

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
1	80880	22/12/2016		Pandinelli Marco	UNICOOP Firenze		130	Reintrodurre limite 400 mq per strutture a carattere rionale	Mancanza di adeguata conoscenza sui flussi di utenza, come richiede il Regolamento Regionale 15/2009	L'osservazione, unitamente ad altre simili, merita di essere accolta laddove propone di inserire un limite quantitativo alle strutture di vendita di tipo "rionale", per le quali sia ammesso l'abbattimento della sosta di relazione. Tuttavia si ritiene che tale limite, rispetto all'attuale limite di 400 mq, debba essere elevato almeno fino a 600 mq, dato che il commercio di vicinato arriva a 300 mq. Si propone quindi di accogliere parzialmente il quesito, elevando il limite per le medie strutture di vendita a carattere rionale a 600 mq. Inoltre si concorda sulla opportunità di subordinare l'abbattimento della sosta di relazione a una verifica sulle effettive caratteristiche struttura stessa e dei flussi di utenza da essa indotti. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione		PARZIALMENTE ACCOLTA
2	4543	21/01/2017		Ancillotti Grazia e Ancillotti Giuliana			79	Ammettere addizioni volumetriche per tutti gli edifici, eliminando la limitazione alle destinazioni residenziali	Caso specifico su V.le delle Olimpiadi	La ratio della norma è incentivare le destinazioni residenziali, e non altre; inoltre la modifica potrebbe produrre nuovi ampliamenti non dimensionati né valutati. Pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
3	4544	21/01/2017		Landi Roberto	LANDI srl		55	Estendere anche alle zone B0 la possibilità di addizioni volumetriche	Caso specifico su Via Fabiani	La ratio della norma è contenere gli ampliamenti in aree (B0) già sature del territorio; inoltre la modifica potrebbe produrre nuovi ampliamenti non valutati. Pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
4	7336	02/02/2017	Folco Ancillotti	Maggiorelli Alba		A	77-79	reintrodurre la "sostituzione edilizia" nel territorio aperto	Risolvere situazioni difficili senza produrre consumo di suolo	L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola in determinati casi, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						B	77-79	aggiungere sostituzione edilizia "con traslazione" per complessi con particolari criticità, come ad esempio quello di proprietà della scrivente a ridosso della FiPILI	Caso specifico in via di Ponzano per San Donato	L'osservazione, si collega alla precedente e, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola in determinati casi, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
4	7336	02/02/2017	Folco Ancillotti	Maggiorelli Alba								PARZIALMENTE ACCOLTA
5	7412	02/02/2017		Balducci Paolo			65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
6	7518	02/02/2017		Fanciullacci Stefano			78	reintrodurre la "sostituzione edilizia" nel territorio aperto per potere applicare il "Piano casa"	Immobile in località Villanuova	L'osservazione, al pari di altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere accolta per non dare luogo a difficoltà interpretative già riscontrate; si propone pertanto di accoglierla, aggiungendo all'elenco degli interventi ammissibili di cui agli artt. 77, 78 e 79 anche il riferimento agli interventi di cui alla Legge Regionale 24/2009		ACCOLTA
7	7575	03/02/2017	Fabio Taccini	Guarneri Grazia		A	75.4	Gli interventi di R.E. Ricostruttiva "...non devono superare la sommatoria di superficie utile lorda e delle superfici accessorie esistenti"	Consentire il recupero di superfici accessorie a fini abitativi	Considerata la definizione di "Ristrutturazione Ricostruttiva" di cui all'art. 134 Legge 65/2014: "...interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica..." si propone di accogliere parzialmente il quesito sostituendo la dizione citata con: "...a parità...del volume lordo preesistente"	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						B	75.4	Spostamento dell'edificio nell'area di sedime "...entro un'area circolare di raggio pari a cinque volte la massima dimensione lineare della Sc dell'edificio esistente..."	Agevolare il riordino dei resedi	L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di disciplinare la possibilità di demolire e ricostruire volumi secondari in zona agricola, per ottenere un riordino degli spazi aperti di pertinenza. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						C	75.4	Estendere la norma di cui sopra agli interventi di R.E. Ricostruttiva		L'osservazione non può essere accolta, perché in base alla Legge Regionale 65/2014 la Ricostrutturazione Ricostruttiva, pur con diversa configurazione, è tale se avviene nell'ambito dell'ingombro planivolumetrico preesistente; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						D	75.4	Introdurre norma che consenta il riaccorpamento di volumi secondari: "In caso di più fabbricati...è consentita la possibilità di individuare il principale ed concentrare l'intervento su di esso mantenendone invariato il sedime a parità di Sc; detti interventi non devono superare la sommatoria complessiva di pertinenza della Sul e delle superfici accessorie preesistenti"	Agevolare il recupero di volumi secondari	L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di disciplinare la possibilità di demolire e ricostruire volumi secondari in zona agricola, per ottenere un riordino degli spazi aperti di pertinenza. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
7	7575	03/02/2017	Fabio Taccini	Guarneri Grazia								PARZIALMENTE ACCOLTA
8	7638	03/02/2017		Barni Claudio		A	11 ter	Eliminare la limitazione a ml 2x2 per i vani tecnici delle piscine, facendo riferimento alla nozione di "vano tecnico" di cui al DPGR 64/R	Dimensioni tecnicamente insufficienti	L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, trova sostegno nella nozione di "vano tecnico" di cui al DPGR 64/R che non è dimensionale, ma funzionale. Si propone di accogliere il quesito, facendo riferimento alla nozione di "vano tecnico" di cui al DPGR 64/R	ACCOLTO	
						B	75.4	Abolire il limite di 80 mq per le nuove unità immobiliari in zona agricola, o portarlo a 40/50 mq	Limite anacronistico che ostacola il recupero degli edifici esistenti	La modifica proposta potrebbe produrre nuovi frazionamenti in zona agricola, con un aumento di carico urbanistico non dimensionato e non pertinente alla presente procedura. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						C	75.4.2	Eliminare la limitazione a ml. 2,00 per i porticati	Il porticato deve avere profondità maggiore per essere fruito	L'osservazione non appare motivata, in quanto già oggi è possibile realizzare un portico di profondità maggiore di 2 ml.; in tale caso la parte fino a due metri non è considerata SUL, mentre la parte eccedente i 2 ml è computato nella SUL. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
8	7638	03/02/2017		Barni Claudio								PARZIALMENTE ACCOLTA
9	7640	03/02/2017		Giuntini Stefano		A	8.1	Sopprimere il riferimento alle "intercapedini a copertura di piani sottotetto..."	Difficoltà di gestione della norma	La subarticolazione è stata inserita per evitare il caso in cui, attraverso la rimozione di un solaio, si determinino nuove superfici utili che non erano state conteggiate come tali. Tale eventualità riguarda gli edifici costruiti dopo la data di adozione del Regolamento Urbanistico, pertanto si propone di accogliere parzialmente il quesito introducendo nel comma citato alcune ulteriori specificazioni	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						B	11 ter	Eliminare la limitazione a ml 2x2 per i vani tecnici delle piscine, facendo riferimento alla nozione di "vano tecnico" di cui al DPGR 64/R	Dimensioni tecnicamente insufficienti	Vedi osservazione n. 8	ACCOLTO	
						C	18.1	Consentire modifiche alle coperture (pendenza, cordoli, quote di imposta)	Agevolare il recupero dei sottotetti	La Legge Regionale 5/2010 consente il recupero dei sottotetti legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge stessa; pertanto non è compatibile con successive modifiche dei sottotetti stessi. Si propone quindi di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						D	55	Reintrodurre la "sostituzione edilizia" nelle aree urbanizzate in luogo della ristrutturazione edilizia conservativa	La ristrutturazione edilizia ricostruttiva non permette modifica di sagoma e volume	La definizione di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva non esclude modifiche di sagoma, si veda l'art. 134 della L.R. 65/2014: "... interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio..." Nei casi indicati, se non sono previsti ampliamenti, la demolizione e ricostruzione con diversa configurazione rientra nei limiti della ricostruttiva. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						E	75.4 comma 3	reintrodurre la "sostituzione edilizia" nel territorio aperto		L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola in determinati casi, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						F	75.4 comma 7	Abolire il limite di 80 mq per le nuove unità immobiliari in zona agricola	Limite anacronistico che ostacola il recupero degli edifici esistenti	Vedi osservazione n. 8	NON ACCOLTO	
						G	75.4 comma 9	Eliminare la limitazione al "mantenimento delle superfici accessorie esistenti"	Limitazione eccessiva	Vedi osservazione n. 7	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						H	75.4 .2 comma 1.a	Eliminare la limitazione a ml. 2,00 per i porticati	Il porticato deve avere profondità maggiore per essere fruito	Vedi osservazione n. 8	NON ACCOLTO	
						I	75.4 .2 comma 1.b	Eliminare la limitazione "non sono ammesse scale a sbalzo..."	Incoerente con l'obbligo di essere aderente all'edificio	La ratio della norma è nell'evitare soluzioni strutturali non coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale; pertanto, considerato che vi sono soluzioni tecniche che consentono comunque la realizzazione delle scale esterne, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
9	7640	03/02/2017		Giuntini Stefano								PARZIALMENTE ACCOLTA
10	7690	03/02/2017		Ancillotti Folco		A	78	Introdurre possibilità di piscine pertinenziali in territorio aperto		L'osservazione, al pari di altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere accolta per non dare luogo a difficoltà interpretative già riscontrate; si propone pertanto di accoglierla, aggiungendo all'elenco degli interventi ammissibili di cui agli artt. 77, 78 e 79 anche le piscine pertinenziali	ACCOLTO	
						B		Introdurre possibilità di ampliamento di cui al Piano Casa		L'osservazione, al pari di altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere accolta per non dare luogo a difficoltà interpretative già riscontrate; si propone pertanto di accoglierla, aggiungendo all'elenco degli interventi ammissibili di cui agli artt. 77, 78 e 79 anche il riferimento alla Legge Regionale 24/2009	ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
10	7690	03/02/2017		Ancillotti Folco								ACCOLTA
11	7711	03/02/2017		Bagnoli Loriano	SAMMONTANA Spa	A	67.4	Reintrodurre ultimo comma soppresso che consente edificazione sul confine pubblico		L'osservazione merita di essere accolta in considerazione della specifica realtà produttiva cui è riferita, e per la quale erano state adottate particolari disposizioni in sede di pianificazione, pertanto si propone di accoglierla limitatamente all'ambito 67.4	ACCOLTO	
						B	5	Prevedere possibilità di ricorso alla deroga per volumi tecnici e deroga alle distanze		Le deroghe richiamate hanno valenza in casi di interesse pubblico, e non per disciplinare casi specifici quale quello richiamato. Sulle aree produttive è in corso una specifica Variante, nel cui contesto potrà essere esaminato anche il quesito proposto, Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						C	7.13	Non recepire l'art. 27 del 64/R relativo alle superfici permeabili		L'argomento dell'osservazione è normato dal Regolamento Regionale 64/R, e non rientra nei poteri del Comune derogare rispetto ad esso; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						D	8.20	Chiarire definizione di "volumi tecnici" rispetto al 64/R		La definizione dei "volumi tecnici" è contenuta nel Regolamento Regionale 64/R, e le casistiche illustrate possono essere affrontate nel rispetto di esso; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
11	7711	03/02/2017		Bagnoli Loriano	SAMMONTANA Spa							PARZIALMENTE ACCOLTA
12	7725	03/02/2017	Fabio Taccini	Guarneri Grazia	Vedi n. 7			L'osservazione costituisce un completamento della n. 7, alla quale si rimanda per le controdeduzioni				
13	7781	03/02/2017		Calugi Massimo	MISSARDI Spa		65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
14	7784	03/02/2017		Salvadori Stefano	EDISAL Srl		65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
15	7787	03/02/2017		Orlando Dino	MATILDA Ricami Srl		65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
16	7920	04/02/2017		Colangelo Roberto			75.4 .2 comma 1.b	Eliminare la limitazione "non sono ammesse scale a sbalzo..."	Uniformità tra zone B e zone agricole	Vedi osservazione n. 9		NON ACCOLTA
17	7921	04/02/2017		Colangelo Roberto			18.10.4	Aggiungere al grado di intervento B2 (ex RE2) "apertura di nuovi fori di modeste dimensioni per consentire il ricambio d'aria..." e "...realizzazione di balconi a sbalzo con oggetto massimo non superiore a 1,50 ml)	Molti edifici non presentano un valore architettonico tale da giustificare la tutela	Le modifiche proposte sono in contrasto con la normativa di tutela, tendente a conservare i caratteri tipici dell'edilizia rurale; l'eventuale presenza di edifici di scarso pregio deve essere oggetto di modifica della schedatura specifica, e non della norma generale; pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
18	7922	04/02/2017		Chiarito Daniele		A	Schede edifici	Cancellazione grado di protezione 3 per edificio di proprietà in loc. Tartagliana		L'osservazione non è pertinente alla procedura in corso, che ha carattere generale; eventualmente può essere da verificare nell'ambito della revisione della schedatura degli edifici di pregio e relativa normativa	NON ACCOLTO	
						B	18.10.4	Aggiungere al grado di intervento B2 (ex RE2) "apertura di nuovi fori di modeste dimensioni per consentire il ricambio d'aria..." e "...realizzazione di balconi a sbalzo con oggetto massimo non superiore a 1,50 ml)		Le modifiche proposte sono in contrasto con la normativa di tutela, tendente a conservare i caratteri tipici dell'edilizia rurale; l'eventuale presenza di edifici di scarso pregio deve essere oggetto di modifica della schedatura specifica, e non della norma generale; pertanto si propone di non accogliere l'osservazione	NON ACCOLTO	
18	7922	04/02/2017		Chiarito Daniele								NON ACCOLTA
19	7923	04/02/2017		Balducci Paolo			75.4 .2 comma 1.b	Eliminare la limitazione "non sono ammesse scale a sbalzo..."	Uniformità tra zone B e zone agricole	Vedi osservazione n. 9		NON ACCOLTA
20	7924	04/02/2017		Sabatini Luca			75.4 .2 comma 1.b	Eliminare la limitazione "non sono ammesse scale a sbalzo..."	Uniformità tra zone B e zone agricole	Vedi osservazione n. 9		NON ACCOLTA
21	7925	04/02/2017		Guazzini Fabio	IMMOBILIARE ACHILLE Srl		65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
22	7941	04/02/2017		Dusca Bartoli	Gruppo Consiliare Fabbrica Comune per la Sinistra	A		Non condivide il giudizio di non assoggettabilità a VAS	La variante non è formale ma sostanziale	Considerato il contenuto della Variante che è di natura generale, e che comunque è stato espletato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, consultando gli Enti competenti, e che nessun Ente ha ritenuto necessario avviare una procedura di VAS, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
						B		Non condivide la scelta di togliere le definizioni dei parametri urbanistici e delle categorie d'intervento	Facilitare la lettura del testo	Considerato che la scelta nasce dall'opportunità di non essere costretti a modificare il RU nel caso (assai frequente) di variazioni nella normativa sovraordinata, bensì di fare diretto riferimento a detta normativa, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						C		Non sono presenti motivazioni per le sub-articolazioni dei parametri urbanistici che invece la Legge chiede		Si propone di accogliere il quesito introducendo una motivazione per le subarticolazioni che vengono mantenute rispetto ai parametri regionali	ACCOLTO	
						D		Mancanza di corpus normativo per l'edilizia sostenibile		Il tema dell'edilizia sostenibile, già oggetto di una somma di disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali, non è tra gli oggetti di questo procedimento ma richiede uno specifico approfondimento, specie per individuare attraverso un'approfondimento con gli Ordini e le categorie la materia di specifica competenza comunale; potrà quindi essere oggetto di una specifica fase di partecipazione, al termine della quale valutare il tipo di strategia e gli strumenti - non solo normativi - necessari per attuarla. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						E	art. 5	Riportare a conformità con l'art. 97 della L.R. 65/14		In effetti il testo come riportato può produrre errate interpretazioni, pertanto si propone di accogliere il quesito modificando il testo in conformità all'articolo 5 della L.R. 65/14	ACCOLTO	
						F	8.1	Il primo comma risulta superfluo in quanto già contenuto nell'all.A del DPGR 64/R; il secondo comma risulta in contrasto con l'allegato A; l'intercapedine deve essere consentita in presenza di sottotetti destinati alla permanenza di persone.		vedi osservazione n. 9	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						G	8.3	Il secondo punto della subarticolazione risulta in contrasto con il computo della superficie lorda del 64/R		Nella disciplina regionale le cantine sono "locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati"; tale definizione è rafforzata dall'ntesa 20/10/2016 della Conferenza unificata che reca il Regolamento edilizio tipo ai sensi del D.L. "sblocca Italia" 133/2014, nella quale all'allegato A sono classificate tra le superfici accessorie le cantine poste al piano interrato o seminterrato. Pertanto, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						H	11.1	Il limite dimensionale della serra solare pari al 20% contrasta con la natura del manufatto che deve dimensionato in base ai valori di risparmio energetico		L'osservazione, al pari dialte che vertono sullo stesso argomento, rileva un effettivo contrasto tra l'introduzione di un dimensionamento massimo della serra solare, e le prestazioni energetiche che la Legge richiede alla serra per attestarne la natura tecnica; pertanto si propone di accogliere il quesito eliminando il riferimento al dimensionamento della serra	ACCOLTO	
						I	15	La dizione "tecnicamente sostenibile" sposta l'attenzione sulla fattibilità economica e non oggettiva, con un eccessivo margine discrezionale		Il termine "tecnicamente possibile" rimanda alla possibilità di realizzazione di posti auto, anche interrati, a prescindere da costi e modalità di realizzazione; il termine "tecnicamrnte sostenibile" prende in considerazione anche il rapporto tra la soluzione tecnica adottata e il suo costo in rapporto all'investimento complessivo, nonché la sua effettiva realizzabilità in termini di cantierabilità e di impatto sull'ambiente. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						L	18.2	Esplicitare che l'aumento fino al 100% nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito "...nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti"		L'osservazione chiarisce quanto oggi implicito nella norma, pertanto si propone di accoglierla aggiungendo la dizione suggerita	ACCOLTO	
						M	46	Reintrodurre il parere preventivo sui gradi di protezione		La rinuncia al parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico risponde ad una filosofia ben presente nella legislazione nazionale e regionale degli ultimi anni: ridurre il potere discrezionale degli Uffici, riservando ad essi soltanto la verifica di congruità con norme legislative e regolamentari sempre più dettagliate. Il parere preventivo, che poteva avere senso quando espresso da una commissione qualificata in materia, oggi è di frequente motivo di malintesi con i professionisti, anche perchè viene espresso su una bozza e non su un progetto completo di tutta la documentazione necessaria per la sua approvazione. Per questo si è ritenuto opportuno attribuire a ciascuna categoria il grado di intervento che oggi è accessibile previa parere preventivo, affidando la verifica di congruità ai progettisti, ai quali spetta l'analisi e l'asseverazione della effettiva coerenza tra gli interventi proposti e il grado di protezione dell'edificio. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						N	54	La scelta sul ricorso all'intervento edilizio diretto in luogo del Piano Attuativo spetta al Consiglio, non alla Giunta		La scelta procedurale tra Piano Attuativo ed intervento diretto oggi è basata su un dato esclusivamente metrico, il che produce in molti casi un aggravio procedurale non motivato da esigenze di pubblico interesse. Nella nuova stesura la scelta si basa sulla verifica della effettiva presenza di aspetti di pubblico interesse, quali la complessità del conesto, la necessità di urbanizzazioni, o altri aspetti che rendono necessario un accordo tra pubblico e privato, quindi un parere politico, su una procedura altrimenti soggetta a regole esclusivamente edilizie. Questa verifica rientra nella sfera di competenza della Giunta, la quale nel caso in esame si limita ad attestare la presenza o assenza di tali elementi. Pertanto, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						O	55	Vedi sopra		Vedi quesito n. 22/O	NON ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
						P	65.3, 65.5, 66.2, 66.3, 67, 67.2, 71.2	La monetizzazione non può essere decisa dalla Giunta ma deve appoggiare su dati motivati		La possibilità di ricorrere alla monetizzazione in luogo della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione era già prevista, nel caso in cui "...Il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma..." La modifica adottata si limita ad estendere questa possibilità anche al caso in cui le dotazioni siano graficizzate, peraltro introducendo specifiche condizioni, ovvero che la monetizzazione avvenga "...su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E." quindi richiedendo una verifica non soltanto locale ma a livello dell'intera U.T.O.E. In ultimo, è la Giunta ad esprimersi sulla proposta, in ragione di una visione generale del programma delle opere pubbliche, e della opportunità di soddisfare il fabbisogno in maniera diretta (opere) o indiretta (risorse finanziarie). Pertanto, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						Q	65, 67.1, 67.4	Non condivide la perdita di abitabilità nel caso di porzione abitativa annessa a edificio produttivo		L'osservazione è correttamente motivata; pertanto se ne propone l'accoglimento riproponendo la dizione precedente	ACCOLTO	
						R	75.4	Non condivide l'abolizione del limite di 400 mq oltre il quale è richiesto Piano di Recupero		Il limite di 400 mq è un dato meramente quantitativo, che non dà conto della presenza di effettive situazioni di degrado, condizione richiesta dalla Legge per attivare un Piano di recupero; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTA	
						S	75.4	Specificare che in caso di frazionamento almeno una delle unità deve raggiungere 80 mq		L'osservazione chiarisce meglio la norma in esame, pertanto se ne propone l'accoglimento dando luogo alla modifica proposta	ACCOLTO	
						T	75.4	Rileva contrasti nella norma che consente la traslazione, e richiede di reintrodurre le motivazioni precedentemente presenti per questo caso		L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone il parziale accoglimento, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						U	93	Richiede un raccordo con il Biciplan		L'art. 93 si limita, al pari degli articoli precedenti, a individuare e descrivere le caratteristiche della pista ciclabile, a prescindere dalla sua localizzazione nel territorio, che è invece l'oggetto del biciplan; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						V	130	Non condivide l'abolizione del limite di 400 mq per abbattere le dotazioni di parcheggio a servizio di strutture rionali		Vedi osservazione n. 1	PARZIALMENTE ACCOLTO	
<b>22</b>	7941	04/02/2017		Dusca Bartoli	Gruppo Consiliare Fabbrica Comune per la Sinistra							PARZIALMENTE ACCOLTA
<b>23</b>	7944	04/02/2017		Lucarelli Damiano			25	Consentire anche l'aumento delle unità immobiliari nel caso di destinazioni d'uso in contrasto	Riferimento a caso specifico (Via Tosco Romagnola)	La ratio della norma è non determinare un maggior carico urbanistico nel caso di destinazioni contrastanti con lo strumento urbanistico; il caso specifico potrà essere valutato nell'ambito della redazione del nuovo strumento urbanistico. Pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
<b>24</b>	7947	04/02/2017		Sabatini Luca			65	Ammettere n° 3 piani nelle zone D1A e D1C, analogamente alle D2C	Uniformità tra zone artigianali e industriali	L'osservazione non è pertinente alla presente procedura, in quanto può comportare una modifica sostanziale al dimensionamento delle attività produttive. Inoltre essa interessa tutte le aree produttive del Comune, sulle quali è già stato avviato il procedimento, ed è in corso di redazione una specifica Variante: il quesito nel contesto di tale procedimento, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione		NON ACCOLTA
<b>25</b>	7981	06/02/2017		Ancillotti Franco		A	78	Introdurre possibilità di piscine pertinenziali in territorio aperto		vedi osservazione n. 10	ACCOLTO	
						B	78	Introdurre possibilità di ampliamento di cui al Piano Casa		vedi osservazione n. 10	ACCOLTO	
<b>25</b>	7981	06/02/2017		Ancillotti Franco								ACCOLTA
<b>26</b>	7982	06/02/2017		Ancillotti Manuele		A	78	Introdurre possibilità di piscine pertinenziali in territorio aperto		vedi osservazione n. 10	ACCOLTO	
						B	78	Introdurre possibilità di ampliamento di cui al Piano Casa		vedi osservazione n. 10	ACCOLTO	
<b>26</b>	7982	06/02/2017		Ancillotti Manuele								ACCOLTA
<b>27</b>	7984	06/02/2017		Saverio Curto		A	11 ter	Eliminare la limitazione a ml 2x2 per i vani tecnici delle piscine, facendo riferimento alla nozione di "vano tecnico" di cui al DPGR 64/R	Dimensioni tecnicamente insufficienti	vedi osservazione n. 8	ACCOLTO	
						B	18.1	Le altezze indicate andrebbero estese anche ai locali sottotetto abitativi già esistenti ed utilizzati regolarmente	Possibilità di realizzare bagni ed altri accessori	Le deroghe proposte dalla Legge Regionale 5/2010 valgono solo in quello specifico contesto, per precise finalità, e non rientrano nella facoltà di deroga del Comune. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
<b>27</b>	7984	06/02/2017		Saverio Curto								PARZIALMENTE ACCOLTA
<b>28</b>	8018	06/02/2017		David Dellamaggiore	EGAN Immobiliare		130	Reintrodurre il limite per le medie strutture di vendita portandolo da 400 a 500 mq	Favorire il recupero dell'ex cinema di P.zza Gramsci	Vedi osservazione n. 1		PARZIALMENTE ACCOLTA

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
29	8020	06/02/2017	Francesco Salvadori	Tarquini Giordano				Eliminare la perimetrazione di zona per consentire un recupero frazionato, e consentire interventi fino alla RE	Riferimento specifico a complesso in Via Poggio dei Pini	La richiesta è specifica e non pertinente alla materia prettamente normativa, potrà essere valutata nell'ambito della redazione del nuovo strumento urbanistico; pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
30	8022	06/02/2017		Folco Ancillotti				Introdurre per tutte le zone B0 - B1 -B2 -B3 la possibilità di: addizioni funzionali, sostituzione edilizia e recupero dei sottotetti	Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente	La ratio della normativa vigente è contenere gli ampliamenti in aree già sature del territorio; inoltre, la modifica potrebbe produrre nuovi ampliamenti non valutati. Pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
31	8024	06/02/2017		Manfredini Alessandra		A	Procedimento	Rileva la necessità del deposito al GC pur in assenza di nuove indagini geologiche		L'aspetto è stato già affrontato nel contesto della ripubblicazione della Variante, con relativo deposito ed acquisizione di numero di protocollo. Pertanto si propone il parziale accoglimento del quesito, dando atto che quanto in esso segnalato è già stato posto in essere	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						B	VAS	Non condivide la non asseggibilità a VAS	La variante non è meramente normativa	Considerato il contenuto della Variante che è di natura generale, e che comunque è stato espletato il procedimento di verifica di asseggibilità a VAS, consultando gli Enti competenti, e che nessun Ente ha ritenuto necessario avviare una procedura di VAS, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						C	8.1	Il primo comma risulta superfluo in quanto già contenuto nell'all.A del DPGR 64/R; il secondo comma risulta in contrasto con l'allegato A; l'intercapedine deve essere consentita in presenza di sottotetti destinati alla permanenza di persone.	Le intercapedini hanno funzione di isolamento e risparmio energetico	Vedi osservazione n. 9	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						D	8.2	Non condivide la subarticolazione che esclude dalla SUL i locali parzialmente interrati	Può produrre aumento di carico urbanistico	Nella disciplina regionale le cantine sono "locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati"; tale definizione è rafforzata dall'ntesa 20/10/2016 della Conferenza unificata che reca il Regolamento edilizio tipo ai sensi del D.L. "sblocca Italia" 133/2014, nella quale all'allegato A sono classificate tra le superfici accessorie le cantine poste al piano interrato o seminterrato. Pertanto, si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						E	9.3	Non condivide la riduzione della distanza di 10 ml ai soli casi di pareti finestrate	Difficile gestione perché impone la misurazione di finestre e luci	La ratio della norma è garantire adeguata tra pareti finestrate ai fini della abitabilità dei locali, in particolare della illuminazione ed aerazione naturali; tale condizione non si pone in caso di pareti cieche. Peraltro la norma costituisce un adeguamento alla normativa nazionale, derivante dal D.M. 1444/68. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						F	11.1	Abolire la limitazione della serra al 20% dell'unità immobiliare di riferimento	Snatura la valenza tecnica del manufatto	Vedi osservazione n. 22	ACCOLTO	
						G	15	Rileva difficoltà applicative della norma relativa alla monetizzazione dei parcheggi, che potrebbe dare luogo ad ricorso generalizzato escludendo quindi ulteriori verifiche		L'intento dell'Amministrazione è favorire il recupero di porzioni inutilizzate del tessuto urbano cittadino; del resto la monetizzazione produce risorse da destinare alla soluzione delle esigenze di sosta su scala urbana, anche attraverso soluzioni di mobilità alternativa o di diversa gestione della sosta pubblica. Quanto alla verifica della condizione per cui l'intervento sia "tecnicamente sostenibile" ciò dovrà essere attestato dal proponente, verificando la soluzione tecnica adottata e il suo costo in rapporto all'investimento complessivo, nonché la sua effettiva realizzabilità in termini di cantierabilità e di impatto sull'ambiente. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						H	18.2	Esplicitare che l'aumento fino al 100% è consentito "...nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti"; applicare gli oneri della nuova costruzione		L'osservazione chiarisce meglio l'ambito della norma; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						I	18.10.4	Refuso tra RE2 e B2		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						L	20 bis	Riscrivere perché non chiarisce la distinzione tra PUC e PUA		L'osservazione è fondata; tuttavia oggi non appare possibile una modifica che vada nella direzione suggerita, senza che ciò entri in contrasto con la pianificazione in vigore, nella quale gli ambiti soggetti a PUC sono individuati da apposite schede-norma. Inoltre sono attesi alcuni correttivi alla materia anche in sede di disciplina regionale. Pertanto si propone di riesaminare l'argomento nel contesto del processo di formazione del nuovo strumento urbanistico, e di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						M	21	Segnala la mancanza del ROS nelle schede norma, e la necessità di un adeguamento alle NtA		L'osservazione è fondata, infatti l'inserimento del ROS nelle schede-norma è uno degli argomenti che sono stati affrontati con la nuova pubblicazione della Variante; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						N	22	Contraddizione tra art. 22 e art. 20 bis (non può esserci rilascio del PUC)		L'osservazione evidenzia una contraddizione: si propone di accoglierla, sostituendo "rilascio" con "approvazione"	ACCOLTO	
						O	46	Ritiene preferibile innalzare il grado di protezione degli edifici di pregio		Vedi osservazione n. 22	NON ACCOLTO	
						P	54	Non condivide il ricorso a una delibera di Giunta per superare l'obbligo di Piano Attuativo; inoltre ritiene necessario che decisione politica sia supportata dalle verifiche di sostenibilità di cui all'art. 5ter del RU		La norma proposta, che è circoscritta agli ambiti urbani, è volta a semplificare le procedure richieste per l'adozione di un Piano Attuativo in variante allo strumento urbanistico, laddove non vi siano interessi pubblici da tutelare; tale valutazione viene affidata alla Giunta in quanto organo preposto all'eventuale provvedimento di Avvio del Procedimento che prelude alla adozione del Piano Attuativo. Tuttavia si ritiene corretta l'osservazione laddove rileva l'esigenza di una verifica sulla sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 5ter del RU, pertanto si propone il parziale accoglimento	PARZIALMENTE ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
						Q	55	Rileva che nelle zone B0 risultano preclusi interventi di demolizione con fedele ricostruzione, senza motivazione; inoltre ritiene necessario che la demolizione e ricostruzione in zona B0 sia assoggettata ad un parametro urbanistico		La formulazione dell'articolo citato induce effettivamente a ritenere esclusa la demolizione con fedele ricostruzione nelle zone B0, mentre tale tipologia di intervento è compresa nella ristrutturazione ricostruttiva che è ammessa anche in tali zone; per questo si propone di modificare l'articolo togliendo il riferimento indicato. Quanto alla seconda parte, la dizione "nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti" chiarisce che l'eventuale demolizione e ricostruzione non può eccedere le quantità edilizie legittimate, né il rapporto di copertura esistente; l'eventuale riduzione di tale limite comporta una analisi dettagliata delle zone in oggetto, che potrà essere condotta nell'ambito della formazione del nuovo strumento urbanistico. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il quesito	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						R	75.3 quinquies	Troppo restrittiva la distanza di 100 ml dai fabbricati, senza determinare la natura degli stessi		Si propone di accogliere il quesito specificando che la distanza di 100 ml dovrà essere garantita rispetto a fabbricati residenziali	ACCOLTO	
						S	75.4	Rileva contraddizione tra il primo comma dell'art. 75.4 che escluderebbe la ristrutturazione urbanistica nel territorio aperto, ed il terzo comma che invece disciplina tale modalità di intervento		Non c'è contraddizione tra i due commi; il primo elenca gli interventi ammissibili in linea generale, il terzo prosegue l'elencazione specificando quegli ulteriori interventi che sono soggetti ad una specifica condizione, ovvero la verifica della capacità edificatoria. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						T	75.4	Rileva contraddizioni nell'articolato tra la abolizione della sostituzione edilizia e la necessità di ammettere in taluni casi specifici demolizioni e ricostruzioni con traslazione di volumi		L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone il parziale accoglimento, dando aluogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						U	75.4	Propone di ripristinare il limite di 400 mq oltre il quale procedere con Piano di Recupero		Vedi osservazione n. 22	NON ACCOLTO	
						V	77	Rileva contraddizione nel prevedere la ristrutturazione urbanistica, che però non sarebbe ammissibile alla luce dell'art. 75.4		Vedi osservazione precedente dello stesso osservante - 315	NON ACCOLTO	
						Z	78	Rileva che l'articolato non prevede la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia		La sostituzione edilizia a parità di volume viene reintrodotta, alla luce delle osservazioni in materia, tra cui la n. 4. Il non avere previsto la ristrutturazione urbanistica invece risponde ad una scelta di maggiore tutela delle aree agricole di interesse primario, prevalentemente collinari, rispetto al resto del territorio aperto. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il quesito	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						AA	79	Rileva contraddizione nel prevedere la ristrutturazione urbanistica, che però non sarebbe ammissibile alla luce dell'art. 75.4		Vedi osservazione precedente dello stesso osservante - 315	NON ACCOLTO	
						AB	82	Il ROS pari a 0,85% eccede il limite di permeabilità		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AC	82	Conservare la norma specifica per San Giuseppe, altrimenti potrebbe avere incrementi del 10%		L'osservazione segnala una criticità nella applicazione della normativa al caso specifico della struttura ospedaliera San Giuseppe; pertanto si propone di accoglierla ripristinando i parametri cancellati	ACCOLTO	
						AB	83	Manca il ROS		Nelle aree in oggetto (zone per impianti sportivi) non è presente il rapporto di copertura, quindi n eppure il ROS che deriva da esso. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						AC	84	Il ROS pari a 0,85% eccede il limite di permeabilità		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AD	86	Manca il ROS		Nelle aree in oggetto (zone a verde sportivo) non è presente il rapporto di copertura, quindi n eppure il ROS che deriva da esso. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						AE	100.2	Ritiene necessario, in una logica cautelativa, innalzare il grado di protezione degli edifici di pregio, piuttosto che attribuire al progettista la verifica dell'applicabilità del grado di protezione minore.		La modifica normativa si propone di agevolare l'intervento sugli edifici tutelati, oggi reso difficile dalla eccessiva rigidità delle norme di tutela e dalla necessità di attivare pareri preventivi che spesso, essendo espressi su elaborati incompleti, creano contraddizioni con le successive pratiche edilizie complete. Da qui deriva la riduzione del grado di protezione attribuito a ciascuna categoria di edifici, e l'attribuzione al progettista, e non all'Ufficio la verifica della effettiva rispondenza del progetto alle esigenze di tutela. Pertanto si propone di no accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						AF	100.2	Per gli edifici con grado 1 risulta un RC1 che non trova corrispondenza nella normativa		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AG	100.2	Per gli edifici con grado 2 risulta un A1 che è lo stesso adottato per il grado di protezione 1		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AH	100.2	Per gli edifici con grado 3 si adotta la stessa categoria (A2) del grado 1 non tutelato		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AI	100.2	Per gli edifici con grado 2 e 3 si propone una categoria (A1) più restrittiva del grado 1		L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						AL	130	L'abolizione del limite di 400 mq per le medie strutture di vendita deve essere subordinata alla verifica preventiva dei bisogni di sosta attratti dalla struttura di vendita		Vedi osservazione n. 1	PARZIALMENTE ACCOLTO	

N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
31	8024	06/02/2017		Manfredini Alessandra								PARZIALMENTE ACCOLTA
32	8026	06/02/2017		Maffezzoli Maria	MG Del Vivo			Propone diversa destinazione di area agricola	Riferimento specifico ad area presso FIPILI	La richiesta è specifica e non pertinente alla materia prettamente normativa, potrà essere valutata nell'ambito della redazione del nuovo strumento urbanistico; pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
33	8261	06/02/2017			ARCHITETTI Firenze	A	6	Specificare che in caso di contrasto prevale la norma sovraordinata		L'osservazione chiarisce meglio l'ambito della norma; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						B	8.1	Non condivide la precisazione sulle intercapedini	Le intercapedini possono avere valore di contenimetro energetico	Vedi osservazione n. 9	PARZIALMENTE ACCOLTO	
						C	8.32	Larghezza minima delle scale di accesso alle cantine: portare da 1,00 a 1,20	Accessibilità	L'osservazione appare correttamente motivata, pertanto si propone di accoglierla dando luogo alla modifica proposta	ACCOLTO	
						D	11.1	Non condivide la limitazione della serra solare al 20% della SUL dell'unità immobiliare di riferimento	Può compromettere l'efficacia della serra	Vedi osservazione n. 22	ACCOLTO	
						E	11.2	Precisare meglio la larghezza e il dislivello massimo degli abbaini	Chiarimento delle norme	La norma citata contiene già le specifiche segnalate, pertanto si propone di non accoglierla	NON ACCOLTO	
						F	17	Specificare che in caso di contrasto prevale la norma sovraordinata		Quanto segnalato dall'osservazione è già compreso nella dizione aggiunta all'art. 6 a seguito dell'osservazione dello stesso nominativo: pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						G	22	Inserire parametri prestazionali IED		L'adozione di parametri prestazionali è argomento di ampia portata, tale da esulare dall'ambito limitato della Variante in atto; l'argomento potrà eventualmente essere oggetto del dibattito sulla formazione di nuovo strumento urbanistico. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						H	55	Chiarire i parametri urbanistici in caso di SUL minore di 1.500		La dizione "nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti" chiarisce che l'eventuale demolizione e ricostruzione non può eccedere le quantità edilizie legittimate, né il rapporto di copertura esistente; l'eventuale riduzione di tale limite comporta una analisi dettagliata delle zone in oggetto, che potrà essere condotta nell'ambito della formazione del nuovo strumento urbanistico. Pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						I	72	Specificare che in caso di contrasto prevale la norma sovraordinata		Quanto segnalato dall'osservazione è già compreso nella dizione aggiunta all'art. 6 a seguito dell'osservazione dello stesso nominativo: pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						L	75.4.1	Larghezza minima delle scale di accesso alle autorimesse: portare da 1,00 a 1,20		Vedi punto precedente stesso contenuto	ACCOLTO	
						M	100.2	Correggere errate categorie di intervento per grado protezione 2 e 3, sostituire RC1 con A1 per il grado di protezione1		L'osservazione segnala un refuso, pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
33	8261	06/02/2017			ARCHITETTI Firenze							PARZIALMENTE ACCOLTA
34	8286	06/02/2017		Pinarelli Paolo	UFFICIO	A	75.4 comma 12	Ripristinare il testo cancellato che ammette la sostituzione edilizia con traslazione di volumi per superare specifiche criticità	Il testo cancellato contiene alcune specificazioni che consentono di gestire correttamente le proposte di ristrutturazione con contestuale traslazione di volumi, specie in zona agricola	Vedi osservazione n. 4 e segg.	ACCOLTO	
						B	78.3	Al punto c) sostituire la dizione "ristrutturazione edilizia (RE) con "Ristrutturazione edilizia conservativa"	Adeguamento alla Legge	L'osservazione segnala un refuso, pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						C	77 - 78 - 79	Inserire, nell'elenco degli interventi edilizi ammessi nelle aree agricole, anche le piscine pertinenziali.	Poiché le norme relative alle aree agricole contengono un elenco degli interventi edilizi ammessi, che non comprende la realizzazione di piscine pertinenziali, una lettura rigorosa di esse porterebbe ad escludere la realizzazione di tale tipologia di manufatti in area agricola	vedi osservazione n. 10	ACCOLTO	
						D	66.2	Aggiungere: "Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già state realizzate per intero."	L'art. 66.2 si riferisce a Zone di completamento, nelle quali quindi può verificarsi il caso che le opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate	L'osservazione chiarisce meglio l'ambito della norma; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	



N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
						E	8.1	Inserire, nel testo dell'art. 8.1, la specifica "solai" oltre a "controsoffitti ed elementi consimili".	chiarire quanto più possibile la ratio della norma, che è volta a prevenire la formazione di intercapedini aggiuntive ai piani sottotetto, le quali talora vengono rimosse successivamente alla fine lavori ottenendo un piano abitabile non previsto.	L'osservazione segnala un problema relativo agli edifici realizzati dopo la data di adozione del primo Regolamento Urbanistico, in cui in alcuni casi sono stati realizzati sottotetti chiusi da solai, quindi rispondenti alla definizione di "intercapedine", soprastanti un ultimo piano che non è stato computato come superficie utile perchè mancante dell'altezza necessaria. In tal caso la successiva rimozione del solaio potrebbe portare oggi alla creazione di una superficie utile non conteggiata né dimensionata in fase di rilascio del titolo abilitativo. Pertanto si propone di accogliere il quesito introducendo alcune specifiche nell'art. 8,1	ACCOLTO	
						F	8.4	Eliminare il punto b) del comma 1 dell'art. 8.4.	Norma di difficile gestione	L'osservazione segnala una difficoltà interpretativa, che si ritiene di chiarire limitando la deroga al solo caso dei ristrutturazione edilizia conservativa, laddove cioè non sarebbe possibile introdurre cordoli senza modificare la sagome dell'edificio preesistente. Pertanto si propone di accogliere il quesito	ACCOLTO	
						G	55	Modificare i valori del ROS (Rapporto di Occupazione del Sottosuolo) relativi alle zone B1, B2 e B3.	Correzione formale	L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla	ACCOLTO	
						H	Scheda 1.5	Modifiche alla disciplina specifica della Scheda-norma del complesso dell'Ex Ospedale di San Giuseppe, oggetto del progetto PIU	Vedi Nuova Adozione	L'osservazione è correttamente motivata, pertanto si propone di accoglierla dando luogo alla modifica della Scheda-norma indicata	ACCOLTO	
						I	75.4	Reintrodurre tra gli interventi ammessi nelle zone agricole la categoria della "sostituzione edilizia" e la ristrutturazione urbanistica	Risolvere il vuoto normativo creato dalla sostituzione della categoria della "sostituzione edilizia" con "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; quest'ultima infatti non ammette la demolizione e ricostruzione in alto sedime di edifici o porzioni di essi.	L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la possibilità di demolire e ricostruire volumi in zona agricola, per risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità. Si propone di accoglierla, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79	ACCOLTO	
						L	75.4	Reintrodurre la norma che subordina la demolizione e ricostruzione con contestuale traslazione di edifici ad una serie di condizioni e verifiche progettuali.		L'osservazione, assieme ad altre che vertono sullo stesso argomento, merita di essere presa in considerazione laddove propone di reintrodurre la sostituzione edilizia per consentire di risolvere situazioni di conflitto con vincoli sovraordinati o di altre incompatibilità, ovvero per consentire il riordino di volumi secondari. L'osservazione comporta anche il riesame dell'art. 106, ed in particolare del seguente comma "...La variazione dell'area di sedime dell'edificio contestuale all'intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva non dovrà eccedere il 20% dell'area di sedime esistente e dovrà garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento..." Alla luce della Legge Regionale tale dizione non è corretta, perchè non compatibile con la Ristrutturazione Ricostruttiva; né sussistono le condizioni perchè tale tipologia di intervento sia ammessa nell'area in questione, pertanto occorre escludere tale eventualità. Si propone di accogliere l'osservazione, dando luogo ad alcune modifiche degli artt. 75.4, 77, 78, 79, 106	ACCOLTO	
<b>34</b>	8286	06/02/2017		Pinarelli Paolo	UFFICIO							ACCOLTA
<b>35</b>	19069	23/03/2017		Malaica D'Anzi			8.3	Modificare la norma al fine di poter eliminare la limitazione nella definizione di superficie accessoria dei locali interrati e seminterrati solo se compresi entro il sedime dell'edificio, facendo riferimento al parametro del ROS		L'osservazione è correttamente motivata, pertanto si propone di accoglierla eliminando la dizione "...entro l'area di sedime dell'edificio fuori terra sovrastante"		ACCOLTA
<b>36</b>	19070	23/03/2017		Malaica D'Anzi			55	Modificare i valori del ROS (Rapporto di Occupazione del Sottosuolo) relativo alla zona B1	Correzione formale	L'osservazione si riferisce ad un refuso; pertanto si propone di accoglierla		ACCOLTA
<b>37</b>	19071	23/03/2017		Malaica D'Anzi			75.4	Ripristinare il testo cancellato riportando il valore minimo della larghezza dell'area di traslazione a 5 metri		L'intento della modifica adottata, che porta da 5 a 10 la larghezza dell'area di traslazione, è di ridurre l'ambito di traslazione in caso di ricostruzione, per limitare l'impegno di suolo; pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
<b>38</b>	19072	23/03/2017		Malaica D'Anzi			45	Introdurre delle definizioni puntuali degli interventi possibili, precisando che cosa si intende per conservazione dell' "aspetto esteriore" negli edifici con gradi di protezione B e C		La modifica richiesta richiede una completa revisione della normativa sui gradi di tutela, che potrà essere riveduta in occasione del completo rinnovo della schedatura di tutti gli edifici di pregio; pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA
<b>39</b>	19073	23/03/2017		Malaica D'Anzi			11 ter	Modificare la norma introducendo dei valori non discrezionali ma numerici per lo spostamento massimo complessivo tra le quote del terreno allo stato originario dei luoghi e il piano di campagna eliminando il riferimento "non determini sensibili trasformazioni ..."		La modifica richiesta risulterebbe eccessivamente rigida e di difficile applicazione; pertanto si propone di non accogliere il quesito		NON ACCOLTA



N	PROT.	DATA	TECNICO	RICHIEDENTE	SOCIETA'		ART	SINTESI	MOTIVAZIONE	ISTRUTTORIA	ESITO QUESITO	ESITO OSSERVAZIONE
49	29906	16/05/2017			EGAN Immobiliare	A		Chiede di rimuovere il limite di 600 mq per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali portandolo a 1.500 mq, considerando che l'immobile di proprietà del proponente arriva a 1.100 mq		L'osservazione non è pertinente al testo adottato, nel quale il limite di 600 mq è già stato rimosso; pertanto si propone di non accogliere il quesito	NON ACCOLTO	
						B		Chiede di portare il limite per l'individuazione delle strutture di vendita a carattere rionale a 500 mq		L'osservazione, unitamente ad altre simili, merita di essere accolta laddove propone di inserire un limite quantitativo alle strutture di vendita per le quali sia ammesso l'abbattimento della sosta di relazione. Tuttavia si ritiene che tale limite, rispetto all'attuale limite di 400 mq, debba essere elevato almeno fino a 600 mq, dato che il commercio di vicinato arriva a 300 mq. Si propone quindi di accogliere parzialmente il quesito elevando il limite per le medie strutture di vendita a carattere rionale a 600 mq e subordinando l'abbattimento della sosta di relazione a una verifica sulle effettive caratteristiche struttura stessa	ACCOLTO	
49	29906	16/05/2017			EGAN Immobiliare							PARZIALMENTE ACCOLTA