

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.f AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, ADOTTATA CON D.C.C. n. 10 del 18/02/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	7736 del 10/04/2020	Foglio 78 part. 79	REGIONE TOSCANA	<p>SETTORE TUTELA DELLA NATURA E DEL MARE</p> <p>1.a) Al fine di perseguire gli Obiettivi di qualità del PIT-PPR e le direttive ad essi correlate, le previsioni di trasformazione (nuova edificazione) dovrebbero prevedere interventi specifici finalizzati a tutelare ed incrementare permeabilità ecologica del paesaggio agricolo di fondovalle, conservando e riqualificando la maglia agraria e la buona densità di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) si ritiene che la variante debba prevedere di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate, anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; • concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde, quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini, in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano. 	<p>1.a) ACCOGLIBILE attraverso l'individuazione, in modifica allo schema progettuale della scheda normativa adottata, di una fascia di verde vincolato sul margine sud-ovest della TR che sarà oggetto di interventi di piantumazione di siepi e alberature; è comunque già stata prevista nella stessa scheda, anche nella versione adottata, la limitazione della estensione delle superfici impermeabilizzate fino ad un massimo del 40% della superficie individuata come ambito di reperimento del sedime edificatorio. Al fine di recepire quanto suggerito dalla Regione si ritiene opportuno individuare come verde privato vincolato e come area agricola le porzioni della particella n. 79 del foglio 78 non ricadenti nel perimetro della TR adeguando conseguentemente anche il perimetro del centro abitato del RU.</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020</p> <p>Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino)</p> <p>Contrari: -</p> <p>Astenuti: -</p>
				<p>DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE</p> <p>1.b) Gli elaborati della variante urbanistica, che dettagliano esclusivamente le quantità inerenti gli interventi ivi previsti, non sono esaustivi in quanto sono assenti le informazioni che consentano di verificare la coerenza del RU rispetto al PS. Pertanto si rende necessaria l'elaborazione di tabelle di dimensionamento complessive che rappresentino lo stato attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime del PS; a tal fine appare opportuno ricordare che la relativa elaborazione avvenga conformemente al regolamento DPGR 32/R del 2017 ed ai suoi allegati.</p>	<p>1.b) ACCOGLIBILE integrando gli elaborati della variante come richiesto</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020</p> <p>Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino)</p> <p>Contrari: -</p> <p>Astenuti: -</p>
2	7727 del 10/04/2020	Foglio 78 part. 79	Proprietario delle aree di cui al Foglio 78 part. N.: 76, 77, 79	<p>OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA TR 44:</p> <p>2.a.1) Si riscontra una difformità nell'individuazione dei confini tra la mappa catastale e la rappresentazione nelle tavole di variante e si chiede di modificare di conseguenza il perimetro della TR.</p>	<p>2.a.1) ACCOGLIBILE PARZIALMENTE estendendo il perimetro della TR verso sud-ovest; si ritiene invece <u>non accoglibile</u> l'estensione dell'area di trasformazione per funzioni residenziali verso sud-est ovvero oltre il perimetro del territorio urbanizzato, in quanto ciò risulterebbe in contrasto con l'art. 4 della L.R. 65/2014; la ulteriore parte della particella 79 che ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che corrisponde ad un altro accesso da via Scarpetti, è individuata nel PS come percorso pedonale su "verde di rispetto ambientale" e quindi non può essere considerata area di trasformazione urbanistico edilizia sia per garantire la conformità con il PS che con il PIT, nel senso indicato dalla osservazione 1.a della Regione Toscana; è altresì opportuno che queste aree vengano ricomprese in area agricola e in verde privato vincolato.</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020</p> <p>Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino)</p> <p>Contrari: -</p> <p>Astenuti: -</p>

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.f AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, ADOTTATA CON D.C.C. n. 10 del 18/02/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				<p>2.a.2) La richiesta di realizzare un marciapiede lungo via Scarpetti di profondità pari a 1,5 mt non pare congrua per due motivi: - il limite dell'area, a confine con via Scarpetti è delimitato a nord da recinzione in muratura e abitazione aderente con la strada e a sud da ulteriore recinzione; questi due limiti metterebbero in serio dubbio l'utilità di un percorso di soli 40 m interno che potrebbe diventare altresì un elemento di pericolosità; - La necessità di un percorso pedonale sicuro su via Scarpetti dovrebbe rientrare all'interno di un progetto più ampio che potrebbe prevedere la creazione di una pista ciclo pedonale, lineare e senza andamenti a risega, dal foro boario fino a porta del ponte, semplicemente riducendo il traffico veicolare in un solo senso di marcia così da poter ricavare spazi utili ed efficienti per il traffico pedonale e parcheggi.</p>	<p>2.a.2) NON ACCOGLIBILE in quanto l'Amministrazione persegue l'obiettivo di realizzare marciapiedi e piste ciclabili, anche per step, legati sia all'attuazione di singole aree di trasformazione che mediante eventuali procedimenti di esproprio; nell'ambito della TR in questione è stato comunque reputato di interesse pubblico la creazione di tale marciapiede.</p>	NO	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-</p>
				<p>2.a.3) La richiesta di realizzare un parcheggio pubblico della profondità di 11 mt e le modalità di accesso e uscita dallo stesso sono ritenute eccessive e controproducenti sia per quanto riguarda la quantità di standard, sia per la tipologia di progetto di lottizzazione prevista dal richiedente, che prevede maggiori aree di sosta in resedi private e organizzazione dell'edificazione in più edifici distinti. Si chiede che per un principio di equità gli standard dei parcheggi richiesti siano spalmati su tutte le aree di trasformazione (erroneamente chiamate di "riqualificazione") nella stessa maniera e con le stesse caratteristiche e incidenze.</p>	<p>2.a.3) NON ACCOGLIBILE in quanto la profondità di 11 mt è la minima per realizzare un parcheggio a pettine con retrostante corsia di manovra. La quantità di aree da cedere per la TR in oggetto, considerando parcheggio, marciapiede e tratto di viabilità per una lunghezza di circa 12,5 mt (pari alla profondità di marciapiede e parcheggio) è minore del 30% della superficie della TR, normalmente richiesta per aree di trasformazione di superficie compresa tra 2000 mq e 5000 mq, come quella in oggetto. Si ritiene pertanto che la superficie delle aree a cessione e le opere da realizzare a carico del proponente siano eque rispetto alla SUL massima ammissibile (quantitativo fissato dal PS) e tali da garantire un congruo beneficio pubblico, presupposto fondamentale per l'inserimento di una nuova area di trasformazione in base ai criteri per l'accoglimento dei contributi relativi alle aree con destinazione residenziale oggetto di avviso pubblico approvato con DGC n.83 del 10/05/2018; l'area in oggetto è stata infatti inserita in base all'accoglimento dell'istanza n. 45 pervenuta in seguito alla pubblicazione del sopra citato Avviso.</p>	NO	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-</p>
				<p>2.a.4) La dimensione della larghezza richiesta per la nuova viabilità posta nel limite nord della TR, pari a 6mt più 1,5 mt di marciapiede, per un totale di 7,5 mt, è ritenuta eccessiva rispetto alla funzione che dovrebbe attualmente svolgere. Il richiedente propone di realizzare una viabilità di minore larghezza e senza accesso diretto al parcheggio oggetto di cessione, rendendo la via indipendente e mantenendola privata anche se le nuove funzioni o quelle esistenti della RQ49 dovessero avere interesse pubblico.</p>	<p>2.a.4) NON ACCOGLIBILE il restringimento della larghezza della nuova viabilità che, come già previsto, dovrà avere larghezza pari a 6mt oltre a 1,5 mt di marciapiede, per un totale di 7,5 mt, anche tenuto conto del fatto che l'attuale viabilità di accesso alla struttura esistente risulta critico già con l'attuale carico urbanistico. Si prevede che solo il primo tratto della nuova viabilità, per una lunghezza di circa 12,5 mt (pari alla profondità di marciapiede e parcheggio) venga ceduto al Comune e diventi pubblico, mentre il restante tratto potrà rimanere privato anche se le nuove funzioni della RQ49 dovessero avere interesse pubblico.</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-</p>
		Foglio 78 partt. 76, 77		<p>OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA RQ 49: 2.b.1) Si richiede di declassificare a gradi di valore 5 e 6 parte degli edifici costituenti il complesso, in quanto l'attuale classificazione data la dimensione e la particolare volumetria è ritenuta un grosso limite a qualsiasi tipo di restauro conservativo. Si chiede che tali vincoli di forma e percezione, derivanti da un'analisi del tutto soggettiva, possano essere eliminati a favore di una futura</p>	<p>2.b.1) NON ACCOGLIBILE in questa fase, in assenza di uno studio di dettaglio in cui vengano documentati i caratteri architettonici delle singole parti di immobile e l'eventuale presenza di porzioni di valore minore, nullo, o con classi di valore inferiore rispetto a quelle attualmente attribuite e in assenza di un'idea progettuale che specifichi le destinazioni d'uso che si intende insediare. Come già previsto nella scheda progettuale solo a seguito dell'approvazione di tale studio di</p>	NO	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-</p>

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.f AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, ADOTTATA CON D.C.C. n. 10 del 18/02/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				ristrutturazione dell'insieme più uniforme e in linea con le funzioni che dovrà svolgere, soprattutto se queste avranno rilevanza di pubblica utilità.	dettaglio potrà essere valutata l'eventuale declassificazione di valore di parti del complesso. Si precisa che l'attuale classificazione di valore degli edifici attribuita dal RU non deriva da una valutazione soggettiva ma dall'applicazione di criteri applicati in maniera omogenea a tutto il patrimonio edilizio comunale.		
				2.b.2) Si chiede che, in coerenza con un progetto complessivo, le richieste di cui al precedente punto, possano essere attuate per step successivi, modificabili nel tempo.	2.b.2) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE la possibilità di attuare per stralci successivi quanto previsto nel Progetto Unitario convenzionato contenente lo studio di dettaglio come specificato al precedente punto 2.b.1 nel caso vengano introdotte nuove destinazioni d'uso con incremento del carico urbanistico o interventi non previsti dall'attuale classificazione di valore, nel rispetto delle modalità e dei tempi stabiliti in tale Progetto con conseguente integrazione normativa alla scheda della RQ in questione.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-
				2.b.3) Si chiede di modificare il perimetro dell'area RQ, inserendo l'appendice a forma di Z sul lato Ovest del complesso e il relativo resede.	2.b.3) ACCOGLIBILE modificando il perimetro dell'area RQ.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 4(Gallai Simone, Del Siena Francesco, Antonelli Alessio, Giunti Tonino) Contrari: - Astenuti:-

Sansepolcro, 22/04/2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Ilaria Calabresi