inquadabile come "intervento che consenta di superare situazioni di avanzato stato di degrado ed abbandono al fine di riqualificare il tessuto urbano direttamente fronteggiante le mura urbane e quindi a contatto del centro storico cercando al contempo di dare priorità a quelle iniziative di riqualificazione che consentano o siano corredate da proposte per la contestuale creazione di spazi pubblici per il miglioramento del sistema della mobilità e della sosta" che era stato individuato quale criterio di priorità per la formazione delle varianti anticipatrici del R.U. individuate con la sigla V03 e V03 BIS. Si ritiene comunque che la presente richiesta possa essere presa in	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
						considerazione in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione già definite per l'area in questione nella "Scheda di microintervento 20" e nei progetti già presentati ed approvati nell'area in questione; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto.			
11	7365	29/04/2011	Nei termini		<b>ALESSANDRO ROMOLINI legale rappresentante DELLA SOCIETA' COFIR</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella 262, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter sopraelevare di un piano il corpo di fabbrica a sud attualmente ad un unico piano	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante da adottare, ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12) era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione già definite nel progetto relativo all'area in questione, già oggetto di "Scheda di macrointervento E", e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità attuabile con intervento diretto;	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
12	7366	29/04/2011	Nei termini		<b>LORIS DALLA RAGIONE</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 68 particella 318, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter ristrutturare il portico esistente mediante una sua modesta sopraelevazione (fino alla altezza di 2,40 metri) con tamponatura perimetrale che ne permetta un uso accessorio per l'attività commerciale.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione era già pervenuta in fase di avvio del procedimento, come contributo per la formazione della variante, da adottare ma, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11) era stata considerata modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, e proposta una soluzione architettonica coerenti con i caratteri del contesto lungo viale Vittorio Veneto e fronteggiante le mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità attuabile con intervento diretto;	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
14	7559	03/05/2011	Nei termini (Spedita il 30/04/2011)		<b>SERGIO GIOVAGNINI</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 67 particelle 21, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di mantenere le attuali	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 15 e 16), non risponde ai criteri sopraelencati nella premessa, in quanto si configura come richiesta di modifica di	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione</b>

## OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI V03 E V03 BIS ADOTTATE CON D.C.C. N. 5 DEL 28/02/2011 E N. 54 DEL 30/04/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 30/04/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					volumetrie accessorie eventualmente ristrutturandole con materiali compatibili al contesto urbano circostante e di avere la possibilità di destinare l'immobile anche ad attività commerciali (inferiori ai 250 mq. di superficie di vendita)	prevalente interesse privato e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione degli interventi nell'area in questione, già oggetto di "Scheda di microintervento 8" della variante vigente, e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto.			tecnica: 0 Astenuti: 0
15	7561	03/05/2011	Nei termini (Spedita il 30/04/2011)		<b>ALESSANDRA INGHIRAMI legale rappresentate della Società MAXIM s.r.l.</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 71 particelle 482, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di poter realizzare un ampliamento (nella misura del 20% della S.U.L. attuale) nel lato sud-est del fabbricato per essere utilizzato come locali accessori all'attività insediata	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16), è inquadrabile come modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione degli interventi nell'area in questione, già oggetto di "Scheda di microintervento 21" della variante vigente, e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto.	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>
16	7562	03/05/2011	Nei termini (Spedita il 29/04/2011)		<b>ALESSANDRA INGHIRAMI legale rappresentate della Società CANTONI ITC s.p.a.</b> In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 71 particelle 482, che interessa un'area non oggetto della presente variante, chiede di posizionare la copertura al fabbricato mediante il posizionamento di un tavolato di legno con soprastante pannello termoisolante e manto di copertura in tegole marsigliesi e di poter realizzare la chiusura perimetrale con infissi vetrati conferendo allo spazio una leggerezza architettonica in armonia con la volumetria della fortezza medicea.	<b>Non pertinente</b> nell'ambito del presente procedimento di variante in quanto la richiesta riguarda un'area che non era stata presa in considerazione, in fase di adozione, né dalla variante denominata V03 e né da quella denominata V03 BIS. Si rileva inoltre che la osservazione, insieme ad altre richieste (relative alle osservazioni nn. 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16), è inquadrabile come modifica di prevalente interesse privato non rispondente ai criteri sopraelencati nella premessa e non indifferibile e, pertanto, (anche sulla base dei rilievi della Regione Toscana già trasmessi a seguito dell'avvio del procedimento), da prendere in considerazione, insieme alle altre osservazioni citate della stessa natura, in sede di: - Regolamento Urbanistico o eventuale altra variante anticipatrice in cui dovrà essere effettuata una verifica sulle volumetrie esistenti, sulle modalità di attuazione degli interventi nell'area in questione, già oggetto di "Scheda di microintervento 21" della variante vigente, e sulla dotazione di standards in un'area densamente urbanizzata come la fascia dei 200 metri dalle mura urbane; - altra modalità attuativa semplificata nel caso in cui la richiesta sia riferibile ad intervento edilizio di modesta entità da ricondurre a tipologie di opere che è possibile eseguire con intervento diretto.	No	No	<b>SEDUTA DEL 26/10/2011</b> <b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4</b> (Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio) <b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b> <b>Astenuti: 0</b>