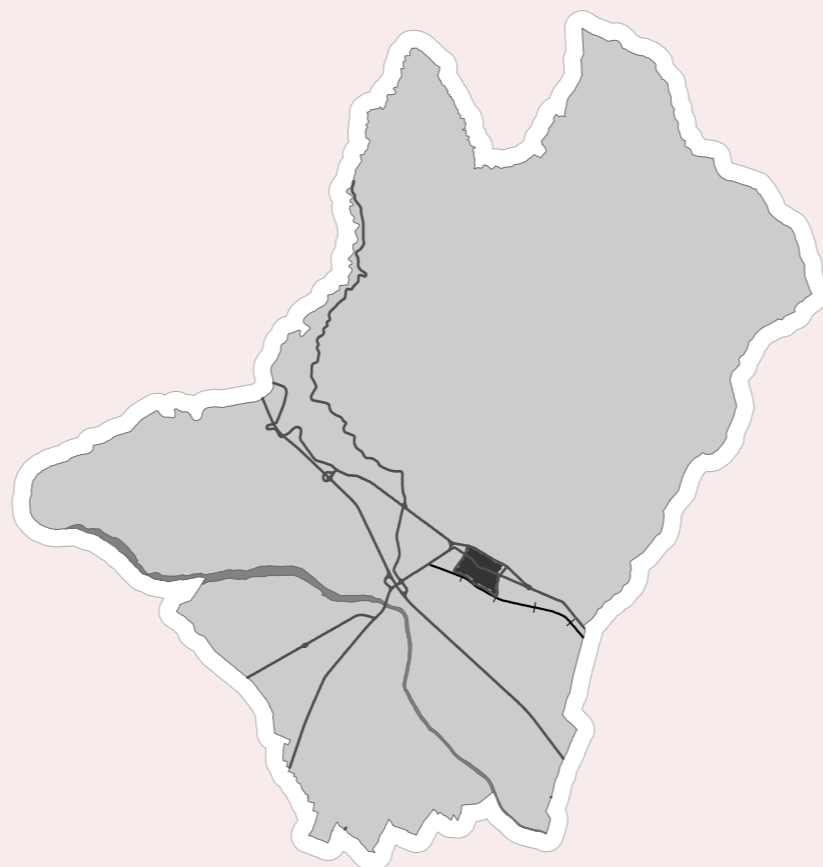




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

V04 e V.04 BIS - Varianti per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente adottate con D.C.C. n. 06 del 28/02/2011 e n. 44 del 21/04/2011



**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. Rossana Cenciarini

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

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

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Andrea Franceschini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

COLLABORATORI ESTERNI: Arch. Alba Navalesi

DATA: settembre 2011

Allegato



VARIANTI V04 E V04 BIS - VARIANTI PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
(adottate con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2011 e n. 44 del 21/04/2011)

PREMESSA

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

Nella impostazione tecnica delle varianti urbanistiche denominate V04 e V04 BIS, redatte dal Servizio Urbanistica interno al Comune, sono stati definiti criteri guida generali di riferimento per la selezione degli interventi da inserire nelle stesse varianti, che si possono così riassumere:

- 1) garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando altresì la zonizzazione del vigente P.R.G. sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e della presenza di attività agricole o compatibili con attività agricole in atto. È da ricordare a tal merito che, in fase di approvazione definitiva del P.R.G. nel 2001, erano state definite alcune norme di salvaguardia con limitazioni agli interventi sul patrimonio edilizio esistente presumibilmente di matrice storica, in attesa che il Comune approvasse un'apposita "Variante per l'edificato di matrice storica" che fu poi approvata nel 2002. A seguito di tale approvazione alcune delle limitazioni previste avrebbero potuto essere superate ma questa operazione di coordinamento non è ancora stata effettuata;
- 2) promuovere ed incentivare la permanenza ed il potenziamento di attività economiche già insediate, di indubbio interesse collettivo, sia nel settore agrituristico che nel settore commerciale che, ancora, nel settore industriale; promuovere ed incentivare la permanenza, il potenziamento e l'insediamento di attività compatibili ed integrative delle attività agricole con ricadute di interesse collettivo quali la diversificazione delle attività economiche e la permanenza di operatori sul territorio extraurbano in grado di svolgere un prezioso ruolo di presidio e manutenzione territoriale anche in situazioni quali quelle collinari e montane, dove la redditività delle attività agricole in senso stretto è inferiore a quella delle aziende agricole di pianura;
- 3) consentire in particolare la possibilità di realizzare un nuovo centro parrocchiale in corrispondenza della chiesa di Santa Flora e Lucilla nella frazione di Santa Fiora e quindi di potenziare i servizi di interesse collettivo per tale insediamento;
- 4) consentire una migliore distribuzione delle funzioni ammesse nelle zone produttive D1 in località Melello poste a valle della strada Tiberina tre bis, con particolare riferimento alla funzione residenziale e a uffici.

Di seguito si riporta l'elenco degli interventi inseriti nelle varianti V04 e V04 BIS e la relativa rispondenza ad uno o più dei criteri sopra elencati:

Variante V04:

V04.01 – Edificio posto in frazione Paradiso, loc. "Il Cantone" – Ambito 6 - Scheda 22R16 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica", rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2;

V04.02 – Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. "Guerrino" – Ambito 7C - Scheda 14 R 11 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica," rispondente al criterio di cui al precedente punto 1;

V04.03 – Edificio posto loc. "Manciano Secondo" – Ambito 9 - Scheda 33R30 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica", rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2;

V04.04 – Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora, rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2; tale variante è già stata definitivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 31/08/2011 ;

V04.05 – Complesso edilizio posto in zona B0 a Falcigiano, rispondente al criterio di cui al precedente punto 1;

V04.06 – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica", rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 3;

V04.12 – Fascia di rispetto stradale della strada Tiberina nord a Melello, rispondente al criterio di cui ai precedenti punti 2 e 4.

Variante V04 BIS:

V04.07 – Edificio posto in località Loretino di sopra – Ambito 04 Scheda 53 R 31, rispondente al criterio di cui al precedente punto 1;

V04.08 – Zona agricola di tutela paesaggistica del Complesso di Villa Silvestri, rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2 e già definitivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 31/08/2011;

V04.09 – Complesso di Villa Benedetti – Ambito 08 Scheda 20 Vi 2, rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2;

V04.10 – Complesso di Villa Geddes da Filicaia ad Aboca – Ambito 07 a Scheda 20Vi2, rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2;

V04.11 – Maneggio esistente a Violino – Ambito 11 - Scheda 8 R 5 e zona F9 ippica, rispondente ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2.

La coerenza con i criteri sopra elencati, che già erano stati definiti sulla base dei rilievi che la Regione Toscana aveva inviato a seguito dell' avvio del procedimento, è quindi stato requisito essenziale per la selezione delle aree su cui impostare le varianti in questione, che hanno riguardato essenzialmente la ridefinizione di schede già contenute nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica", per le quali erano state segnalate particolari esigenze di aziende agricole, o agrituristiche o dedite ad attività sportivo-ricreative (V04.01, V04.03, V04.04, V04.08, V04.09, V04.11) o per le quali era necessario il riconoscimento di attività di particolare interesse collettivo (V04.06). Gli altri interventi inseriti nelle varianti V04 e V04 BIS sono stati ritenuti prioritari in quanto, nel caso del complesso edilizio storico in località Il Guerrino (V04.02), non era stato a suo tempo possibile effettuare il sopralluogo per la redazione della relativa scheda; poiché i proprietari hanno ora intenzione di procedere al recupero del complesso si è reso necessario integrare tempestivamente la vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" con una disciplina puntuale, come in tutti gli altri casi, e superando le limitazioni a restauro previste per i casi in cui non era stato possibile accedere agli immobili. In merito al complesso edilizio di Falcigiano (V04.05) si trattava di prendere atto degli esiti della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica", che aveva classificato l'edificio in questione di valore nullo, e, pertanto, era possibile consentire per lo stesso, previo aggiornamento del P.R.G., la realizzazione di congrui interventi tra cui anche un ampliamento; nel caso del complesso edilizio storico di Loretino (V04.07) si è trattato di redigere modifiche di scarsissima entità alla scheda già contenuta nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" che non comportano comunque la creazione di nuovi volumi o l'ampliamento di quelli esistenti rispetto a quanto già previsto, ma che consentono una specificazione della relativa disciplina di tutela anche in rapporto alla confinante zona B di completamento, sulla quale era stato presentato un progetto per la costruzione di una abitazione unifamiliare.

Le osservazioni riguardanti aree non considerate all'interno delle varianti V04 e V04 BIS sono state ritenute non pertinenti nell'ambito del presente procedimento anche se alcune di esse, in quanto rispondenti ai criteri di cui ai precedenti punti 1 e 2, potranno essere prese in considerazione, per le stesse motivazioni di quelle già avviate ed adottate nei presenti procedimenti, nell'ambito di una nuova variante.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 ADOTTATA CON D.C.C. N. 6 DEL 28/02/2011

| Num ero ident ificat ivo | Proto collo gen. | Data prot. | Nei termi ni 30/04/ 2011 | Fuor i termi ne | Richiedente e oggetto | Parere tecnico | Modifiche normative Si/no | Modifiche cartografic he Si/no | Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) |
|--------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------------|---|---|---------------------------------|---|---|
| 01 | 8812 | 24/05/2011 | | Fuori termi | REGIONE TOSCANA a. Si suggerisce al Comune di | a. Non accoglibile in quanto già in fase di avvio del procedimento di cui alla Relazione programmatica allegata alla Del. G.C. n. 218 del 02/08/2010 è stato | No | No | In questo caso è necessario rimandare al Consiglio la preventiva decisione in merito alla |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 ADOTTATA CON D.C.C. N. 6 DEL 28/02/2011

| 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.) |
|-----------------------|-----------------|------------|------------------------|---------------|--|---|--|-------------------------------|--|
| | | | | ne | 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>precisato che gli interventi oggetto di variante risultano coerenti con il Piano Strutturale che prevede come specifico obiettivo la "... promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo..." anche attraverso la verifica ed aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".</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>Le valutazioni suggerite dalla Regione pertanto sono state già effettuate anche sulla base dei criteri specificati in premessa.</p> | | | <p>ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine.</p> <p>La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico.</p> <p>(Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti)</p> |
| | | | | Fuori termini | b) Per quanto concerne gli interventi previsti nel complesso edilizio di matrice storica di cui alla scheda 22R16, edificio posto in frazione Paradiso località "Il Cantone", per il quale la stessa relazione di valutazione integrata ha messo in evidenza possibili effetti negativi sul paesaggio e sul patrimonio culturale, sarebbe opportuno integrare le prescrizioni già definite nella specifica scheda di variante tenendo conto anche dei contenuti della scheda del P.I.T. relativa all'ambito 11 Valtiberina. Al fine di garantire il corretto inserimento del nuovo manufatto nel contesto paesaggistico, si suggerisce di introdurre nella scheda specifiche | b) Accoglibile introducendo nella scheda 22 R16 de "Il Cantone" la prescrizione che il nuovo edificio venga realizzato nel sedime di quelli da demolire e venga ricostruito con planimetria semplice e utilizzando una tipologia tradizionale. | Sì (ALLEGATO C1 /modifica 1) | No | <p>In questo caso è necessario rimandare 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 Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico.</p> <p>(Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti)</p> |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 ADOTTATA CON D.C.C. N. 6 DEL 28/02/2011

| 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.) |
|-----------------------|-----------------|------------|------------------------|---------------|---|--|--|-------------------------------|---|
| | | | | | prescrizioni finalizzate a realizzare l'intervento nel sedime del manufatto esistente, utilizzando una planimetria semplice e una tipologia tradizionale che ben si armonizzi con il contesto paesaggistico di riferimento. | | | | |
| 02 | 5446 | 29/03/2011 | Nei termini | | BRUNO ZOI: In riferimento alla propria proprietà identificata al foglio catastale n. 54, particella 648, cat. C/2, e non compresa tra le aree oggetto delle Varianti V04 e V04 BIS così come adottate, chiede di inserire nella presente variante una integrazione della scheda relativa al complesso edilizio di matrice storica de "I Mauri" classificando l'immobile ricadente nella particella 648 con valore SV, CCA o comunque in modo da permettere la riconfigurazione dello stesso e la successiva riconfigurazione architettonica. | Accoglibile sebbene non pertinente in quanto si tratta prendere atto della presenza, nella pertinenza del complesso di matrice storica de "I Mauri", dell'immobile segnalato nella osservazione, che quindi sarà numerato, descritto e classificato all'interno della scheda Ambito 5 / 23 R 14. Si può per esso ritenere ammissibile la classificazione di valore nullo (N), che potrà permettere la realizzazione degli interventi di riconfigurazione richiesti se comunque riferiti ad immobili legittimati da regolare titolo abilitativo. | Sì (Allegato C1/Modifica n. 2) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 03 | 6406 | 13/04/2011 | Nei termini | | MICHAEL DERRICK COUSENS E NATASHA TINA COUSENS In riferimento al complesso edilizio di matrice storica in località Aboca schedato nella scheda 15 R 13, non compresa tra le aree oggetto delle Varianti V04 e V04 BIS così come adottate, chiedono di poter realizzare una piscina sulla pertinenza della loro proprietà come indicato nella planimetria allegata alla osservazione. | Non pertinente. L'esigenza di realizzare una piscina nella proprietà dei richiedenti è già stata soddisfatta con il rilascio del permesso a costruire n. 12390 del 29/06/2011. | No | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 04 | 7700 | 05/05/2011 | | Fuori termini | AURELIO BONINSEGGNI In riferimento al complesso edilizio schedato dalla vigente variante per l'edificato di matrice storica nella scheda 22 R 16 in località Il Cantone, già oggetto della Variante V04 adottata con D.C.C. n. 6 del 28/02/2011, chiede che la scheda stessa, nella versione modificata, venga corretta (ad esempio riportando la corretta forma di copertura dell'edificio n. 5 che non è a padiglione ma a capanna) e modificando le prescrizioni relative alla forma e dimensioni delle aperture per garantire requisiti minimi di superficie aereo illuminante. | Accoglibile correggendo, nella scheda Ambito 6/22R16 de "Il Cantone" la descrizione della copertura dell'edificio n. 5 e rimandando, per ciò che riguarda la forma delle aperture, alle norme generali della vigente Variante per l'edificato di matrice storica (art. 9 delle sue N.T.A.). | Sì (Allegato C1/Modifica n. 1) | No | In questo caso è necessario rimandare 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 Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 ADOTTATA CON D.C.C. N. 6 DEL 28/02/2011

| 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.) |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|---------------|--|---|--|--|---|
| 05 | 9709 10630 | 08/06/2011 23/06/2011 | | Fuori termini | AURELIO BONINSEGNI In riferimento al complesso edilizio schedato dalla vigente variante per l'edificato di matrice storica nella scheda 22 R 16 in località Il Cantone, dove è in corso di definizione un progetto di ampliamento della attività agrituristica già svolta dalla azienda agricola "La Conca" e già oggetto della Variante V04 adottata con D.C.C. n. 6 del 28/02/2011, si chiede di introdurre la possibilità, rispetto a quanto già previsto, di realizzare anche un vano tecnico seminterrato nella struttura sottostante il centro benessere, che possa accogliere tutti gli impianti per il contenimento dei consumi energetici e per la produzione di energia da biomasse. | Accoglibile integrando le prescrizioni particolari della scheda Ambito 6/22 R 16 e consentendo la realizzazione di un vano tecnico seminterrato, al di sotto del manufatto da destinare a centro benessere, in cui collocare gli impianti necessari al funzionamento dello stesso centro benessere; tale vano seminterrato dovrà essere ricavato sfruttando la naturale conformazione di pendio del sito e con possibilità di accesso diretto dalla quota più bassa del terreno, con modesti modellamenti della morfologia del suolo esistente. Saranno comunque vietate alterazioni della morfologia che comportino la creazione di rampe in cemento armato, gli eventuali dislivelli dovranno essere sistemati con scarpata erbosa o con muretti di pietrame o muri in cemento rivestivi in pietrame; tali muri di retta non potranno superare l'altezza di 1,5 metri. | Sì (Allegato C1/Modifica n. 1) | No | In questo caso è necessario rimandare 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 Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 06 | 10854 | 28/06/2011 | | Fuori termini | FRANCO ZOI: in riferimento alla propria proprietà identificata catastalmente al foglio n. 73, particella 562 destinata nel P.R.G. vigente in gran parte a parcheggio e in parte oggetto della variante V04 adottata con D.C.C. n. 6 del 28/02/2011, chiede che. a) venga proposta la destinazione di zona di completamento residenziale in coerenza con quanto previsto dal P.S. e ad esclusione della fascia della profondità di 6 metri e di lunghezza di 13 metri già destinata a parcheggio nella variante V04 adottata. | a) Non accoglibile in questa fase l'inserimento della zona di completamento residenziale richiesto, cioè all'interno di una variante anticipatoria del R.U., in quanto tale modifica significherebbe mettere in gioco gran parte del dimensionamento previsto dal P.S. per il nucleo di Falcigiano. Tale modifica potrà invece più congruamente essere inserita nel primo Regolamento Urbanistico. In merito alla destinazione a parcheggio si conferma quanto già previsto nella variante adottata. | No | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | | b) che il volume del fabbricato in ampliamento consentito nella zona B0.2 possa essere calcolato in deroga al Regolamento Edilizio, come prodotto tra la superficie coperta per l'altezza media in gronda, con esclusione del tetto non praticabile. | b) Accoglibile con modifica delle N.T.A. adottate prevedendo che il computo del volume, nella zona B0.2 in questione, venga calcolato, in deroga al Regolamento edilizio, come prodotto tra la superficie coperta e l'altezza media totale in gronda del corpo edilizio in ampliamento. | Sì (Allegato C1/Modifica n. 3) | No |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 BIS ADOTTATA CON D.C.C. N. 44 DEL 21/04/2011

| Numero identificativo | Protocollo gen. | Data prot. | Nei termini 04/07/2011 | Fuori termini | Richiedente e oggetto | Parere tecnico | Modifiche normative Si/no | Modifiche cartografiche Si/no | Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) |
|-----------------------|-----------------|------------|------------------------|---------------|---|--|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| 01 BIS | 12087 | 19/07/2011 | | Fuori termini | <p>REGIONE TOSCANA</p> <p>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> | <p>a. Non accoglibile in quanto già in fase di avvio del procedimento di cui alla Relazione programmatica allegata alla Del. G.C. n. 218 del 02/08/2010 è stato precisato che gli interventi oggetto di variante risultano 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..." anche attraverso la verifica ed aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".</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>Le valutazioni suggerite dalla Regione pertanto sono state già effettuate anche sulla base dei criteri specificati in premessa.</p> | No | No | <p>In questo caso è necessario rimandare 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 Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti)</p> |
| | | | | Fuori termini | <p>b. Sarebbe opportuno ricomprendere in un unico atto i procedimenti relativi alle varianti V04 e V04 BIS al fine di tenere sotto controllo le trasformazioni e di permettere una valutazione complessiva degli effetti dovuti alla attuazione delle singole previsioni.</p> | <p>b. Accoglibile prevedendo di procedere alle controdeduzioni ed alla conseguente approvazione definitiva delle varianti V04 e V04 BIS all'interno dello stesso provvedimento consiliare e quindi accorpando, negli elaborati di valutazione integrata, grafici e normativi, i contenuti di entrambe le varianti.</p> | Sì (vedi i nuovi elaborati) | Sì (vedi i nuovi elaborati) | <p>In questo caso è necessario rimandare 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 Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti)</p> |
| | | | | Fuori termini | <p>c. Si raccomanda di verificare e integrare le prescrizioni già definite all'interno della variante tenendo conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del PIT</p> | <p>c. Accoglibile integrando la scheda della Villa Benedetti (Ambito 8/Scheda 20 V02) con prescrizioni che prevedano per i nuovi manufatti e, in particolare per il nuovo ristorante, l'utilizzo di una planimetria semplice e di una tipologia tradizionale che ben si armonizzino con il contesto paesaggistico.</p> | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | <p>In questo caso è necessario rimandare al Consiglio la preventiva decisione in merito alla ammissibilità all'esame di tale organo della osservazione, essendo la stessa stata presentata fuori termine.</p> |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 BIS ADOTTATA CON D.C.C. N. 44 DEL 21/04/2011

| Numero identificativo | Protocollo gen. | Data prot. | Nei termini 04/07/2011 | Fuori termini | Richiedente e oggetto | Parere tecnico | Modifiche normative Si/no | Modifiche cartografiche Si/no | Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) |
|-----------------------|-----------------|------------|------------------------|---------------|--|--|-----------------------------------|-------------------------------|--|
| | | | | | relativa all'ambito 11 "Valtiberina". Per quanto concerne gli interventi sulle ville e, in particolare, quello relativo a "Villa Benedetti" si suggerisce di introdurre nella scheda specifiche prescrizioni finalizzate a realizzare i nuovi manufatti, utilizzando una planimetria semplice e una tipologia tradizionale che ben si armonizzi con il contesto paesaggistico di riferimento. | | | | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 2 BIS | 10590 | 23/06/2011 | Nei termini | | CHIARA ROSI: in riferimento alla propria proprietà identificata catastalmente al foglio n. 60, particella n. 199 che non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS così come adottate, la stessa area venga inserita nell'ambito della Variante V04 BIS con la possibilità di realizzare nuovi volumi (circa 1.517 mc.) adeguati alla gestione ed al potenziamento dei servizi offerti dal maneggio ivi esistente ed il riutilizzo dei volumi non più adeguati per l'abitazione del custode. | Non pertinente in quanto l'area interessata dalla osservazione non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS, così come adottate. L'oggetto della richiesta, in quanto rispondente ai criteri citati nella premessa, può essere eventualmente riconsiderato nell'ambito di una nuova variante. | No | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 3 BIS | 11229 | 04/07/2011 | Nei termini | | LUISA ANTONELLI: in riferimento alla propria proprietà corrispondente al complesso edilizio storico di Villa Benedetti già disciplinato dalla scheda Ambito 08-20Vi02 della Variante per l'edificato di matrice storica e già oggetto della variante V04 BIS adottata con D.C.C. n. 44 del 30/04/2011, chiede che: a) Che vengano incrementate le dimensioni del locale di nuova realizzazione da destinare a ristorante; b) Che il fienile possa essere ampliato a est; | a) Accoglibile prevedendo l'ampliamento dell'area interessata dalla nuova costruzione verso sud e mantenendo comunque uno stacco tra il manufatto storico del fienile e l'area interessata dal nuovo manufatto, garantendo altresì la conservazione del ciglione a est e dell'area interessata dall'oliveto. b) Non accoglibile in quanto l'edificio in questione presenta caratteri tradizionali che verrebbero alterati in modo incongruo; l'attuale disciplina degli interventi risulta peraltro coerente con i contenuti del P.I.T. sezione paesaggistica, che prevede che il patrimonio edilizio di matrice storica venga sottoposto di norma ad interventi di restauro con mantenimento dei caratteri originari; tali disposizioni, come ribadito nella osservazione della Regione, non possono quindi essere derogate. | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | c) Che venga riconosciuta e identificata nei grafici della schedatura la viabilità esistente non asfaltata che delimita l'oliveto | c) Accoglibile con inserimento della viabilità sterrata che lambisce l'oliveto a sud-est e a sud ovest. | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 BIS ADOTTATA CON D.C.C. N. 44 DEL 21/04/2011

| Numero identificativo | Protocollo gen. | Data prot. | Nei termini 04/07/2011 | Fuori termini | Richiedente e oggetto | Parere tecnico | Modifiche normative Si/no | Modifiche cartografiche Si/no | Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) |
|-----------------------|-----------------|-------------------|------------------------|---------------|--|---|--|-------------------------------|---|
| | | | | | ad ovest; | | | | Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | d) Che a parziale copertura dei parcheggi di pertinenza previsti ai piedi dell'oliveto posto a sud-est del complesso sia possibile realizzare una tettoia in legno sulla copertura della quale sia possibile installare un impianto fotovoltaico; | d) Accoglibile inserendo tale possibilità nelle prescrizioni particolari ma alla condizione che vengano effettuate valutazioni che ne accertino la compatibilità paesaggistica. | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | e) Che le dimensioni della prevista piscina siano portate dalle attuali 6x12 metri a 6x18 metri data la funzione di centro benessere che si vuole insediare; | e) Accoglibile ampliando l'area in cui potrà essere collocata la nuova piscina. | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | f) Che venga prevista la possibilità di installare finestre sulla copertura della colonica adiacente la villa per migliorare le condizioni igienico - sanitarie dei locali nel sottotetto dove sono collocate una camera e due bagni. | f) Accoglibile in parte inserendo tra le prescrizioni la possibilità di realizzare lucernari integrati con la copertura e da collocare solo sulla falda a nord o verso monte; tali lucernari dovranno essere non più di uno per ogni vano e dovranno avere dimensioni massime di 55 x 98 cm. con eventuale dispositivo esterno di oscuramento dello stesso colore della copertura. | Sì (Allegato C1/modifica n. 4) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 4 BIS | 11230 | 04/07/2011 | Nei termini | | LUISA ANTONELLI: in riferimento alla propria proprietà corrispondente all'area destinata dal P.S. a zona agricola speciale ad allevamento ed addestramento equino, che non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS così come adottate, chiede che la stessa area venga inserita nella variante V04 BIS come "Area agricola specialistica per maneggio ed attività sportive ricreative" in cui sia possibile realizzare l'abitazione del custode e la club house. | Non pertinente in quanto l'area interessata dalla osservazione non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS così come adottate. L'oggetto della richiesta, in quanto rispondenti ai criteri citati nella premessa, può essere eventualmente riconsiderato nell'ambito di una nuova variante. | No | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 5 BIS | 11231 | 04/07/2011 | Nei termini | | ROBERTA MONTESI: in riferimento alla propria proprietà identificabile come Centro Ippico di Violino già oggetto della variante v04 BIS adottata con D.C.C. n. 44 del 30/04/2011, chiede che: a) il nuovo immobile da destinare a box cavalli abbia dimensioni di 53x26 (attualmente le dimensioni massime prescritte sono 50x28); b) La profondità dell'addizione prevista per realizzare spogliatoi e servizi igienici sia di 3,5 metri; | a) Accoglibile prevedendo tale possibilità nelle norme della zona F9.2. b) Accoglibile portando da 2,80 a 3,5 metri la profondità di tale ampliamento consentito per l'edificio n. 3 facente parte del complesso edilizio storico di Violino. | Sì (Allegato C1/modifica n. 5) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | c) Che sia prevista la possibilità di sostituire il maneggio coperto con | c) Accoglibile prevedendo la possibilità della sostituzione della attuale tensostruttura con un'altra la cui superficie massima sia di 1.450 mq. | Sì (Allegato | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole |

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE V04 BIS ADOTTATA CON D.C.C. N. 44 DEL 21/04/2011

| Numero identificativo | Protocollo gen. | Data prot. | Nei termini 04/07/2011 | Fuori termini | Richiedente e oggetto | Parere tecnico | Modifiche normative Si/no | Modifiche cartografiche Si/no | Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) |
|-----------------------|-----------------|-------------------|------------------------|---------------|---|---|--|---|--|
| | | | | | una nuova tensostruttura avente superficie di 1.410 mq. circa; | | C1/modifica n. 5) | | all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | d) Che sia possibile realizzare un nuovo annesso da destinare a magazzino granaglie, | d) Accoglibile all'interno dell'area a pericolosità idraulica media nell'area destinata alla realizzazione delle strutture costruite a servizio del maneggio | Sì (Allegato C1/modifica n. 5) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | e) Che sia prevista la possibilità di realizzare un tondino con diametro di 20 metri; | e) Accoglibile ammettendo che tale struttura, se prevista come semplice sistemazione a terra, possa essere collocata sia nella zona destinata alle attrezzature di servizio che nell'area destinata a paddock; se invece il tondino dovesse essere previsto come struttura coperta la sua collocazione dovrà essere solo all'interno delle aree con pericolosità idraulica media. | Sì (Allegato C1/modifica n. 5) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| | | | | | f) Che sia prevista la riduzione di 15 della profondità del verde di rispetto verso il complesso edilizio di Ciapanella. | f) Accoglibile con riduzione dell'area a verde di rispetto ambientale verso sud-ovest che risulta comunque compatibile con i requisiti igienico sanitari relativi alla distanza di annessi per allevamenti da case e strade pubbliche. | Sì (Allegato C1/modifica n. 5) | No | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 06 BIS | 12920 | 04/08/2011 | Fuori termine | | GIULIANA GIOVAGNOLI: in riferimento alla propria proprietà corrispondente al complesso edilizio di "Rio Primo" ex Monta taurina, che non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS così come adottate, chiede che l'area del complesso edilizio esistente e alcuni spazi nel suo intorno vengano inseriti nella variante V04 come area da destinare a maneggio in cui sia possibile realizzare volumetrie e strutture di servizio allo stesso maneggio. | Non pertinente in quanto l'area interessata dalla osservazione non è stata oggetto né della variante V04 e né della variante V04 BIS così come adottate. L'oggetto della richiesta, in quanto rispondenti ai criteri citati nella premessa, può essere comunque riconsiderato nell'ambito di una nuova variante così come le richieste oggetto delle osservazioni nn. 2 BIS e 4 BIS. | No | No | In questo caso è necessario rimandare 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 Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |
| 07 BIS | | | | | SERVIZIO URBANISTICA In analogia con quanto previsto per le ville Silvestri e di Aboca si ritiene opportuno modificare la zonizzazione dell'area in corrispondenza Villa Benedetti del vigente P.R.G. da A3 a E10. | Accoglibile per una maggiore coerenza normativa dei vari casi analizzati nelle presenti varianti. | No | Sì (vedi nuova tavola n. 03b) | La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 28/09/2011 esprime parere favorevole all'unanimità in merito al parere tecnico. (Favorevoli: Segreti, Chiasserini, Polverini, Innocenti, Calchetti) |