

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante n° 8

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

il redattore

Arch. Mauro Baldo

OSSERVAZIONI DEPOSITATE

In riferimento alla variante n° 8 al Regolamento Urbanistico del Comune di Subbiano è stata prodotta n° 1 osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico, n° 1 osservazione da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, accompagnata dai contributi provenienti da vari settori appartenenti al medesimo Ente, n° 1 osservazione da parte del Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della Provincia di Arezzo e n° 14 osservazioni provenienti da parte di cittadini.

A seguito delle osservazioni per le quali viene proposto il favorevole accoglimento, alcune Unità Insediative saranno oggetto di sospensione quinquennale delle relative previsioni, altre saranno definitivamente soppresse e per altre verranno introdotte modifiche in riduzione delle relative potenzialità edificatorie.

Il favorevole accoglimento delle osservazioni porterà il complessivo dimensionamento del Regolamento Urbanistico ad attestarsi su una percentuale del 62% del dimensionamento del Piano Strutturale, ovvero su una percentuale pressoché equivalente (lievemente inferiore) a quella del Regolamento Urbanistico di prima approvazione.

In particolare per quanto riguarda l'UTOE 1S.1: Ca' di Buffa le correzioni che le controdeduzioni propongono di accogliere riconduranno il dimensionamento dell'Unità Territoriale entro la quantità prevista dal Piano Strutturale.

osservazione n° 1

UFFICIO: tecnico
e-mail: tecnico@comune.subbiano.ar.it

Prot. 1954 del 18/2/2014

Spett. SINDACO Ilario Maggini
Spett. Assessore Urbanistica Giovanni Mattesini

OGGETTO: OSSERVAZIONI VARIANTE N. 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Con la presente si trasmettono le osservazioni urbanistiche dell'Ufficio tecnico:

- Sono stati riscontrati alcuni errore di mera rappresentazione grafica nelle tavole del Regolamento Urbanistico oggetto di adozione per la variante n° 8.
Più precisamente le correzioni da apportare riguardano la tavola n° 3, la tavola n°5/3 e la tavola 9.
- Sono state rilevate alcune difficoltà rispetto alla snella attuazione di previsioni su aree pubbliche o, comunque, per interventi di interesse pubblico e/o collettivo.

Più precisamente si è potuto constatare, anche attraverso segnalazioni e contributi pervenuti da parte di soggetti che intendono proporsi, secondo le possibilità consentite dal Regolamento Urbanistico, quali attuatori di interventi del tipo di quelli sopra detti, che, in alcuni casi, l'ottimizzazione delle strutture destinate ad accogliere attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o collettivo dovrebbe avvenire attraverso apposite varianti alle previsioni cartografiche dell'atto di governo del territorio.

In considerazione delle finalità cui sono destinate le aree sopra dette, tali che la loro utilizzazione è possibile soltanto quale espressione dell'Amministrazione Comunale o, comunque, di Amministrazioni Pubbliche, si chiede di valutare la possibilità di introdurre nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico un disposto normativo che consenta lo snellimento delle procedure occorrenti per le eventuali correzioni ed agli eventuali aggiustamenti che dovessero rendersi necessari per l'ottimizzazione degli interventi nelle aree destinate a servizi pubblici e/o collettivi.

- Sono state segnalate problematiche in alcuni casi relativi alle addizioni sul patrimonio urbanistico edilizio esistente di recente formazione in ambito urbano, con particolare riferimento ai subsistemi di tipo 1, tipo 2 e tipo 3.

Nei casi segnalati si renderebbe necessario, stante l'organizzazione e distribuzione delle funzioni interne all'abitazione, attuare le addizioni degli edifici in corrispondenza di un loro lato che si trova in stretta prossimità ad aree destinate a verde privato, asservite all'edificio medesimo, con il loro conseguente coinvolgimento.

Stanti le disposizioni normative delle aree richiamate in ultimo, i necessari interventi di addizione divengono di fatto inattuabili.

Tale condizione comporta quindi una significativa limitazione delle possibilità consentite dalle NTA nelle le relative zone di riferimento: Possibilità che nei casi detti potrebbero trovare attuazione soltanto attraverso una sostanziale ed onerosa rifunzionalizzazione dell'edificio.

Tenuto conto che le suddette aree a verde privato, di fatto, prevedono già di essere utilizzate attraverso interventi di carattere edilizio, seppur di tipo pertinenziale, si chiede di verificare la possibilità di introdurre nelle NTA del Regolamento Urbanistico un disposto normativo che consenta, nei casi del tipo di quelli sopra descritti, ove sia dimostrata l'impossibilità, dal punto di vista funzionale, di attuare su altro lato dell'edificio le addizioni consentite dal relativo subsistema di riferimento, di poter coinvolgere con detto intervento anche adiacenti aree destinate a verde privato, appartenenti alla medesima proprietà. Quanto sopra, ovviamente, nel rispetto degli indici stabiliti dal subsistema di riferimento.

Subbiano, 18/2/2014

Responsabile dell'Area Tecnica

Paolucci



osservazione n° 2



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Prot. AOO-GRT
da citare nella risposta 45108

Data 17.02.2014

Allegati:

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di SUBBIANO (AR)
L.R. 01/05, art. 17 - Variante al Regolamento Urbanistico n.8 - ADOZIONE
Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 01/2005

Tec.
Sind.

Al Sindaco del
Comune di Lucignano
52010 SUBBIANO (AR)



E p.c. Al Presidente della
Provincia di Arezzo
52100 AREZZO

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico n.8, adottata con Delibera C.C. n.47 del 05/12/2013, trasmessa alla Regione con nota ns. protocollo 334491/N.60.30 del 30/12/2013 e il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.51 del 18/12/2013.

Il Settore Pianificazione del Territorio, che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dell'art. 27 della L.R. 01/2005.

Distinti saluti,

il Direttore Generale
(Dott.ssa Maria Sargentini)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta.

Data

Allegati:

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di SUBBIANO (AR)

L.R. 01/05, art. 17 – Variante al Regolamento Urbanistico n.8 - ADOZIONE

Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 01/2005

Al Responsabile della
Direzione Generale Governo del Territorio
della Regione Toscana
Dott.ssa **Maria Sargentini**
SEDE

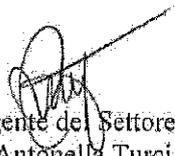
Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente il procedimento in oggetto.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dell'art. 27 della L.R. 01/2005.

I referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Responsabile della P.O. Strumenti della pianificazione comunale della Toscana interna, meridionale ed alta valle dell'Arno
- Arch. Alessandro Marioni tel. 055-438 5108 e-mail alessandro.marioni@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Distinti saluti,


il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci



I nuovi interventi previsti in tale ambito - ad es. UIR 1.1.3 - dovranno quindi essere opportunamente rivalutati e rimodulati.

Tale considerazione però sarebbe opportuno che fosse fatta per tutte le previsioni riconfermate e/o introdotte per la prima volta nella Variante al RU n.8, questo al fine di rendere tale strumento più snello, alleggerendolo, dopo una più approfondita valutazione, delle previsioni più paesaggisticamente impattanti che spesso vengono mantenute, ma che probabilmente non troveranno realizzazione anche nel futuro quinquennio di operatività del nuovo piano.

Individuazione nuove aree di trasformazione

Dall'analisi delle nuove aree di trasformazione e della loro individuazione cartografica emergono possibili profili di incoerenza tra alcuni degli interventi proposti e gli art. 21, 22 e 23 del P.I.T. relativi al patrimonio collinare della Toscana.

In particolare rispetto ai seguenti interventi:

Num.	Sistema Territoriale	UTOE	Id.	Località	Destinazione	Dimensionam.
1	1	1S.1	UIR 1.1.3	Ca' di Buffa	Residenziale	1694 mq
2	1	1S.2	UIR 1.2.1	Chiayeretto	Residenziale	968 mq
3	2	2S.1B	UIR 2.1B.1	Subbiano	Residenziale	7018 mq
4	2	2S.1B	UIR 2.1 B.5	Subbiano	Residenziale	726 mq
5	2	2S.1B	UIR 2.1 B.6	Subbiano	Residenziale	242 mq
6	2	2S.1B	UIR 2.1 B.7	Subbiano	Residenziale	2904 mq
7	2	2S.2	UIR 2.2.7	Ponte Calliano	Residenziale	1694 mq
8	2	2S.4	UIR 2.4.1A	Spedaletto	Residenziale	968 mq
9	3	3S.4	UIR 3.4.1	Le Greti	Residenziale	968 mq
10	4	4S.1	UIR 4.1.2.A	Falciano	Residenziale	968 mq
11	4	4S.2	UIR 4.2.5A	Giuliano	Residenziale	363 mq
12	4	4S.2	UIR 4.2.6	Giuliano	Residenziale	363 mq
13	4	4S.6	UIR 4.6.1	Cardeto	Residenziale	484 mq
14	4	4S.7	UIR 4.7.1	Montecchio	Residenziale	1500 mq

Le incoerenze rilevate si riferiscono principalmente:

Art.21

- al comma 1 recita: *"Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare" di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attere, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 8 e 9, alle seguenti condizioni:*

a) *la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e - preventivamente - mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;*

- al comma 3 recita: *"La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa."*

- Conservazione delle parti del territorio rurale (quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze ed i terrazzi morfologici che rivestono valore paesaggistico) adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.

Per quanto sopra espresso, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale effettui specifiche valutazioni sulla totalità delle aree di trasformazione sopra elencate, garantendone il corretto inserimento paesaggistico e considerando anche la possibilità di rimodulare le medesime, riducendone in alcuni casi il carico insediativo, oppure, in altri casi, valutando la possibilità di un loro stralcio.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e contributi.

Distinti saluti,

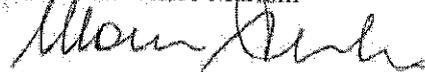
Il responsabile della P.O.

Arch. Luca Signorini



Il funzionario per il territorio

Arch. Alessandro Marioni



Allegati alla presente osservazione:

- Osservazione del Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile – sede di Arezzo
- Osservazione del Settore Viabilità di interesse regionale
- Osservazione del Settore Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione integrata
- Osservazione del Settore Tutela e gestione delle risorse idriche
- Osservazione del Settore Produzioni Agricole Vegetali
- Osservazione della Direzione Generale Governo del territorio



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Genio Civile

Ufficio Tecnico del Genio Civile
Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo
Prevenzione sismica
Sede di AREZZO

Prot. n. AOOGR7/
Da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio n. 10432/VI.1
Del 12/12/2013

Ns. Rif. AOOGR7/

Oggetto: L.R. 1/05 – Deposito n. 3277 del 02/12/2013. Pratica soggetta a controllo obbligatorio.
Regolamento Urbanistico – Variante generale n. 8 - 2013.
Richiesta documentazione integrativa.

Al Comune di *Subbiano*
Via Verdi, 9
52010 Subbiano (AR)

La variante in oggetto è stata deposita presso quest'Ufficio il giorno 02/12/2013 con numero 3277 ed è stata sottoposta a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 6 del Regolamento 53/R/2011 di attuazione dell'art. 62 della L.R. 01/2005. Dal controllo eseguito è emerso che la documentazione necessita di ulteriori chiarimenti e/o integrazioni e pertanto si richiede quanto segue:

- Redazione di studi idrologico-idraulici finalizzati alla definizione delle aree interessate da pericolosità idraulica con le modalità indicate al punto B.4 dell'allegato A al D.P.G.R. 53/R/2011; si chiede anche di valutare l'opportunità di estendere le indagini idrauliche al reticolo minore, laddove il regolare deflusso delle acque risulti contrastato da ridotte sezioni, variazioni di pendenze, tombature, manufatti o altri ostacoli (es. intersezioni con la viabilità o con infrastrutture di vario genere) determinando livelli di pericolosità non trascurabili;
- Stesura della cartografia completa richiesta al punto 2.2 del sopracitato allegato A al D.P.G.R. 53/R/11. Qualora, per alcune carte, si ritenesse opportuno confermare il quadro conoscitivo pregresso se ne dovrà fare esplicito riferimento nella relazione geologico-tecnica;
- Adeguamento, per quanto riguarda la redazione degli studi relativi alla microzonazione sismica di primo livello, a quanto previsto dalle nuove specifiche tecniche regionali contenute nell'allegato A alla D.G.R.T. 971 del 25/11/2013.

Avuto riguardo ai punti precedenti l'individuazione delle aree a pericolosità (sismica, geologica ed idraulica) dovrà essere rivista alla luce delle risultanze degli approfondimenti richiesti e, conseguentemente, dovranno essere rivalutate anche le classi di fattibilità delle previsioni ed individuati gli eventuali approfondimenti progettuali previsti per le classi F4.

Si sottolinea, inoltre, che sono state riscontrate incongruenze tra i vari elaborati presentati per i quali si richiede un'approfondita revisione.

Resta inteso che quest'Ufficio è disponibile per eventuali incontri finalizzati a condividere la stesura definitiva delle indagini geologico-tecniche ed idrologico-idrauliche.

REFERENTI PER LA PRATICA
(dr. geol. Barbara Strillozzi)
(di. ing. Anna Valoriani)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(dr. ing. Giancarlo Fianchisti)

www.regione.toscana.it
www.geniocivile.135.it
geniocivile.ar@regione.toscana.it

52100 Arezzo, via A. Testa, 2
Tel. 0575 359211 Fax 0575 302314

Il documento è stato firmato da FIANCHISTI GIANCARLO, Dirigente/i dell'Amministrazione scrivente.
Tale firma è stata verificata con esito positivo al momento dell'invio del documento in data 15/01/2014
Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente in conformità delle regole tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (art. 3bis d.lgs.82/2005).

Oggetto: Deposito n. 3277 del 02/12/2013. Pratica soggetta a controllo obbligatorio. Regolamento Urbanistico - Variante generale n. 8 - 2013. Richiesta documentazione integrativa. Data: 12/12/2013. N. Rif. AOOGR7/10432/VI.1.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche Mobilità,
Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale
AREA DI COORDINAMENTO MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE
SETTORE VIABILITÀ DI INTERESSE REGIONALE

Il livello di dettaglio degli elaborati presentati non consente in alcuni casi di verificare i collegamenti con la S.R.71 che potrebbero ridurre le caratteristiche di strada di scorrimento.

In particolare si raccomanda di evitare la previsione di nuovi accessi a raso, ovvero di considerare la possibilità di ridurre quelli esistenti.

In ogni caso eventuali nuovi accessi alla strada regionale dovranno comunque essere preventivamente autorizzati come riportato all'art. 22 del C.d.s. D.lgs. n.285 del 30/04/92 e successive modifiche.

Distinti saluti,

Geom. Pietro Ribezzo

Il Dirigente

Ing. Marco Ierpi

oggetto: Comune di Subbiano (AR) - L.R. n.1 del 03.01.2005 - Variante al Regolamento Urbanistico n.8. Adozione

n allegati: 0



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale della Presidenza
AREA DI C.TO PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO

Settore Strumenti della programmazione
negoziata e della valutazione regionale

riutilizzo della risorsa idrica, per il risparmio idrico, per l'efficienza energetica dell'edificato, per l'introduzione di eventuali fonti rinnovabili nella produzione per autoconsumo (con tipologie impiantistiche ammesse nelle varie aree).

Allo stesso modo dovrebbe essere verificato preventivamente il maggior carico depurativo indotto dai nuovi insediamenti valutando le potenzialità e l'efficienza dei sistemi di depurazione presenti e condizionando l'eventuale adeguamento tecnico-dimensionale del sistema depurativo in caso di carichi eccedenti; il RA non fornisce informazioni conoscitive relative a stato ed efficienza degli impianti di depurazione presenti sul territorio.

Si rileva inoltre che le schede redatte non evidenziano gli indirizzi e le misure conseguenti gli esiti della valutazione per impedire, ridurre e/o compensare gli effetti ambientali rilevati e le condizioni di sostenibilità e compatibilità all'uso delle risorse. Si ricorda che ai sensi della lett. g dell' Art. 2 LR 10/10 smi il RA deve contenere e dare specifica evidenza di tali informazioni.

Per quanto riguarda il nuovo consumo di suolo, ai fini della salvaguardia e tutela delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate, si ritiene utile svolgere, per ciascuna componente ed elemento da tutelare e preservare (assetto del suolo, risorsa paesaggistica ecc.), una valutazione dell'efficacia del quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione implementato a seguito dell'esito dell'attuale fase di consultazione con gli SCA, in modo da fornire maggiori tutele a garanzia della sostenibilità ambientale futura dell'intervento proposto.

Inoltre, in relazione alle nuove previsioni, si ritiene che la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche dovrebbe considerare la globalità degli interventi previsti ed essere approfondita in considerazione degli effetti cumulativi generati dalle previsioni, nell'ottica di operare in modo unitario e coordinato individuando le migliori opzioni/soluzioni e gli indirizzi specifici per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità al consumo ed uso delle risorse presenti.

Sistema di monitoraggio

Il sistema di monitoraggio VAS dovrebbe trattare aspetti quali l'individuazione un set di indicatori ambientali in grado di misurare, ad intervalli stabiliti, gli impatti, le variazioni ed i cambiamenti su quelle componenti ambientali sulle quali il RU andrà ad incidere ed ad interferire, o sul quale si propone di interferire, sia in maniera positiva che in maniera negativa.

La scelta degli indicatori dovrebbe essere orientata ai seguenti criteri e caratteristiche: indicatori certi e facilmente reperibili, di agevole interpretazione, aggiornabili, associabili ad una collocazione spaziale strategica in caso di valutazioni puntuali, indicatori qualitativi e quantitativi derivanti anche da standard di legge, indicatori cartografici. Un sistema così strutturato permetterà quindi di poter reindirizzare quelle che sono le azioni in conseguenza dei risultati ottenuti rispetto a quelli attesi. Si evidenzia inoltre che l'art. 29 della LR 10/2010 smi specifica che devono essere individuati anche i soggetti, le responsabilità e le risorse finanziarie messe a disposizione e a corredo dell'azione di monitoraggio potranno essere utilizzate le opportune misure di compensazione e mitigazione.

Si richiede l'implementazione del sistema di monitoraggio secondo quanto richiesto dalla LR 10/10.

Degli approfondimenti richiesti se ne potrà dar conto nella Dichiarazione di Sintesi con opportune indicazioni in merito, ai sensi di quanto previsto all'art. 27 della LR 10/10.

Il Dirigente Responsabile
Elvira Pisani

Istruttore: arch. Lisa Pollini

Tel. 055 4384906

email: lisa.pollini@regione.toscana.it



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle politiche
ambientali, energia e cambiamenti climatici

SETTORE "TUTELA E GESTIONE DELLE
RISORSE IDRICHE"

Prot. n.
da citare nella risposta
Allegati

Data

Risposta al foglio del 15/12014
numero AQOGR/11310/N.060.090

- reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
 - prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
 - prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
 - imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
 - prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- nel caso di eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua uscente sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;
- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori;
- progettare e realizzare i vari scavi per le fondazioni, e in generale per opere interferenti con il sottosuolo, in modo tale da non permettere infiltrazioni in falda;
- evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
(Ing. Franco Gallori)

VarRUSubbiano

oggetto: LR 1/05 referente al RU n. 8 del Comune di Subbiano (AR)

n. allegati: 0

AQOGR/12/P.010.020 del 10/02/2014

Contributo istruttorio - Comune Subbiano (AR) - di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico n. 8 (il 2° Regolamento Urbanistico)

Considerazioni specifiche agli aspetti agricoli.

Norme Tecniche di attuazione:

Art. 16 bis - Comma 1- terza alinea

Viene stabilito che la realizzazione di annessi agricoli è svincolata dalla verifica di congruità delle superfici minime fondiaria previste dalla normativa vigente per aziende che esercitano in via prevalente attività in serra fissa di coltivazione biologica. Si richiama in proposito quanto disposto dal Regolamento 9 febbraio 2007 n. 5/R articolo 2 comma 1 bis, che riduce del 30% le superfici minime per aziende iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici.

Art. 16 bis - Comma 3

Viene stabilito che il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano attuativo per tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuove abitazioni rurali. Si suggerisce di valutare l'opportunità di tale impostazione che generalizza il ricorso alla procedura di piano attuativo, con evidenti ricadute sugli imprenditori agricoli e l'Amministrazione Comunale.

In generale si suggerisce di evitare l'inserimento di norme prescriptive che possano determinare ingiustificate limitazioni per l'esercizio delle attività agricole. Infatti solo con il mantenimento di attività agricole economicamente vitali è possibile garantire il presidio del territorio ed il mantenimento dei paesaggi agrari.

Referenti:

Marco Minucci

Tel. 055/4383713

e-mail: marco.minucci@regione.toscana.it

Claudia Generosi

Tel.055/4383782

e-mail claudia.generosi@regione.toscana.it



Data 17/01/2013

Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Comune di Subbiano

Adozione della variante n.8 al Regolamento Urbanistico (2° Regolamento Urbanistico) con Delibera di C. C. n. 47 del 5/12/2013 - Raccolta dati per monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale 1/2005

Alla Dirigente
Settore Pianificazione del
Territorio
Arch. Antonella Turci
Sede

Come risulta dalla comunicazione della Responsabile della Direzione Generale Governo del Territorio, Dott.ssa Maria Sargentini, inviata via PEC con prot. n.° 140526 del 27/05/2013, il Comune è tenuto a fornire i dati urbanistici relativi al procedimento in oggetto.

Si rimanda, a tal fine, alle tabelle predisposte per raccogliere ed uniformare tali informazioni necessarie agli adempimenti di cui all' art. 13, comma 3, della L.R. 1/2005 relativo al monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.

Tali tabelle, in formato elettronico per la compilazione semi-automatica, possono essere scaricate dal Comune stesso dal sito della Regione Toscana al seguente indirizzo: <http://www.regione.toscana.it/monitoraggiopit>. Le tabelle, una volta compilate, possono essere spedite dal Comune via mail a monitoraggio.ptu@regione.toscana.it a piano/variante definitivamente approvato/a. La richiesta di predisposizione delle tabelle avviene in fase di formazione del piano stesso, in occasione dell'invio dei contributi regionali, poiché si ritiene che esse costituiscano un utile riferimento per la definizione e la rendicontazione dei parametri quantitativi relativi al piano.

Per eventuali chiarimenti i Comuni possono scrivere a monitoraggio.ptu@regione.toscana.it oppure contattare:

- Arch. Massimo Basso 055.4383995
Responsabile P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi
- Geol. Pio Positano 055.4385299

Distinti saluti,

Il Responsabile della P.O.
Arch. Massimo Basso



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot. 48502
da citare nella risposta

Data 29/02/14

Allegati:

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di SUBBIANO (AR)

L.R. 01/05, art. 17 - Variante al Regolamento Urbanistico n.8 - ADOZIONE
Contributo regionale ai sensi dell'art.27 della L.R. 01/2005 - INTEGRAZIONE

MR 3
Sivoli

Comune di Subbiano		
	20/2/2014 Nr. 0002030	
	Titolario	
06	01	

E p.c.

Al Sindaco del
Comune di SUBBIANO (AR)
52010 SUBBIANO (AR)

Al Presidente della
Provincia di Arezzo
52100 AREZZO

Al Responsabile della
Direzione Generale Governo del Territorio
della Regione Toscana
SEDE

Si trasmette in allegato, ad integrazione del contributo regionale del 14/02/2014, prot. R.T. AOOGRT/44434/N.060.030, il contributo del Settore regionale Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dell'art. 27 della L.R. 01/2005. I referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438-5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Responsabile della P.O. Strumenti della pianificazione comunale della Toscana interna, meridionale ed alta valle dell'Arno
- Arch. Alessandro Marioni tel. 055-438-5108 e-mail alessandro.marioni@regione.toscana.it
Funziario referente dell'istruttoria regionale

Distinti saluti,

il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle
Territoriali Ambientali e per la
Mobilità

Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti
Inquinati
Via di Novoli, 26 50127 Firenze
Fax 055/4383389

Prot. n.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del n.

Oggetto: Comune di SUBBIANO (AR) - L.R.n.01/05 - Variante al Regolamento Urbanistico n.8 (2° Regolamento urbanistico) - Adozione - Contributo di competenza

Al Settore Pianificazione del
territorio

In relazione alla vostra richiesta di contributo istruttorio pervenuto il 15 gennaio 2014, prot AOO-GRT 11310/N.060.030 sul secondo Regolamento urbanistico del Comune di Subbiano (AR), si segnalano di seguito, per quanto di propria competenza, gli atti di pianificazione vigenti ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti di programmazione e pianificazione regionale.

- il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Arezzo, approvato con Del. C.P. n. 44 del 14/04/1999, e n. 9 del 25/01/2000.
- il Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio di cui alla L.R. 61/2007, relativo all'ATO Toscana Sud (la cui pubblicazione dell'avviso è avvenuta sul BURT 2/7/2008 n. 27).

Si segnala l'importanza della raccolta differenziata, confermata dal nuovo " Piano Regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB)" adottato dal Consiglio della Regione Toscana il 19 dicembre 2013 con deliberazione n. 106, che prevede l'aumento progressivo della percentuale regionale di efficienza delle raccolte differenziate, con l'obiettivo di raccolta differenziata regionale del 70% (cioè oltre l'obbligo di legge nazionale) al 2020, come strumento per lo sviluppo dell'industria del riciclaggio e per garantire gli obiettivi di riciclaggio comunitari e nazionali al 2020.

Si riporta inoltre che, ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998 *"Nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi sono inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di residui recuperabili, secondo le modalità indicate nel piano regionale."*

A completamento delle informazioni si comunica che dalla consultazione della banca dati regionale relativa agli impianti di gestione rifiuti, risulta sul territorio comunale, un solo impianto di gestione rifiuti. Si tratta dell'impianto di stoccaggio e recupero rifiuti inerti, in località Piano di San Sesta -Castelnuovo; autorizzato con deliberazione della Provincia di Arezzo n. 208 del 28/04/2011. In merito si rileva che l'autorizzazione a detto impianto ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. 152/2006 comma 6, *"costituisce, ove occorra variante allo strumento urbanistico comunale"*. Il Comune di Subbiano, presente in Conferenza dei Servizi si è mostrato favorevole al progetto e alla conseguente variante e già con una nota

Firenze, Via di Novoli 26
Tel. 055/4382111
<http://www.regione.toscana.it>

del 10/05/2010 riferisce "...parere favorevole per quanto di competenza, sugli aspetti urbanistici e territoriali, come già risultanti dalle previsioni del Piano strutturale che indicava con apposita simbologia la possibilità di realizzare un impianto del tipo in oggetto e del Regolamento urbanistico modificato con apposita variante Urbanistica n. 4 in seno alla Conferenza dei Servizi Provinciale...".

Distinti saluti.

**La Responsabile del
Settore**
Renata Laura Caselli

Ss 10/02/2014

osservazione n° 3



PROVINCIA
DI AREZZO

Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica
Via Spallanzani, 23
52100 Arezzo
Tel. +39 057533541
Fax +39 05753354346
E-mail email@provincia.aretzo.it
www.provincia.aretzo.it
C.F. 80000610511
P. IVA 00850580515

Tec.
Sust.

COMUNTO INTERPRO



Comune di Subbiano	
	12 FEB 2014 Nr. 0001740
	Titolario
06	01

Sig. Sindaco
del Comune di Subbiano
Via Verdi, 9
52010 Subbiano (Ar)

e, p.c. **Alla Regione Toscana**
Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali
Area Pianificazione del Territorio
Via di Novoli, 26
50127 Firenze

PEC

Prot. n. **30873** /07-18-20-14 del **12 FEB. 2014**

OGGETTO: Comune di Subbiano - L.R.T. n. 1/2005, art. 17, comma 1. - Adozione Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 05/12/2013 - Presentazione Osservazione.

Faccio riferimento ai contenuti della Deliberazione meglio in oggetto indicata con la quale è stata adottata la Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico, ed ai contenuti della Deliberazione della Giunta Provinciale del 10/02/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, formulando, ai sensi delle previsioni contenute nell'art. 17, comma primo, della L.R.T. n. 1/2005, la seguente osservazione.

Dalla verifica degli elaborati trasmessi, e alla luce di quanto evidenziato in istruttoria, verificato che la Variante si configura quale Variante generale al R.U., e come tale è attinente alla revisione ed aggiornamento dello strumento urbanistico comunale in relazione alle previsioni quinquennali, per la sopravvenuta decadenza delle medesime, ed altresì, preso atto che la medesima conferma le previsioni decadute, oltre ad introdurne di nuove, pare necessario osservare al Comune che talune delle previsioni urbanistiche contenute nel Regolamento Urbanistico, non risultano compatibili con le direttive del P.T.C.P., nonché con le norme del P.S. che le ha recepite.

Si ricorda che il P.T.C.P., ai sensi dell'art. 2, comma 3 delle Norme dello stesso Piano Provinciale dispone: "**Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento**

Provincia di Arezzo - Via San Lorentino n. 25 - 52100 Arezzo Tel: 05753354299 - Fax: 05753354346.m

M. ANNACOMUNE DI SUBBIANO VARIANTE R.N. 8 DG N. .2014.DOC

di compatibilità fra P.T.C. e Piano Strutturale previsto dall'art. 15, comma 5, della legge n. 142/1990. Le direttive sono conseguenti al livello di definizione, sinora raggiunto, della conoscenza delle risorse essenziali del territorio e del loro grado di riproducibilità. I Piani Strutturali possono parzialmente discostarsene, motivatamente, sulla base di analisi e valutazioni di efficienza ed efficacia che, comunque, garantiscano il rispetto delle finalità e degli obiettivi contenuti nel Titolo Primo della L.R. n. 5/95 e negli artt. 1 e da 8 a 11 delle presenti norme⁹.

In relazione ai contenuti della presente Variante, costituiscono direttiva per i P.S., i contenuti normativi di cui agli articoli:

Art. 13 Centri antichi (strutture urbane) ed aggregati

Art. 19. Direttive per la disciplina delle zone a prevalente od esclusiva funzione agricola

Art. 20. Direttive per le Zone agronomiche

Art. 21. Direttive per i Tipi e Varianti del paesaggio agrario

Art. 22. Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario

Art. 23. Direttive per la tessitura agraria.

Art. 24. Indirizzi per la articolazione del territorio agricolo

Art. 25. Direttive per i beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto

Si ricorda, inoltre, che in sede di formazione del R.U., la Provincia ha partecipato al procedimento, presentando formale Osservazione, di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 649 del 09/10/2006 acquisita dal comune di Subbiano (nostro protocollo n. 642141 del 10/10/2006), segnalando, tra l'altro:

....Per ciò che riguarda gli elaborati cartografici del R.U. si rileva che essi contengono solo di alcune delle invarianti strutturali già individuate dal Piano Strutturale; si ritiene necessario invece che tali beni vengano rappresentati tutti e quindi anche le aree con sistemazioni a terrazzamenti o ciglionamenti e gli oliveti, attraverso una rappresentazione, alla scala di maggiore dettaglio del R.U., anche di tali invarianti già individuate nella tavola n. 6 del P.S.; in particolare:

- a) alcune delle aree di trasformazione urbanistico-edilizia previste dal R.U. interferiscono con invarianti strutturali che il P.S. invece sottopone a disciplina di tutela in tutto il territorio comunale (parte della zona con la sigla U.I.R.C. ed una contigua porzione di area individuata come sistema insediativo della pedecollina di tipo 2 nel R.U., che interferiscono con il versante terrazzato ad ovest delle località La Costa e Le Mura; zona U.I.R. 2.1B.5 che interferiscono con il versante terrazzato in località Mondinovo; zone U.I.R.A. e 2.1B.6 che interferiscono con il versante terrazzato de la Smondata e con l'area ad oliveto il presente; rotatoria all'interno dell'area di tutela paesistica della villa de Le Mura; zona U.I.R. 4.3.1 a Falciano che pare interferire con un'area terrazzata, olivata e boscata);

Preso atto che la Variante costituisce, di fatto, la riadozione dell'intero strumento urbanistico, corre l'obbligo di ricordare i contenuti del comma 1bis dell'art. 55 della L.R. n. 01/2005:

1 bis. Con riferimento alle discipline di cui al comma 1, lettere a) e b), il regolamento urbanistico dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento; motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 53, comma 3, lettere c bis) e c ter).

Tanto premesso e data la permanenza dei valori paesaggistici identificati nel P.T.C.P., si conferma, per le previsioni urbanistiche sottoelencate, riconfermate dalla Variante al R.U. adottata:

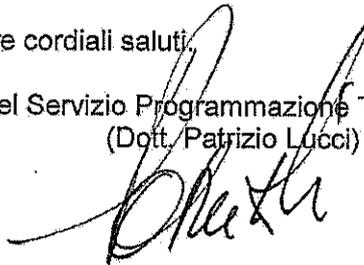
- U.I.R.C
- U.I.R. 2.1B.5
- U.I.R.A.
- U.I.R. 2.1B.6
- U.I.R. 4.3.1

la non compatibilità con le direttive contenute nello strumento urbanistico provinciale.

Il Servizio Urbanistica della Provincia, resta, comunque, a disposizione per ogni precisazione ed approfondimento che si rendessero necessari anche nell'ambito di appositi incontri fra le strutture tecniche da concordare preventivamente.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica
(Dott. Patrizio Lucci)



osservazione n° 4

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SUBBIANO

OGGETTO : richiesta di disinserimento e inserimento di terreno edificabile.

Il sottoscritto Giovanni Cerofolini, nato a Subbiano il 02/7/1954, C.F. : CRF GNN 54L02 I991I residente in Subbiano, frazione Vogognano - La Chiesa n.c. 3, in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno ubicato in comune di Subbiano, frazione Vogognano, località La Chiesa, individuato catastalmente al foglio di mappa 23, particella 241,

CHIEDE

al signor sindaco le seguenti varianti al PRG :

A)- una piccola porzione della particella 241 del foglio 23 di Subbiano, è attualmente classificata edificabile in quanto facente parte di una lottizzazione (4.3.1) e consiste in una scarpata a ridosso e a monte della strada comunale di Vogognano ; il sottoscritto chiede di disinserire la classificazione da "fabbricativo" e ritornarlo "agricolo".

B)- porzione della particella 241 del foglio 23 di Subbiano, ubicata a valle della strada comunale di Vogognano, della superficie di circa 3.600 mq., è attualmente classificata zona agricola: il sottoscritto chiede di poterla inserire nel PRG come "edificabile" per la costruzione di n. 3 villette. Quanto sopra richiesto è chiaramente individuabile nei due stralci di PRG allegati alla presente e segnalati con le lettere A e B.

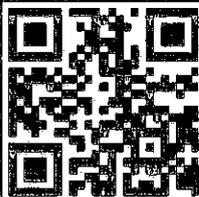
Con osservanza.

Subbiano li 16/01/2014

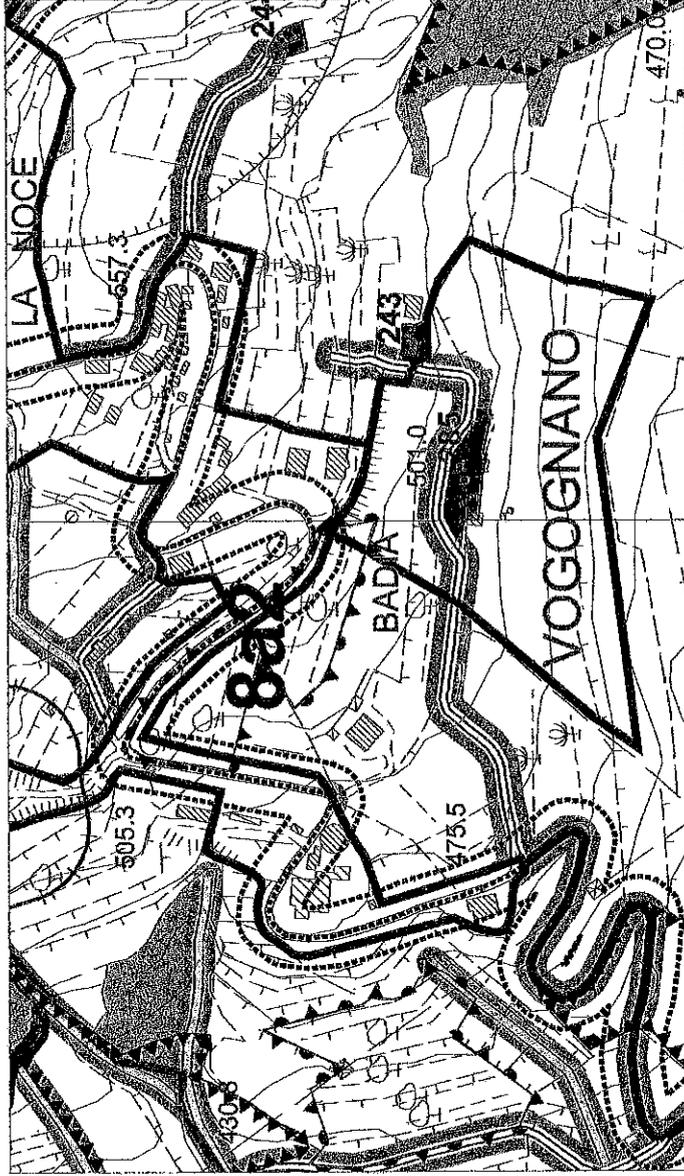


Giovanni Cerofolini

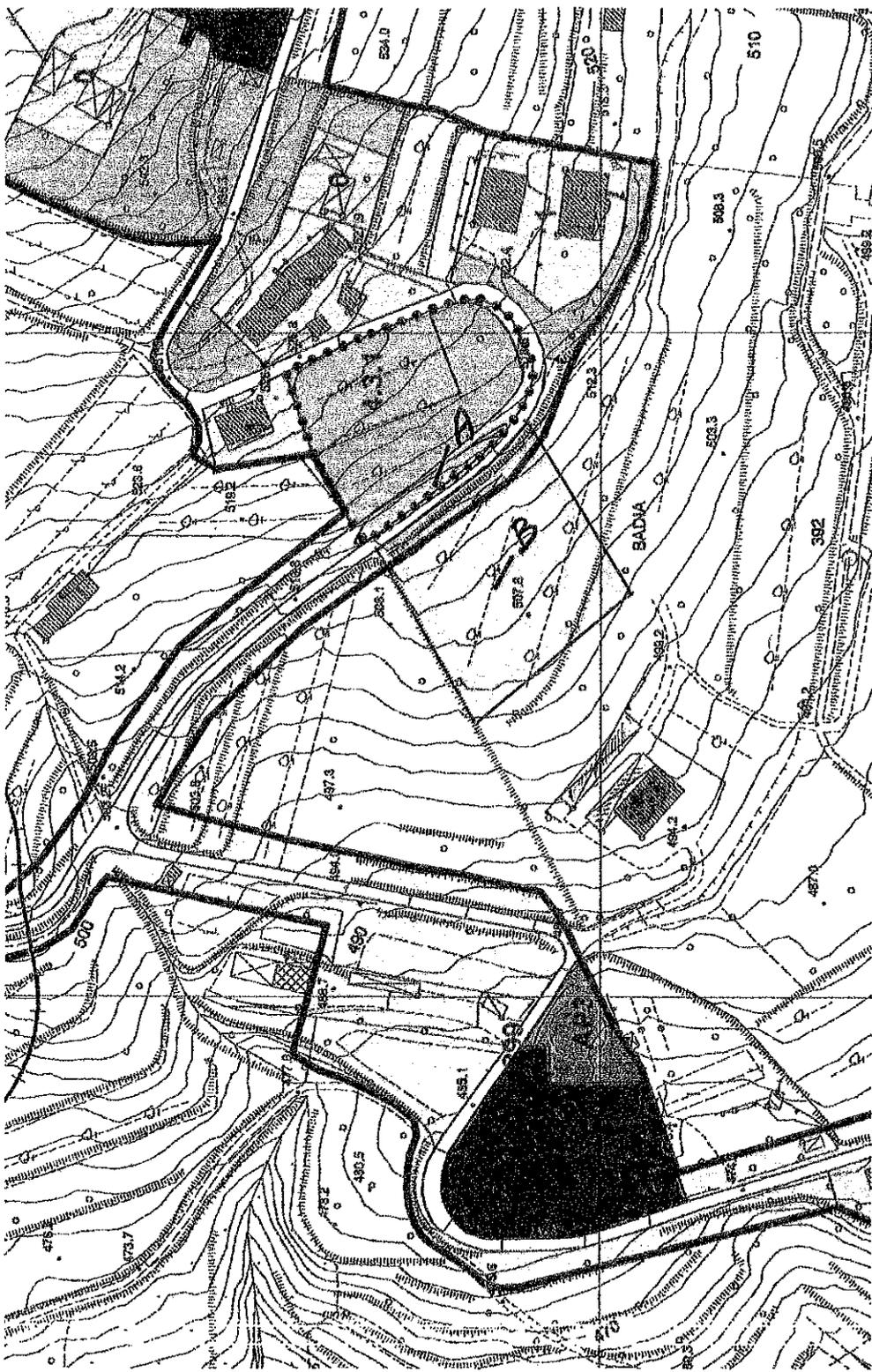
ALLEGATI N. 1

Comune di Subbiano		
	16/1/2014	
	Nr. 0000643	
	Titolario	
06	01	

Comune di Subbiano
Foglio 23



Comune di Subbio
Foglio 23
Fanticella 241



osservazione n° 5

ALL' ILLUSTRISSIMO SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI SUBBIANO
(Provincia di Arezzo)

Comune di Subbiano		
	23/1/2014	
	Nr. 0000907	
	Titolario	
06	01	

alla Segreteria Generale
e alla C.A. del
Responsabile Ufficio Urbanistica
Dott. Ing. Laura Paolucci

Oggetto: Richiesta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 8 Approvata del Regolamento Urbanistico.

* * *

Il sottoscritto, Marzi Stefano nato a Subbiano (Ar) il 02-02-1968 e residente ad Arezzo in località Marcena 60/a cod. fisc. MRZSFN68B02I991M in qualità di amministratore della Società denominata "New Legno Service" srl con sede in via Signorini 16 a Subbiano (Ar), con la presente

O S S E R V A

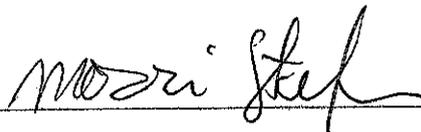
che, l'articolo n° 33 delle Norme Tecniche di Attuazione, così come predisposto ed approvato nella Variante 8 del Regolamento Urbanistico Comunale, al comma 4, indici e parametri, limita l'edificazione sui lotti ad una superficie coperta del 50%, con la presente ritiene opportuno che sia presa in considerazione, quale apporto/suggerimento privato volto a evidenziare elementi migliorabili del sopracitato strumento urbanistico, la possibilità di eliminare, nelle zone classificate come **1P Ambito a prevalente zona produttiva Ambiti totalmente o parzialmente edificati da completare e riorganizzare** (corrispondente alle zone D del D.M. 1444/68), la limitazione del **50%** della superficie coperta.

Quanto sopra con lo scopo di poter sfruttare le potenzialità edificatorie in termini di S.U.L. previste attualmente con indice U.f. 0,80 ed inoltre si propone che, ove vi sia accordo scritto tra confinanti, si possa andare in deroga alle distanze dai confini oggi previste in 5,00ml comunque rimanendo nei dettami in materia del Codice Civile e di dotazione minima dei parametri edificatori.

Subbiano, li

23 GEN. 2014

Marzi Stefano



osservazione n° 6



Osvaldo Venturini

VIA SAN FILIPPO n°12 - 52100 AREZZO tel 335/8426810 venturinosvaldo@libero.it

Comune di Subbiano		
	24/1/2014	
	Nr. 0000957	
Titolario		
06	01	

Al signor sindaco del comune di Subbiano

Via G. Verdi

52010 Subbiano

Oggetto:– osservazioni – al regolamento urbanistico

Gentilissimo signor sindaco

Sono a chiedere una modifica al

regolamento urbanistico come graficamente descritta nell'allegata planimetria.

Tale variazione non è a fine ne volumetrico ne in alcun modo intesa ad

aumentare l'edificabilità zonale, ma solo ad aggiornare un errore grafico

(l'incompletezza della viabilità a margine dell'area edificabile rosa), togliere una

strada inutile (incomprensibile tra l'area azzurra e quella gialla entrambe per

attrezzature sportive) ed il più logico andamento viario a margine del fiume.

Nella certezza di un favorevole riscontro la prego di contattarmi per qualsiasi

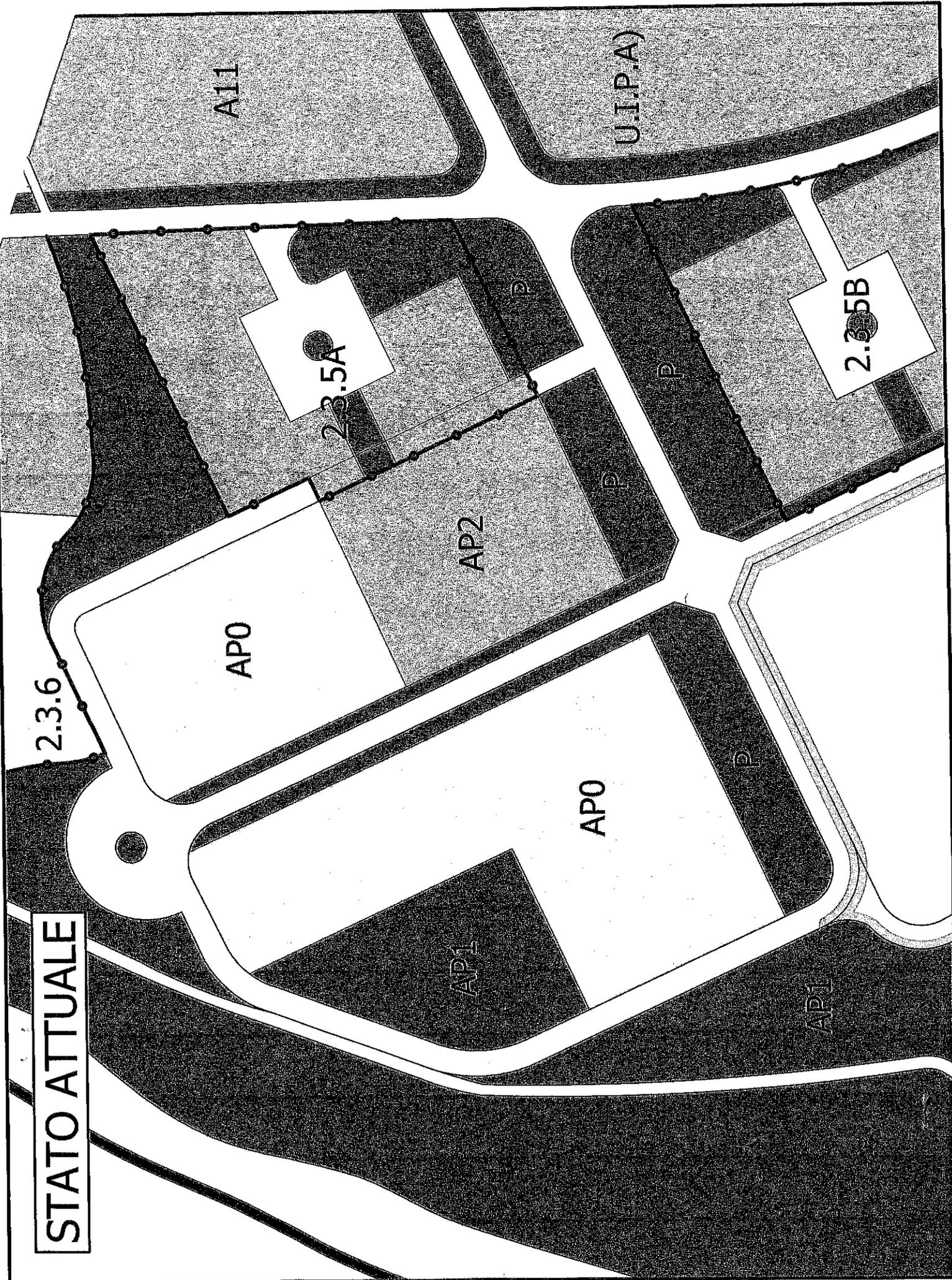
necessità.

Arezzo li 24 gennaio 2014

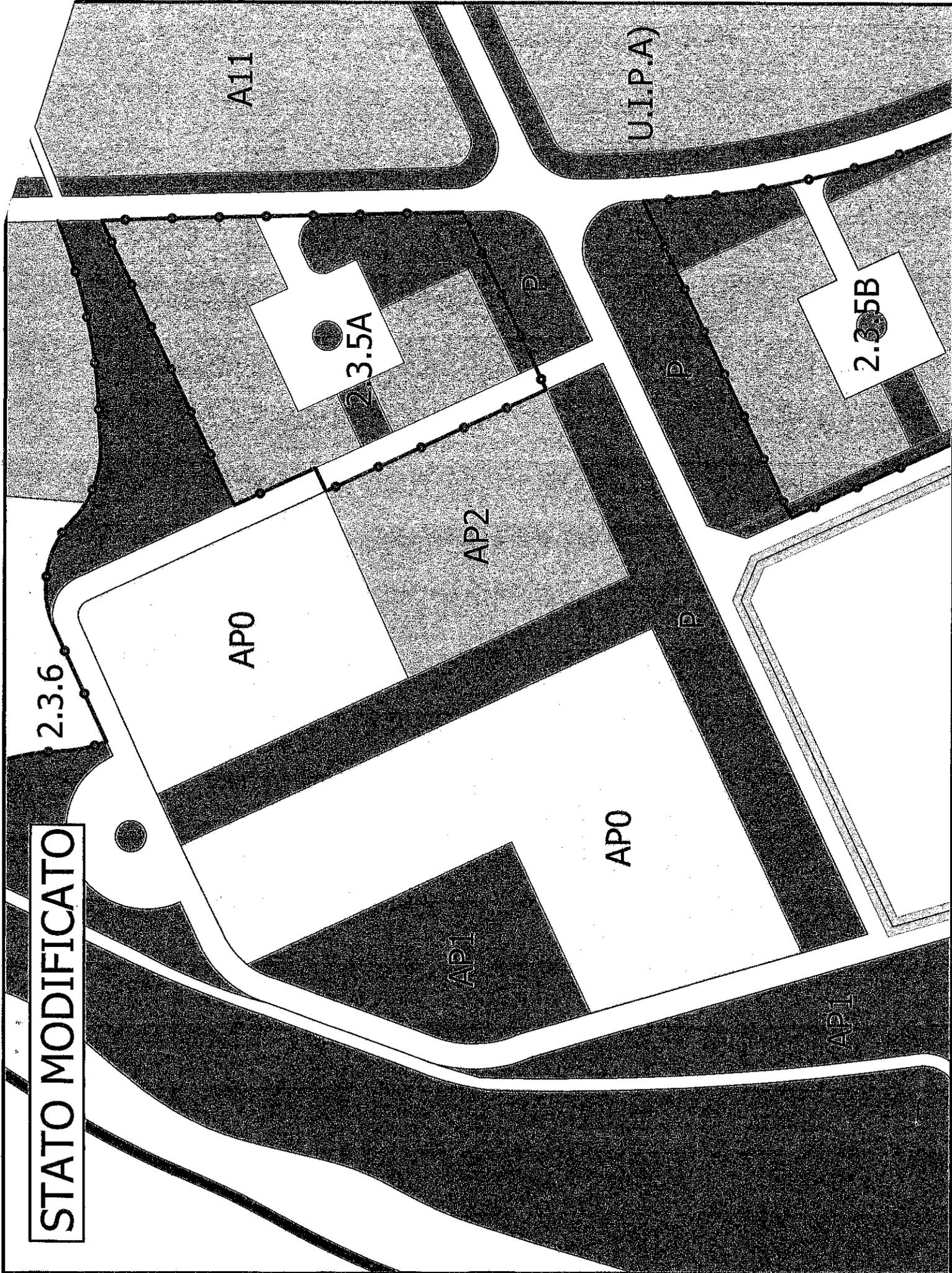
Osvaldo venturini geometra



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



osservazione n° 7



Al Sig. Sindaco del Comune di
SUBBIANO

OGGETTO: Osservazione alla Variante n. 8 al R.U. adottata dal consiglio comunale con Del. N. 47 del 5/12/2013

Terreni posti in Subbiano loc. Castelnuovo identificati catastalmente nel foglio 60 part. 495, 480, 481, 482, 496, 456, 464, 463, 457, 466, 1105, 460, 461, 462, 468, 469, 472, 470, 471, 473.

Richiedenti: Soc. Lavorazione Ferro di Luca Baglioni & C. snc, Soc. Nardi e Falsini S.N.C., Cinturificio Martinelli s.a.s. di Martinelli Cristiana e Martinelli Matteo, Jolly Bijoux srl unipersonale, L' Immagine srl.

I sottoscritti:

- **Soc. Lavorazione ferro di Luca Baglioni & c. snc** con sede in Subbiano loc. Castelnuovo n. ___ P.Iva 01437780511 in qualità di proprietaria della porzione del fabbricato artigianale individuato catastalmente al NCF di Subbiano foglio 60 part. 273 sub. 3 e e dei resedi esclusivi individuati catastalmente al NCT di Subbiano foglio 60 part. 456, 480, 496 oltre che dal terreno per la quota di 1/6 individuato al NCT dalla part. 495 (a comune con gli altri proprietari dell'immobile);
- **Soc. Nardi e Falsini S.N.C. di Nardi Patrizio e C. snc** con sede in Subbiano loc. Castelnuovo P.Iva 00893580514 in qualità di proprietaria della porzione del fabbricato artigianale e individuato catastalmente al NCF di Subbiano foglio 60 part. 271 sub. 1 graffata con i sub. 2 e 3 e del resede esclusivo individuato al NCT di Subbiano foglio 60 part. 457, 463, 464, 466 oltre che dal terreno per la quota di 1/6 individuato al NCT

dalla part. 495 (a comune con gli altri proprietari dell'immobile);

- **Soc. Cinturificio Martinelli s.a.s. di Martinelli Cristiana e Martinelli Matteo** in qualità di proprietaria del fabbricato artigianale individuato catastalmente al NCF di Subbiano foglio 60 part. 269 sub. 1 e 2 graffata con la part. 1105 (resede esclusivo) e part. 270 sub. 1 e 2 oltre che dal terreno per la quota di 2/6 individuato al NCF dalla part. 495 (a comune con gli altri proprietari dell'immobile);

- **Soc. Jolly Bijoux srl unipersonale** con sede in Subbiano Nuova Zona Industriale n. 200 di Castelnuovo di Subbiano P.Iva 01165810514 in qualità di proprietaria della porzione del fabbricato artigianale individuato catastalmente al NCF di Subbiano foglio 60 part. 267 sub. 1 e 2 e del resede esclusivo individuato al NCF di Subbiano foglio 60 part. 460, 461, 462, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474 e oltre che dal terreno per la quota di 1/6 individuato al NCF dalla part. 495 (a comune con gli altri proprietari dell'immobile);

- **Soc. L'Immagine srl** con sede in Subbiano loc. Castelnuovo n. 211 P.Iva 01221150517 in qualità di proprietaria del fabbricato artigianale e individuato catastalmente al NCF di Subbiano foglio 60 part. 268 sub. 1 e 2 oltre che dal terreno per la quota di 1/6 individuato al NCF dalla part. 495 (a comune con gli altri proprietari dell'immobile);

premesso che:

- La variante n. 8 al R.U. ha parzialmente accolto la precedente richiesta avanzata dagli scriventi relativa alla variazione delle previsioni urbanistiche dei terreni in oggetto, richiesta che prevedeva non richieste di nuove volumetriche, ma la possibilità di poter realizzare la sistemazione dell'area fronteggiante ai loro laboratori (biglitto da visita per chi arriva nella lotizzazione Artigianale di Castelnuovo) onde renderla sicura, decorosa e non come si presenta attualmente incolta e lasciata praticamente allo stato brado e utilizzato ad accesso e parcheggio dei laboratori alla meno peg-

gio;

- La variante adottata ha previsto di lasciare la striscia di mt. 5.00 lungo strada con destinazione a parcheggio pubblico, di lasciare l'ingresso attuale non a norma (ai piedi della rampa di accesso alla regionale) e soprattutto un solo ingresso per tutti i resedi dei laboratori degli scriventi, soluzione che obbliga a dover realizzare una viabilità condominiale interna parallela a quella esistente, e di fatto non permette ai laboratori centrali, già gravati da alti costi per permutate e atti notarili già da sostenere per aggiustamenti ed eliminazione diritti di passo, di avere un loro esclusivo spazio recintato e di fatto impedisce di portare a termine l'accordo avallato tra gli scriventi con la proposta presentata;
- Come già fatto presente nel sopralluogo effettuato nei mesi scorsi sul posto con il tecnico comunale e con il sindaco, la soluzione che avevano presentato e che riallegiamo in copia, è quella più consona al luogo e alle aspettative degli operatori, che elimina la servitù di passo limitrofo ai fabbricati e permette di realizzare dei resedi esclusivi limitrofi agli stessi con affaccio retrostante con distinti accessi dalla strada di lottizzazione, e nei quali verrebbero ricavati tutti i posti auto di pertinenza esclusiva e occorrenti ai laboratori interessati, (con notevoli costi per redazione di frazionamenti, accorpamenti, permutate e/o vendite delle porzioni di terreno interessate per aggiustamenti occorrenti);
- La soluzione proposta prevede altresì, come si vede dall'elaborato grafico allegato, di lasciare sempre una striscia di terreno di 5 metri tra la strada di lottizzazione comunale e il recinto da realizzare non come parcheggio pubblico (anche pericoloso essendo in curva purchè ampia) ma verde pubblico seminata a prato omogeneizzandola al contesto della lottizzazione esistente uniformandola alla sistemazione della strada che è stata fatta più a sud (fianco ditta AEC e altre), da cedere eventualmente al Comune e con realizzazione di due soli accessi dalla strada accoppiando

due laboratori in ciascun accesso, eliminando quello esistente non più a norma e soprattutto accessi sicuri in quanto con visibilità favorita dalla sistemazione laterale a prato cosa che con macchine parcheggiate la soluzione adottata non lo è certamente,

tutto ciò premesso,

CHIEDONO

- Che vengano modificate le previsioni della variante adottata per poter permettere di realizzare la soluzione proposta riallegata alla presente, con verde pubblico lungo strada, due accessi per 4 laboratori e resedi esclusivi recintati con parcheggi e sistemati a verde.

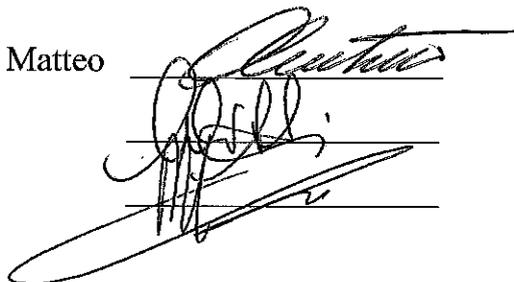
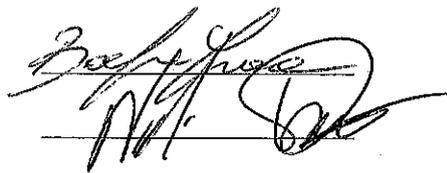
Si allega:

- Estratto del R.U. adottato;
- Schema di massima dell'intervento riproposto.

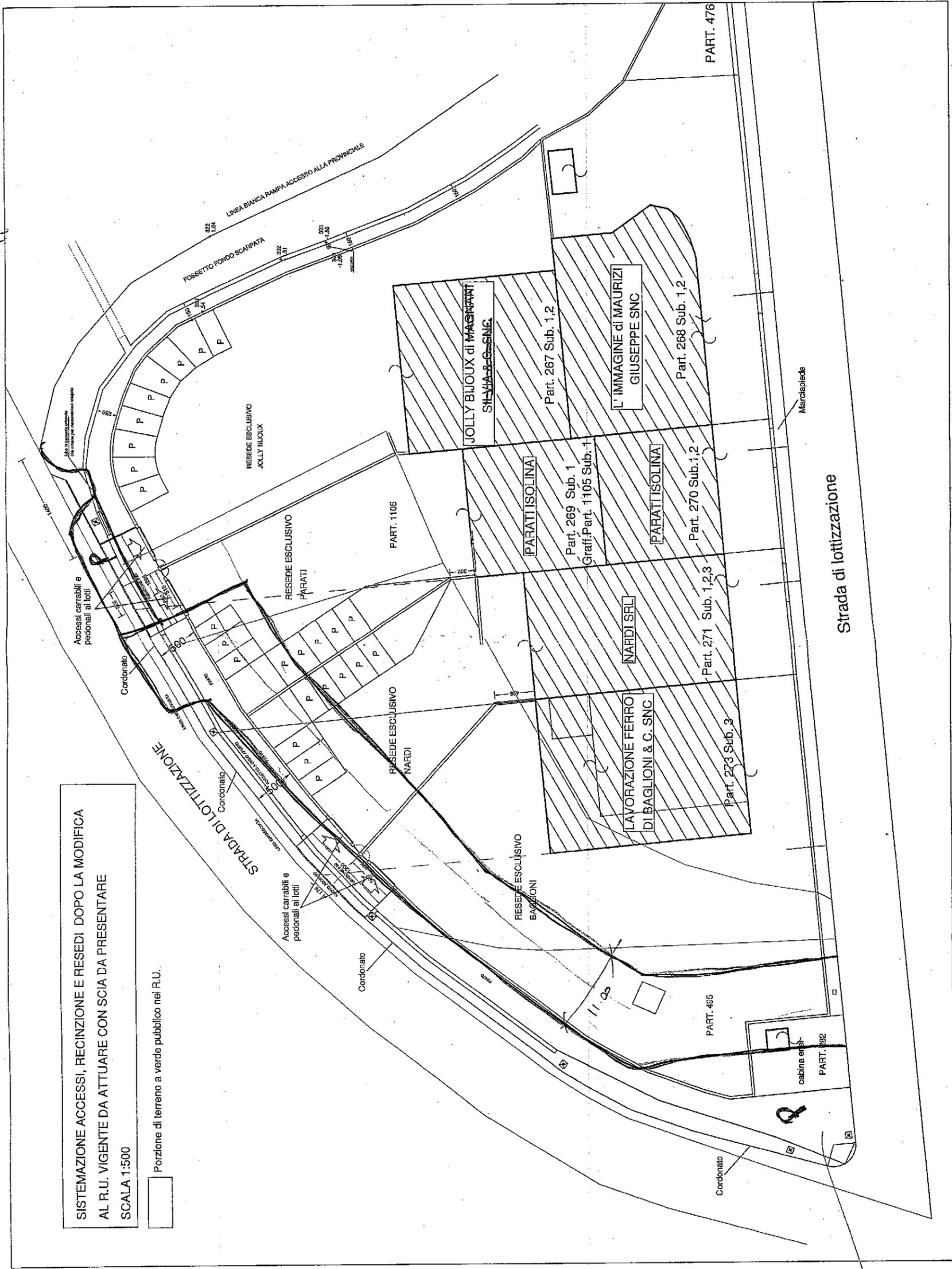
Subbiano, li 15/01/2014

In Fede

- Soc. Lavorazione Ferro di
Luca Baglioni & C. snc
- Soc. Nardi e Falsini S.N.C.
- Soc. Cinturificio Martinelli s.a.s.
di Martinelli Cristiana e Martinelli Matteo
- Jolly Bijoux srl unipersonale
- L' Immagine srl



Savio



SISTEMAZIONE ACCESSI, RECINZIONE E RESEDI DOPO LA MODIFICA
 AL R.U. VIGENTE DA ATTUARE CON SCIA DA PRESENTARE
 SCALA 1:500

Porzione di terreno a verde pubblico nel R.U.

Strada di lottizzazione

Sovrapponimento con R.U. Adottato
 VSR. M. 8

1/2000
 AF

osservazione n° 8

Al Sig. Sindaco del Comune di

S U B B I A N O

Comune di Subbiano		
	29/1/2014	
	Nr. 0001186	
Titolario		
06	01	

OGGETTO: Osservazione alla Variante n. 8 al R.U. adottata

Terreno posto in Subbiano (AR) loc. Il Palazzo scheda U.I.R. 2.2.10:IL PALAZZO 4

PROPRIETÀ: Soc. Il Palazzo s.r.l.

Il sottoscritto Giuntini Alessandro nato a Subbiano il 23/10/1957 e ivi residente in via Aretina 15/a nella sua qualità di Amministratore delegato della soc. Il Palazzo srl con sede in Subbiano (AR) Il Palazzo n.170 proprietaria di tutto il terreno rappresentato nella scheda in oggetto rappresentato catastalmente nel foglio 49 dalle particelle 997 e 998,

premessi che:

- La variante n.8 ha riproposto il terreno edificabile come nella precedente stesura e con la stessa normativa;
- Per la scheda in oggetto è già stata presentato il progetto della lottizzazione con tutti i pareri favorevoli in merito, pratica edilizia n. 6.309 in data 14/3/2011 che è già stato approvato dalla Commissione Edilizia in data _____ come da lettera prot. 5409 del 25/5/2011 pervenuta, per il quale manca solo la presentazione del computo delle opere primarie da inviare e approvare dal Consiglio Comunale e la stipula della relativa convenzione dal Notaio;
- Al progetto è stata allegata la Verifica Geologica e Indagine Geognostica dei terreni in oggetto, redatta dal geologo Bulga-



relli Franco ai sensi della vigente normativa di settore, nella quale è stato dimostrato che stante la situazione e conformazione del terreno e le verifiche relative alle piene duecentennali del fiume Arno retrostante, “non sono necessari interventi di messa in sicurezza” come invece riportato nella scheda e nelle tavole del piano;

- La provincia ha rilasciato il nulla osta (allegato alla pratica) per le opere lungo la sponda, con il quale viene preso atto della non necessità di realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dalla scheda;
- La variante in oggetto ha ripresentato la scheda invariata come in precedenza riportando nella stessa *“l’attuazione dell’intervento è sospesa per le porzioni di aree ricadenti in ambito di pericolosità idraulica fino a quando non sia stato realizzato il relativo intervento di messa in sicurezza”* (in precedenza evidenziato con tavole specifiche);

per tutto ciò premesso

Chiede

Che nella approvazione definitiva della variante n. 8 al R.U. adottato, venga eliminata o corretta la dicitura che *“l’attuazione dell’intervento è sospesa per le porzioni di aree ricadenti in ambito di pericolosità idraulica fino a quando non sia stato realizzato il relativo intervento di messa in sicurezza,”* palesemente in contrasto con quanto si evince dalle documentazioni giacenti nella pratica comunale approvata, da cui emerge che tale intervento di messa in sicurezza è dimostrato che non necessita assolutamente.

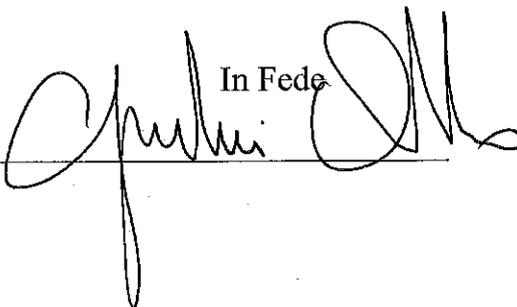


Si allega:

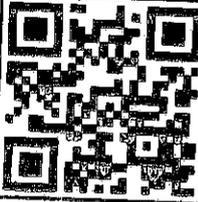
- Copia scheda del R.U. adottato;
- Estratto di Mappa del R.U. adottato;

Subbiano, li 9/01/2014 .

In Fede

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'C. Pulcini'. The words 'In Fede' are printed in a small, sans-serif font above the signature.

osservazione n° 9

Comune di Subbiano		
	13/2/2014	
	Nr. 0001751	
Titolario		
06	01	

AL SIGNOR SINDACO
 DEL COMUNE DI SUBBIANO
 Via Verdi, 9
 52010 SUBBIANO (AREZZO)

COMUNE DI SUBBIANO

Osservazione al Regolamento Urbanistico

Il sottoscritto Renzo Sormani, nato Crema il 03.01.1944 e residente a Cavenago d'Adda (Lodi) in Via Marconi n°18, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Tesar s.r.l, con sede in località Chiassa Superiore, Via Libbia n° 61, proprietaria dell'edificio industriale sito in Comune di Subbiano, frazione Chiaveretto, catastalmente rappresentato al NCEU del Comune di Subbiano al foglio 73 particella 143;

Preso visione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera Consiliare n. 47 del 05.12.2013 e pubblicato sul BURT del 18.12.2013, presenta la seguente Osservazione:

Visto che:

l'art. 33, comma 4 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico prevede un'altezza massima, computata come previsto dal Regolamento Edilizio vigente, pari a ml. 10,60;

Considerato che:

- il fabbricato Tesar s.r.l. esistente in località Chiaveretto, computata come previsto dall'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente ad oggi vigente, risulta di altezza massima superiore ai ml. 10,60 indicati;
- l'edificio ultimato, che ricomprende il volume tecnico in copertura attualmente escluso dalla verifica dell'altezza massima, è stato edificato secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio previgente (modalità di calcolo dell'altezza massima secondo il R.E. 2007);
- secondo tale previgente Regolamento, qualora il volume tecnico non avesse più destinazione che lo esclude dal calcolo dell'altezza massima, l'altezza massima pari a ml. 10,60 risulterebbe verificata (vedi allegato A);
- l'area Tesar di Chiaveretto risulta satura e non vi è interesse ad effettuare ulteriori ampliamenti se non a modificare la destinazione del volume tecnico in copertura per il quale, per mutate esigenze logistiche ed impiantistiche dell'azienda che sono strettamente connesse alle "specifiche esigenze delle lavorazioni" richiamate al comma 4 dell'art. 33, sarebbe intenzione di richiedere altra destinazione visto che le dotazioni impiantistiche ivi collocate verranno collocate in altra zona; per tale cambio d'uso, che non è attualmente

possibile in quanto in contrasto con il predetto art. 33 comma 4, occorre un'altezza massima pari a ml. 14,50;

Per tutto quanto sopra osserva che:

“...è consentito che l'altezza massima possa raggiungere ml. 10,60.....”

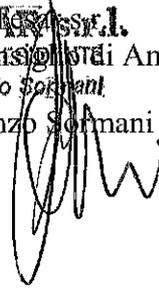
- **l'art. 33, comma 4 della Normativa per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico consenta un'altezza massima, computata come previsto dall'art. 33 del Regolamento Edilizio stesso, pari a ml. 14,50;**

A corredo dell'Osservazione si allega la seguente documentazione:

- Estratto mappa catastale (scala 1:2000)
- Allegato A – Relazione tecnica e schemi di calcolo altezza massima.

Febbraio 2014

TESA s.r.l.
il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Renzo Sormani
Renzo Sormani



COMUNE DI SUBBIANO

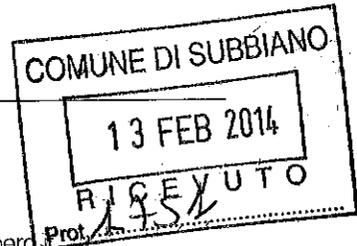
PROVINCIA DI AREZZO . REGIONE TOSCANA

LOCALITA' CHIAVERETTO

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL R.U.

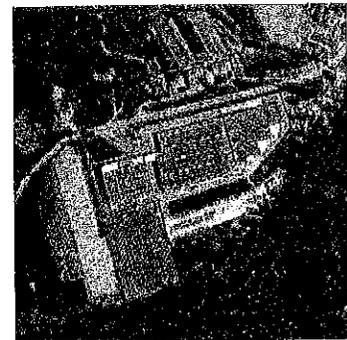
TESAR s.r.l.

Loc. Chiassa Superiore, 52100 Arezzo

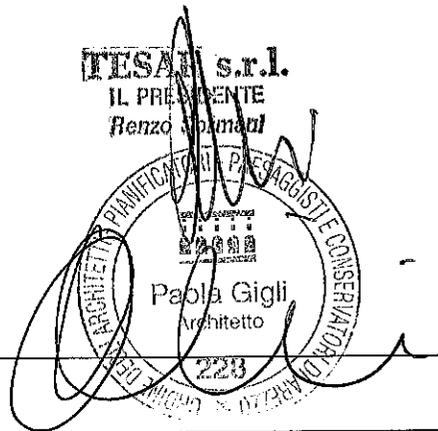


studio
ARCHITETTO
GIGLI

Architetto Paola Gigli
via Ser Petraccolo 7, 52100 Arezzo - Italia
tel. +39 0575 299080 fax +39 0575 299080
paola.gigli@archiworldpec.it . architettogigli@libero.it



Timbro e firma



n. allegato A
scala 1:500
elaborato RELAZIONE TECNICA e SCHEMI DI CALCOLO ALTEZZA MASSIMA
data di consegna Febbraio 2014
nome file C:/tesar/variante al RU chiaveretto

rev.	data	redatto	verificato	approvato
1	05.02.14	fp		

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione viene redatta a supporto e precisazione dell'Osservazione all'art. 33 comma 4 delle N.T.A. della Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Delibera Consiliare n. 47 del 05.12.2013.

L'area Tesar s.r.l., oggetto della presente relazione, è ubicata in loc. Chivaveretto e catastalmente identificata dal Foglio 73 p.la 143, urbanisticamente l'area è destinata a zona 1P posta all'interno dell'UTOE 1S 2 - Chivaveretto.

Attualmente l'art. 33 comma 4 delle N.T.A. prevede per *l'impianto produttivo della ditta Tesar a Chivaveretto, in relazione alle specifiche esigenze è consentito che l'altezza massima possa raggiungere ml. 10,60 e, secondo l'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente, come meglio evidenziato nell'allegato schema 3, ad oggi l'edificio, realizzato con P.d.C. n. 6125/2008, non risponderebbe alla normativa comunale in quanto, al momento del rilascio del P.d.C., era prevista una differente modalità di calcolo dell'altezza massima e precisamente il calcolo dell'altezza massima veniva determinato mediante media ponderale delle altezze di ciascun fronte. Con tale modalità di calcolo, vedi schema 2, è stato rilasciato il P.d.C. ed è stato realizzato l'edificio esistente.*

Per esplicitare meglio:

- l'edificio è stata realizzato con P.d.C. n. 6122/2008 verificando che l'altezza massima, attraverso la media ponderale delle altezze di ciascun prospetto (modalità di calcolo

- la modifica all'art. 33 comma 4 delle N.T.A. della Variante al Regolamento Urbanistico, oggetto di Osservazione, che si rende necessaria per le modifiche nel frattempo apportate all'art. 33 del R.E., consentirebbe di fatto di ricondurre ad oggi gli stessi parametri secondo i quali, per lo stabilimento Tesar di Chiaveretto, era stata stabilita un'altezza massima differente in funzione delle esigenze aziendali;
- l'incremento dell'altezza massima consentirebbe a Tesar, senza alcuna opera e/o modifica alla sagoma reale, di utilizzare il volume tecnico in copertura come area direzionale stanti le modificate esigenze impiantistiche di Tesar s.r.l., in continua evoluzione, che consentono ad oggi di collocare gli impianti esistenti in altri spazi da reperire all'interno dello stabilimento.

Per le motivazioni sopra esposte e come meglio illustrato negli schemi allegati, l'osservazione che presenta Tesar s.r.l. si rende necessaria al fine di aggiornare l'altezza massima portandola a ml. 14,50 (vedi schema 3 . altezza massima esistente ml. 14,17).

Allegati:

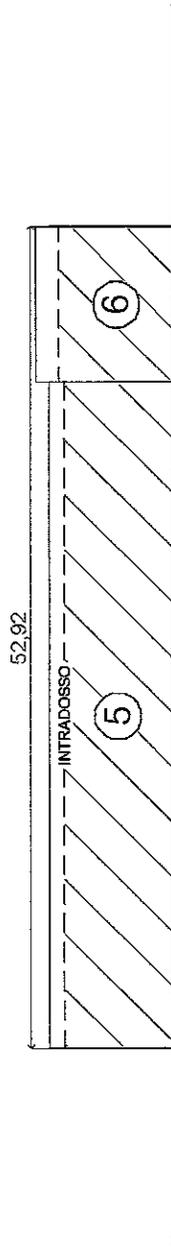
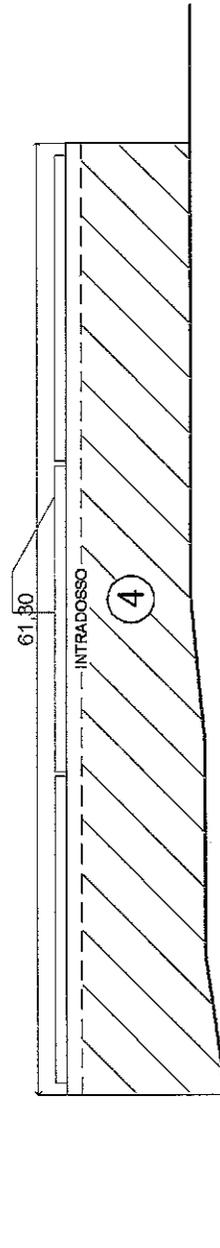
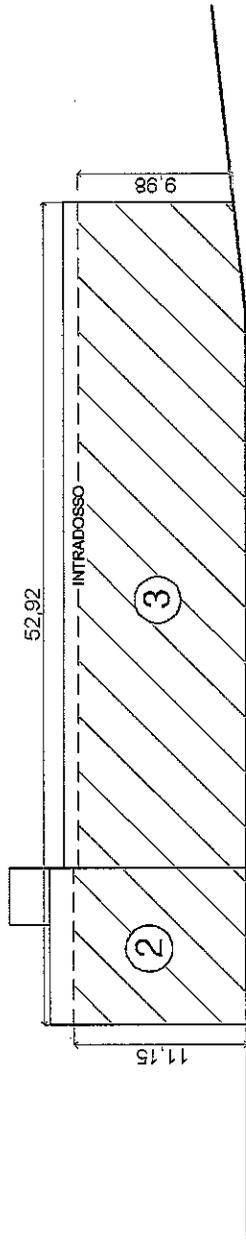
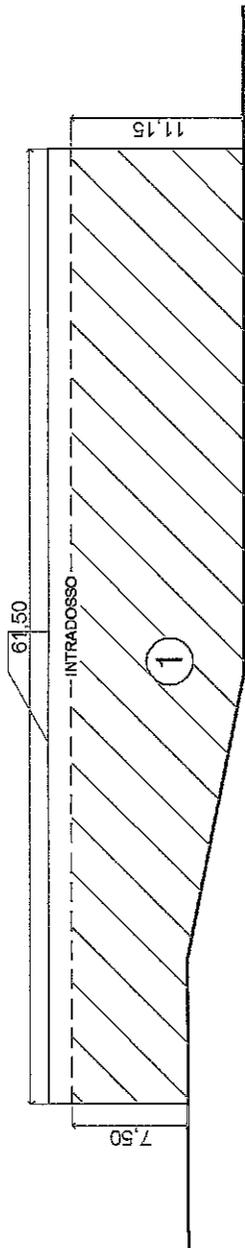
- Schemi di calcolo altezza massima

1

VERIFICHE ALTEZZA MASSIMA
P.D.C. n. 6125/2008
Regolamento Edilizio anno 2007

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA

(ART. 33.2 R.E. approvato con Deliberazione di C.C. 18/2007)

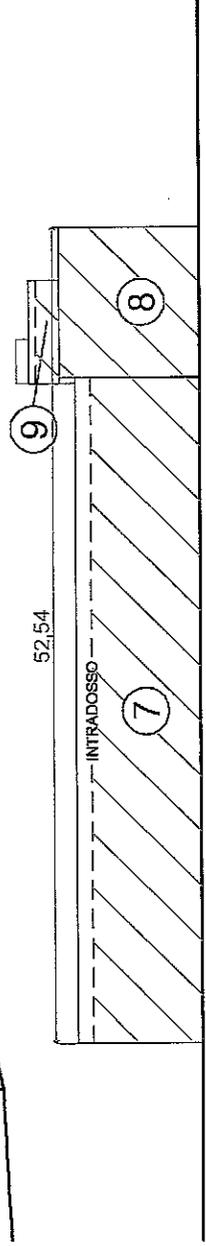
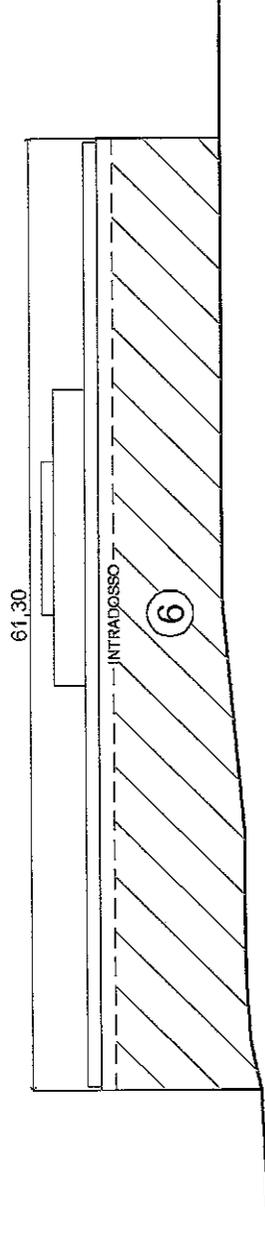
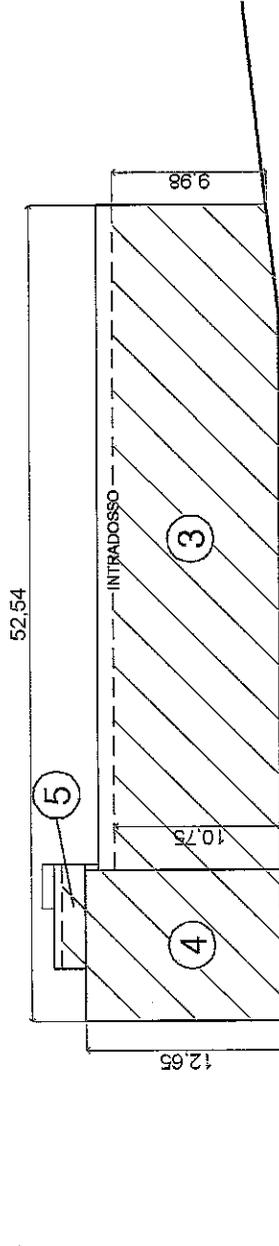
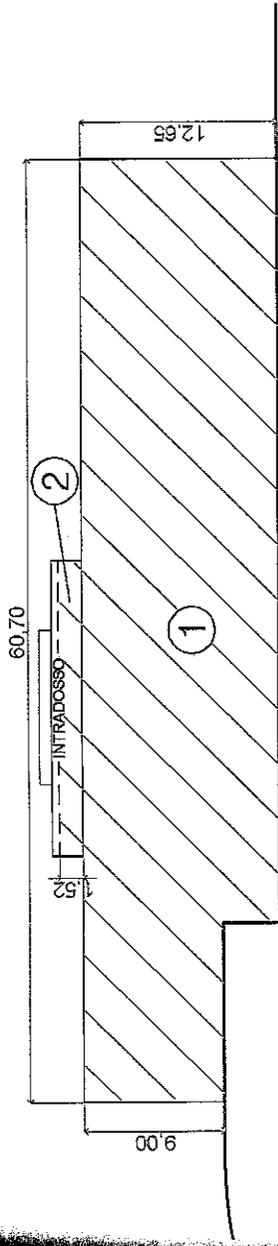


2

VERIFICHE ALTEZZA MASSIMA
EDIFICIO ESISTENTE
Regolamento Edilizio anno 2007

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA

Art. 33.2 R.E. approvato con Deliberazione di C.C. 18/2007



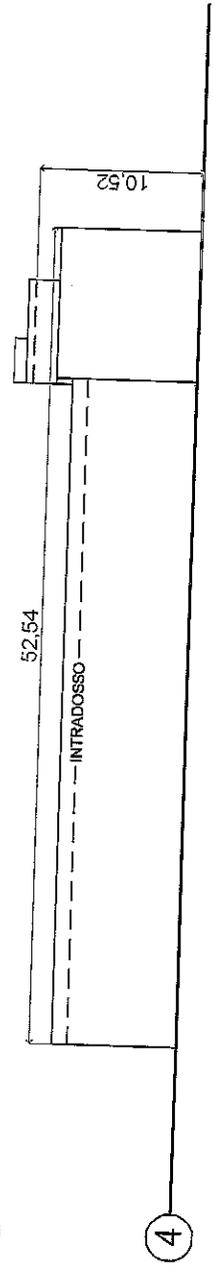
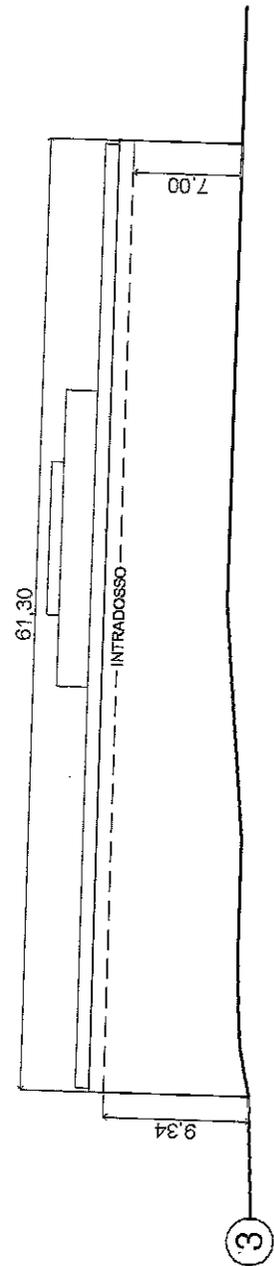
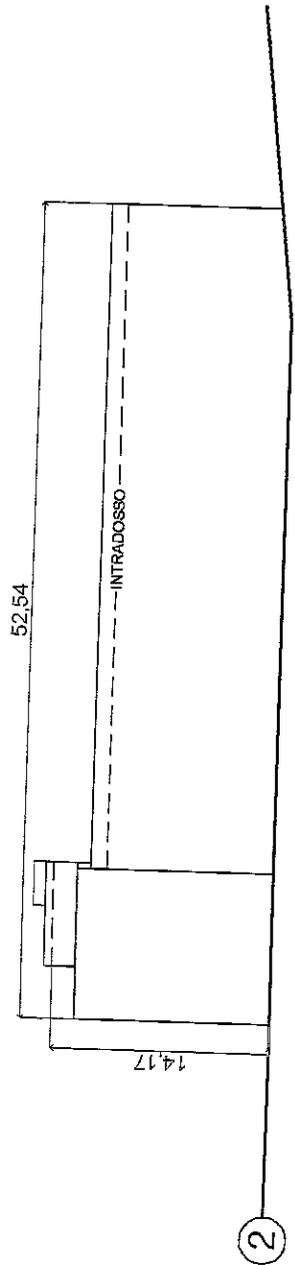
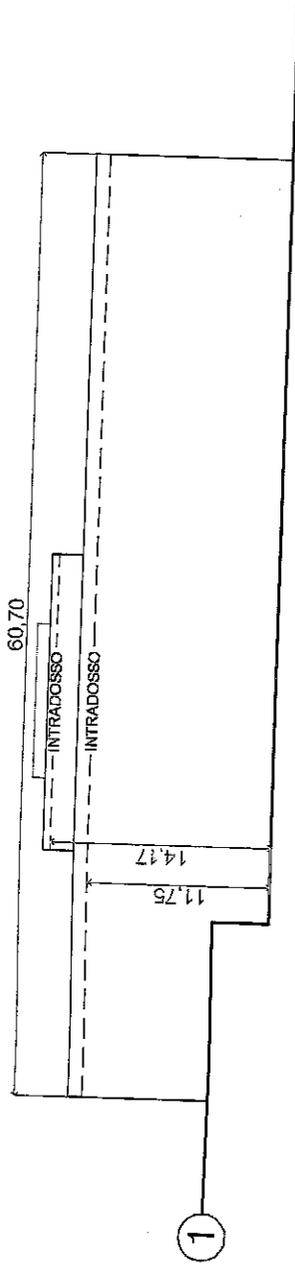
PORZIONE ① SUPERFICIE MQ. 725,77

3

VERIFICHE ALTEZZA MASSIMA
EDIFICIO ESISTENTE
Regolamento Edilizio vigente

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA

(ART. 39 R.E. 2013 agg. to 2/2013)



Al sig. sindaco del Comune di Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'ufficio tecnico geom. Caccialupi Antonella

Al Responsabile dell'ufficio tecnico Ing. Paolucci Laura ←

All'assessore dei lavori pubblici Mattesini Giovanni



OGGETTO: osservazioni alla variante n°8 del regolamento urbanistico

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

Il sottoscritto Ceccolini Angiolo in qualità di legale rappresentante della ditta EDILSUBBIANESE s.a.s. con sede in loc. Lama 151/A Capolona (AR), quale unico proprietario dell'intera area catastale che definisce il lotto n°1 della lottizzazione denominata 'Mondinovo' (U.I.R.D.), e della particella catastale n°732 del foglio 36 confinante con il medesimo lotto, ricadenti entrambi nella UTOE 2S.1 Capoluogo;

RICHIESTE che la lottizzazione "Mondinovo"(U.I.R.D.), già convenzionata e prevalentemente edificata ad eccezione del lotto n°1 per il quale sono in corso i progetti architettonici, venga ridefinita come area di completamento (pur mantenendo la capacità edificatoria già convenzionata) con indice analogo a quello delle aree limitrofe.

Si richiede altresì una ripermimetrazione parziale del lotto n°1 semplicemente spostando il confine urbanistico posto a nord-est per una quota di circa nove metri lineari paralleli allo stesso allineamento (vedi planimetria in allegato).

Il lotto identificato nelle particelle 1053-1051-1077-1058-1061-731-732 del foglio 36 (tutte dell'unico proprietario EDILSUBBIANESE s.a.s.) potrà sfruttare solo l'indice di volumetria assegnata dal piano di lottizzazione già approvato e convenzionato.

Il tutto nel pieno rispetto dei confini di proprietà e mantenendo assolutamente invariati tutti i dati urbanistici e dimensionali già esistenti nel lotto

I caratteri fondamentali di questa osservazione sono semplicemente quelli di un miglioramento degli standard abitativi dei fabbricati che completeranno il lotto n.1.

Si consentono in tal caso maggiori gradi di libertà progettuale sia nella impostazione degli elementi strutturali e tecnologici, sia nella migliore articolazione compositiva e tipologica, garantendo più elevate prestazioni funzionali ed estetiche nelle trasformazioni territoriali.

Di fatto avendo la possibilità di maggiore distanze tra edifici(vedi bozza di planivolumetrico in allegato) che di per se porta ad un miglioramento del contesto urbano, si hanno anche vantaggi

in termini di qualità architettonica con la possibilità di inserire quegli elementi che costituiscono sagoma, quali porticati, loggiati... che identificano e caratterizzano gli edifici del nostro territorio, il tutto sempre mantenendo inalterato il carico urbanistico.

Allegati

- Stralcio di R.U. attuale-modificato
- Bozza di planivolumetrico attuale-modificato
- Stralcio di mappa catastale

Data

03-02-2014

Timbro e Firma

EDIL SUBBIANESE s.a.s.

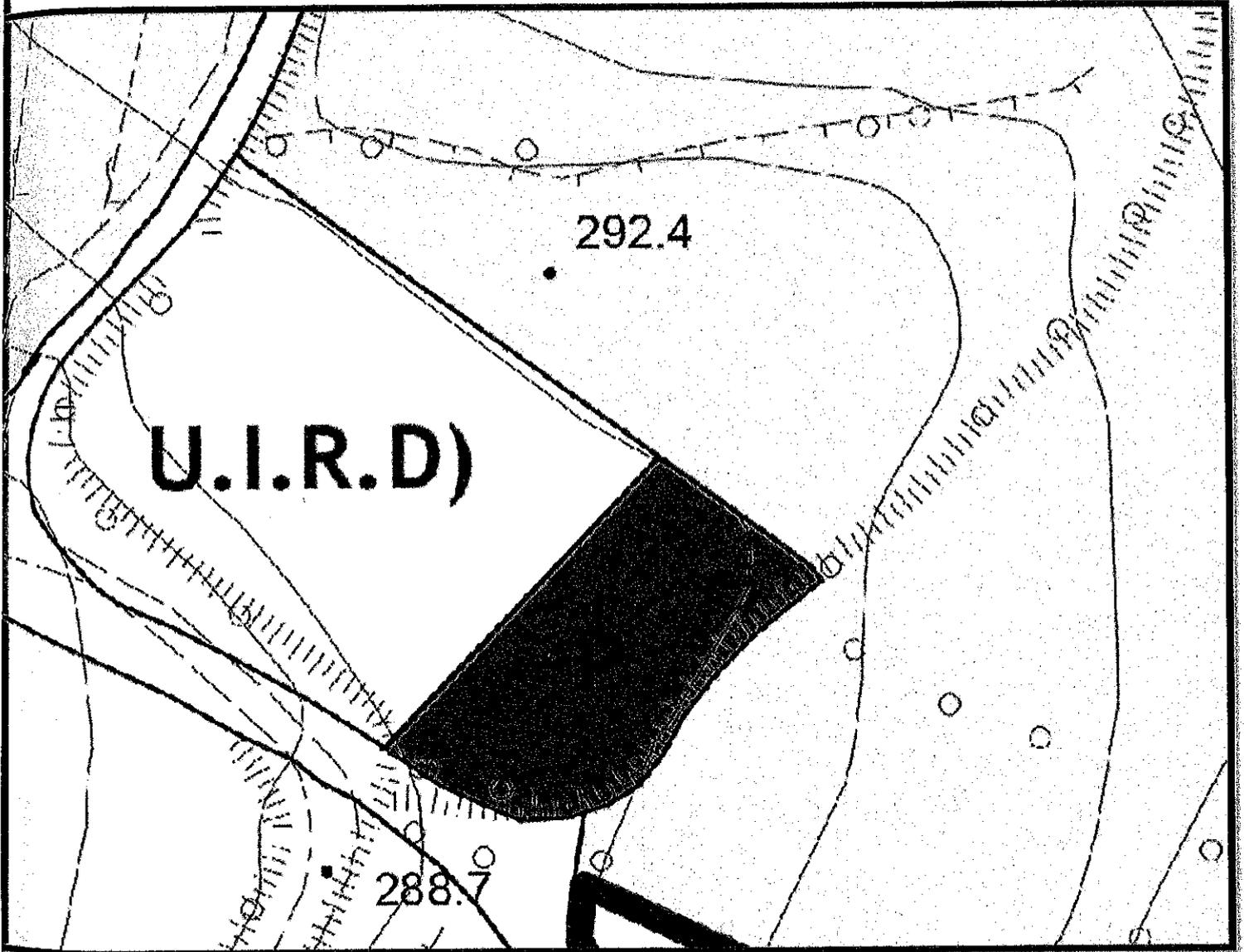
di **CECCOLINI ANGILO R.G.**

..... Loc. Lama n. 151/A Tel. 0575 48555

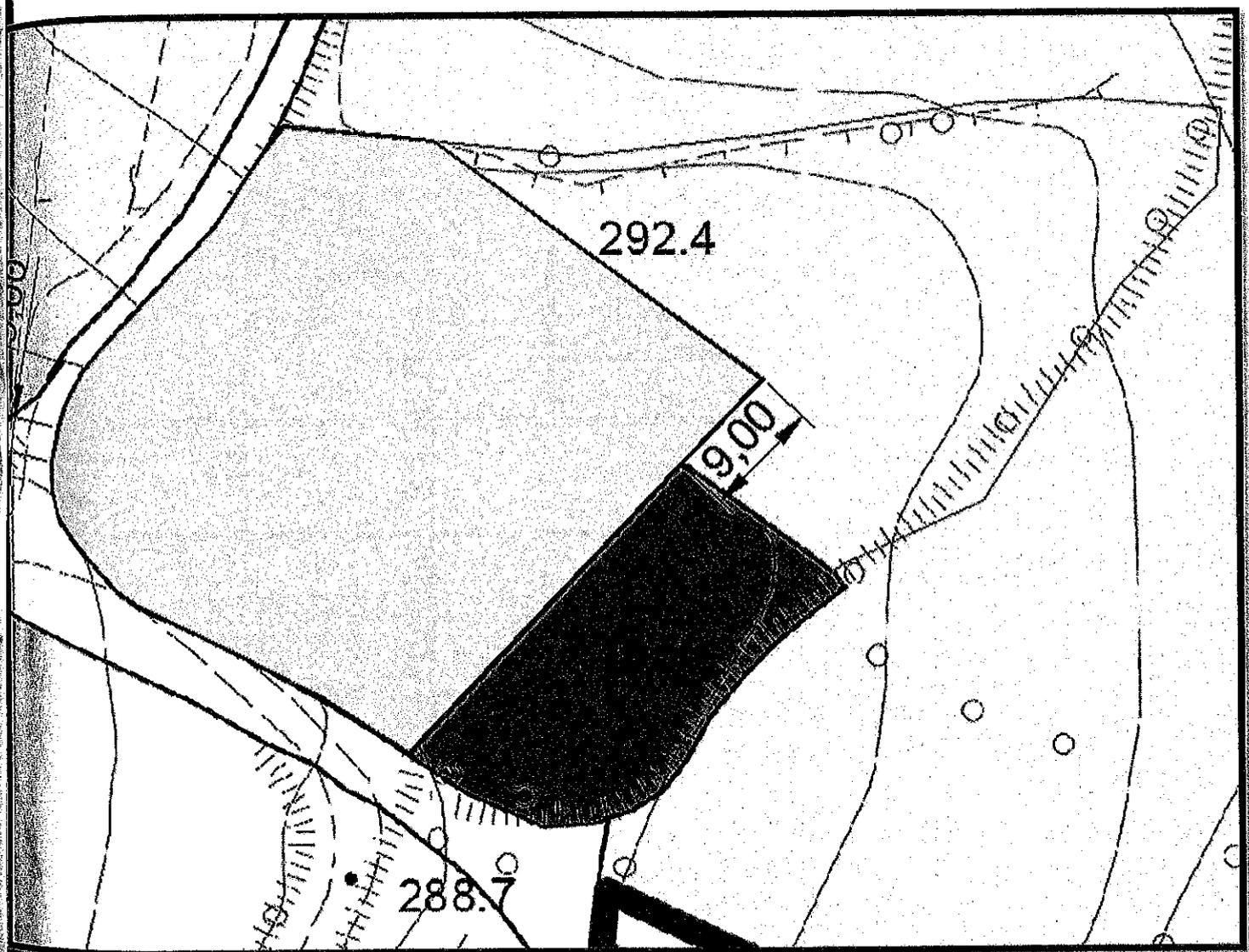
52010 CAPOLONA (Arezzo)

Cod. Fisc. e Part. IVA 01127520516

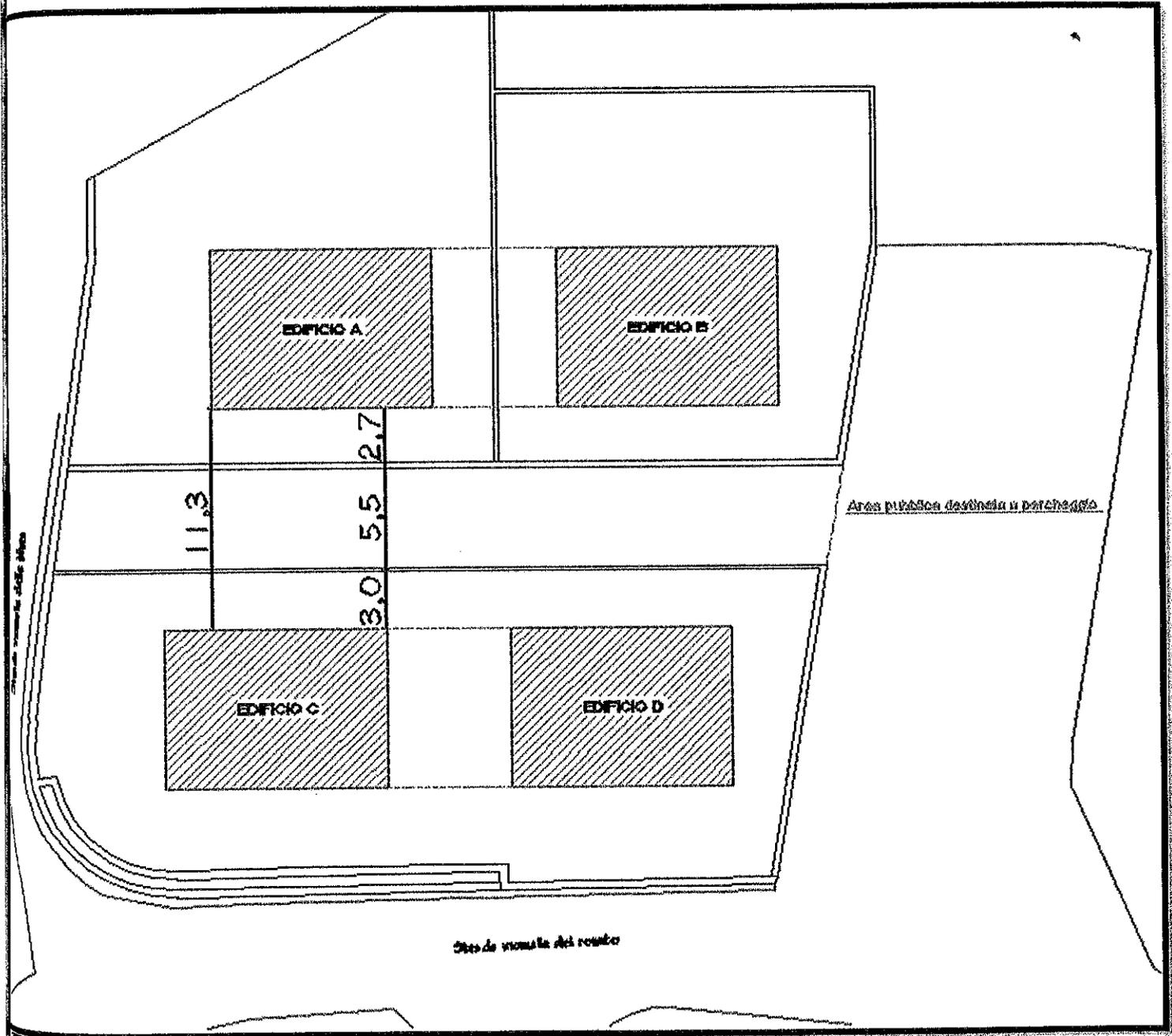
STRALCIO DI R.U. ATTUALE



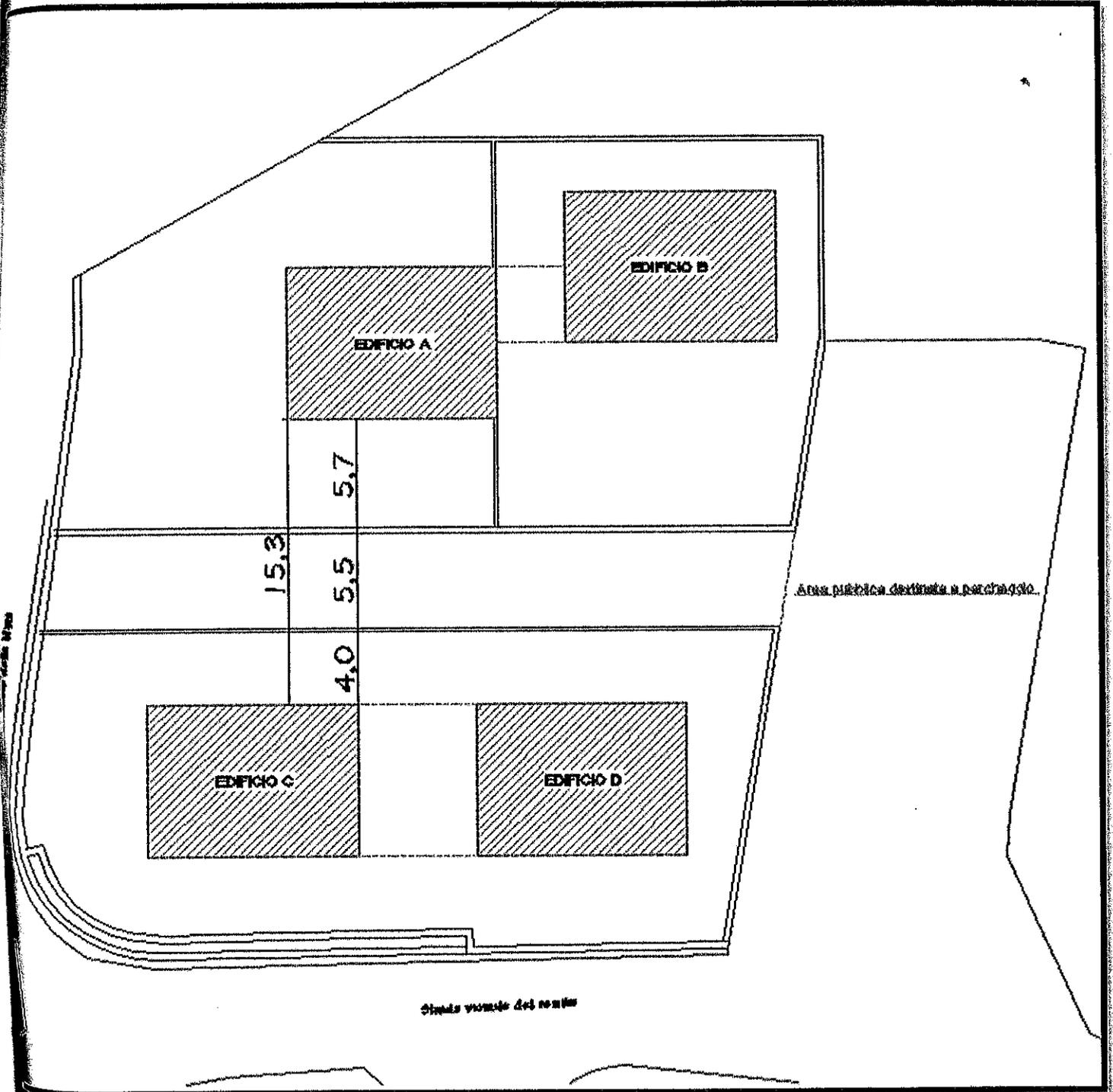
STRALCIO DI R.U. MODIFICATO



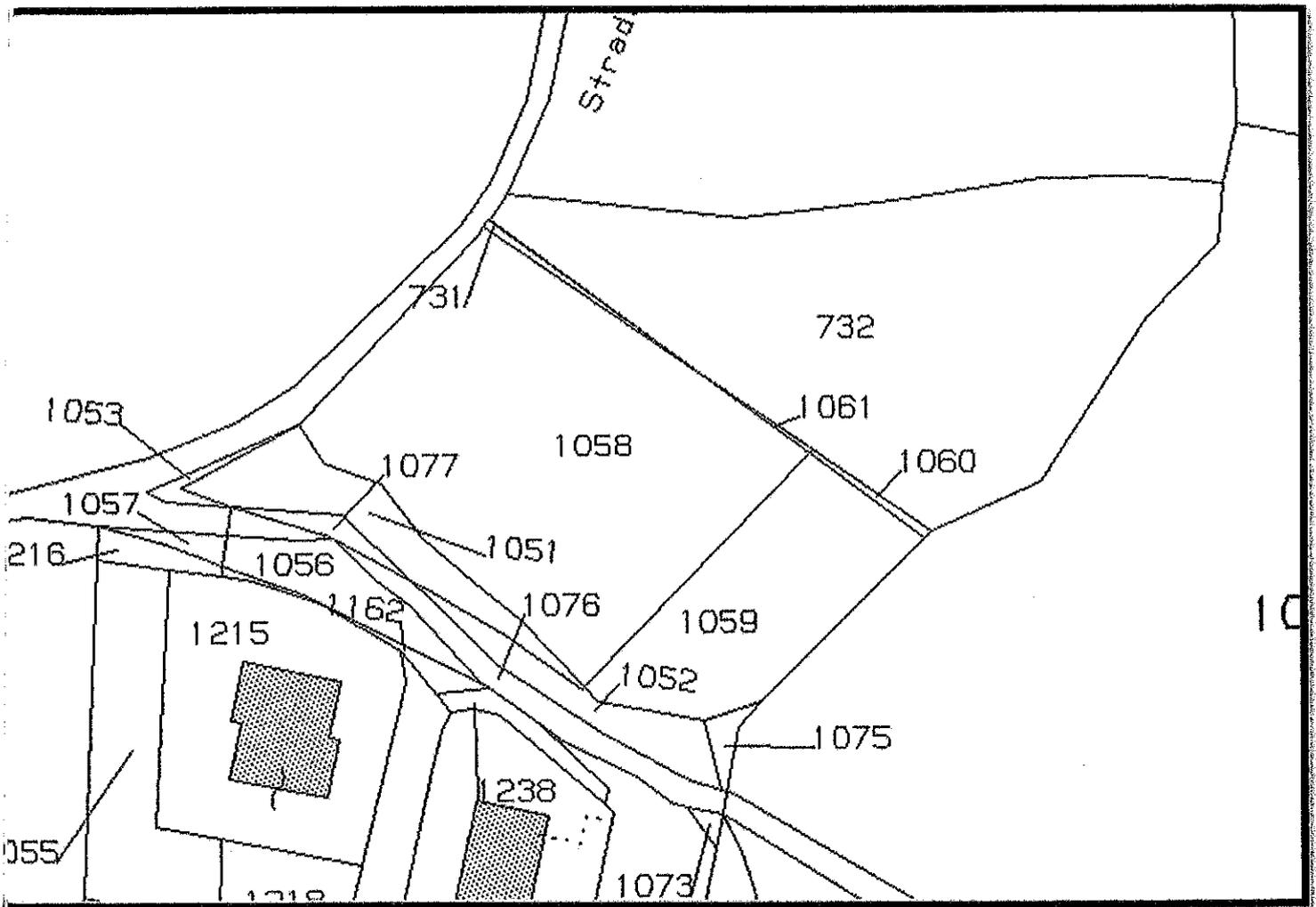
BOZZA DI PLANIVOLUMETRICO- STATO ATTUALE



BOZZA DI PLANIVOLUMETRICO- STATO MODIFICATO



STRALCIO DI CATASTALE



Al sig. sindaco del Comune di Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura

Al Responsabile dell'ufficio tecnico istruttore geom. Caccialupi Antonella

All'assessore dei lavori pubblici Mattesini Giovanni

**OGGETTO: Osservazioni alla variante n°8 del regolamento urbanistico UTOE 2S4 :
SPEDALETTO U.I.R. 2.4.1 AB : SPEDALETTO**

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

I sottoscritti **GUERRA MASSIMO ANTONIO**, nato a Subbiano (AR) il 16/02/1958, ivi residente in Via L. Dini n. 21, C.F. GRR MSM 58B16 I991V,

- **GUERRA PAOLA**, nata a Subbiano (AR) il 18/11/1968, ivi residente in Via Aretina n. 30, C.F. GRR PLA 68S58 I991A,

quali proprietari dell'intera area che definisce il lotto U.I.R. 2.4.1 A, identificato catastalmente al foglio 22 particella 325 ;

RICHIEDONO

A - che la previsione edificabile con le relative aree classificate a verde venga annullata e venga riclassificata area a prevalente funzione agricola ;

B - che la previsione urbanistica relativa al nuovo innesto nella strada Regionale n. 71 venga eliminato e venga riclassificata area a prevalente funzione agricola ;

In definitiva che nella praticella 325 vengano annullate tutte le previsioni urbanistiche nessuna esclusa .

I sottoscritti precisano che le motivazioni che ci hanno spinto alla presente richiesta sono quelle legate alle mutate condizioni economiche che non ci consentono sia personalmente di edificare ne tantomeno di promuovere altre forme di valorizzazione edificatoria peraltro tentate fin dalla prima approvazione .

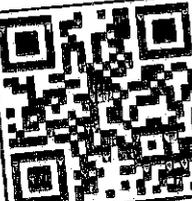
Pertanto riclassificare l'area a prevalente funzione agricola ci consente di attuare i nostri programmi attuali .

In attesa di riscontro alla presente porgiamo cordiali saluti

Subbiano 11 febbraio 2014

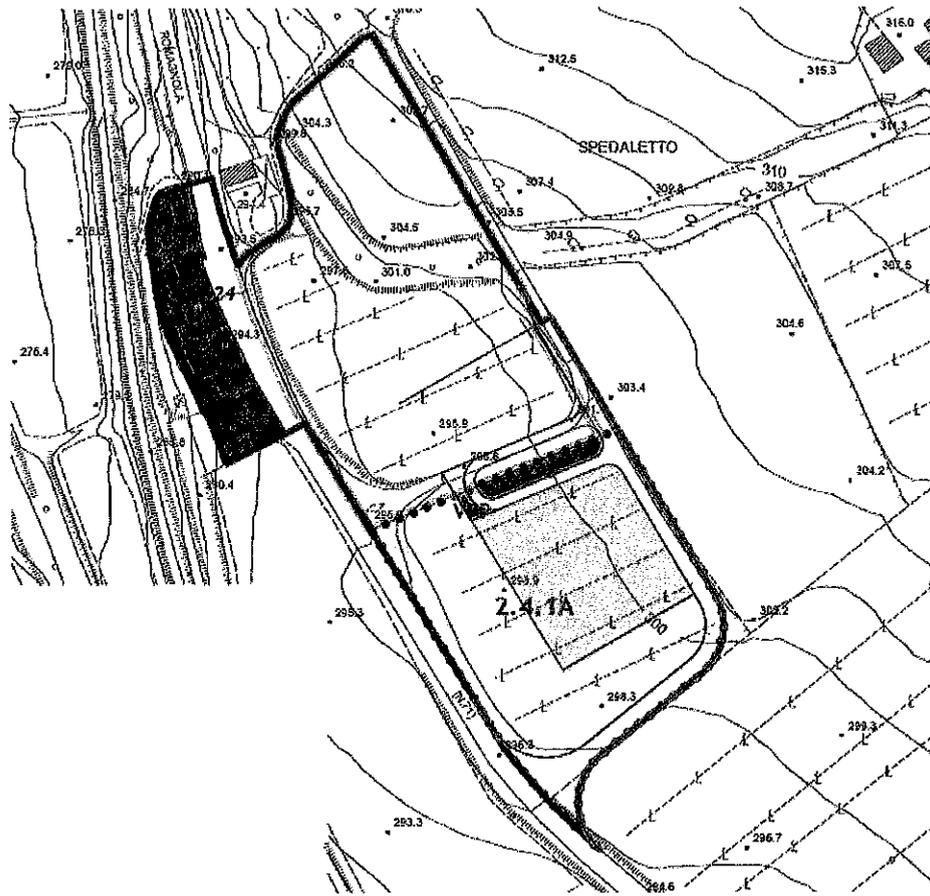
Allegati

- Stralcio di R.U. attuale-modificato

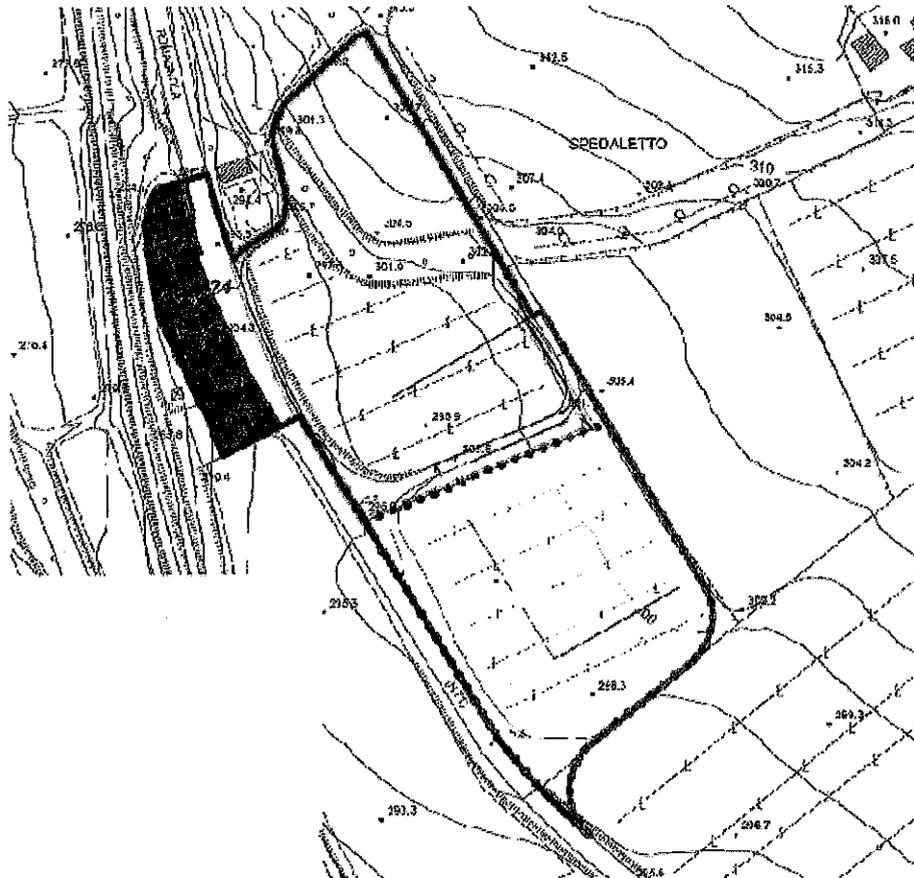
Comune di Subbiano	
	14/2/2014 Nr. 0001829
	Titolario
06	01

Guerra Massimo Antonio
Guerra Paola

STRALCIO DI R.U. ATTUALE



STRALCIO DI R.U. MODIFICATO



Al sig. sindaco del Comune di Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura

Al Responsabile dell'ufficio tecnico istruttore geom. Caccialupi Antonella

All'assessore dei lavori pubblici Mattesini Giovanni

**OGGETTO: Osservazioni alla variante n°8 del regolamento urbanistico UTOE 3S3 :
U.I.R. 3.3.2 : CASE FRAGLIANE 1**

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

I sottoscritti ; Capigiri Sesto , nato a Subbiano il 02 maggio 1953 residente in Subbiano, Prov. (AR), Loc. Calbenzano n. 106, c.a.p. 52010,

Capigiri Elio nato a Subbiano il 13 gennaio 1939 residente in Subbiano, Prov. (AR), Loc. Calbenzano n. 106, c.a.p. 52010;

in qualità di proprietari di parte dell' area che definisce il lotto **U.I.R. 3.3.2 Denominato Case Fragliane 1** , identificato catastalmente al foglio 21 particella 429 di mq. 2.110 e 431 di mq. 1.738 ;

RICHIEDONO

che la previsione edificabile dell' area di nostra proprietà che insiste nelle particelle 429 di mq. 2.110 e particella 431 di mq. 1.738 del foglio 21 , che definiscono un parte del lotto U.I.R. 3.3.2 Denominata Case Fragliane 1 con le relative aree venga annullata e venga riclassificata area a prevalente funzione agricola o a verde privato;

I sottoscritti precisano che le motivazioni che ci hanno spinto alla presente richiesta sono quelle legate alle mutate condizioni economiche che non ci consentono sia personalmente di edificare ne tantomeno di promuovere altre forme di valorizzazione edificatoria peraltro tentate fin dalla prima approvazione .

Pertanto riclassificare l'area a prevalente funzione agricola o a verde privato ci consente di attuare i nostri programmi attuali .

In attesa di riscontro alla presente porgo cordiali saluti

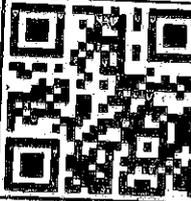
Subbiano 11 febbraio 2014

Allegati



- Stralcio di R.U. attuale-modificato

Comune di Subbiano		
	14/2/2014	
	Nr. 0001830	
	Titolario	
06	01	

Comune di Subbiano		
	14/2/2014	
	Nr. 0001831	
	Titolario	
	06	01

Al sig. sindaco del Comune di Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura

Al Responsabile dell'ufficio tecnico istruttore geom. Caccialupi Antonella

All'assessore dei lavori pubblici Mattesini Giovanni

OGGETTO: Osservazioni alla variante n°8 del regolamento urbanistico UTOE 3S3 : CASE FRAGLIANE U.I.R. 3.3.2 : CASE FRAGLIANE 1

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

La sottoscritta Capaccioli Donella, nata ad Arezzo, Prov. (AR), il 14/06/1937, residente in Subbiano, Prov. (AR), Loc. Calbenzano n. 107, c.a.p. 52010, Telefono 0575/487021, Codice Fiscale CPC DLL 37H54 A390B,

in qualità di comproprietaria con il coniuge deceduto Bocci Marcello nato a Subbiano il 18 maggio 1937 di parte dell'area che definisce il lotto **U.I.R. 3.3.2 Denominata Case Fragliane 1**, identificata catastalmente al foglio 21 particella 425 (NCT) di mq. 3.782 e particella 278 al (NCEU);

RICHIESTE

che la previsione edificabile dell'area di mia proprietà e del coniuge premorto che insiste nella particella 425 e particella 278 del foglio 21 che definiscono buona parte del lotto **U.I.R. 3.3.2 Denominato Case Fragliane 1** con le relative aree venga annullata e venga riclassificata area a prevalente funzione agricola o area a verde privato ;

La sottoscritta precisa che le motivazioni che mi hanno spinto alla presente richiesta sono quelle legate alle mutate condizioni economiche che non ci consentono sia personalmente di edificare ne tantomeno di promuovere altre forme di valorizzazione edificatoria peraltro tentate fin dalla prima approvazione .

Pertanto riclassificare l'area a prevalente funzione agricola o a verde privato mi consente di attuare i mie programmi attuali .

In attesa di riscontro alla presente porgo cordiali saluti

Subbiano 11 febbraio 2014
Allegati



- Stralcio di R.U. attuale-modificato

Comune di Subbiano		
	14/2/2014	
	Nr. 0001833	
	Titolario	
06	01	

Al sig. sindaco del Comune di Subbiano Maggini Ilario

➔ *Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura*

Al Responsabile dell'ufficio tecnico istruttore geom. Caccialupi Antonella

All'assessore dei lavori pubblici Mattesini Giovanni

OGGETTO: Osservazioni alla variante n°8 del regolamento urbanistico UTOE 3S3 : CASE FRAGLIANE U.I.R. 3.3.2 : CASE FRAGLIANE 1

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

GUERRA MAURIZIO nato a Subbiano il 13/10/1953 C.F. GRRMRZ53R13I991Z residente in Subbiano loc. Calbenzano n. 110 in qualità di comproprietario di parte dell' area che definisce il lotto **U.I.R. 3.3.2 Denominata Case Fragliane 1** , identificato catastalmente al foglio 21 particella 444 (NCT) di mq. 1230

RICHIE

che la previsione edificabile dell' area di mia proprietà che insiste nella particella 444 e del foglio 21 che definisce il lotto **U.I.R. 3.3.2 Denominata Case Fragliane 1** con le relative aree venga annullata e venga riclassificata area a prevalente funzione agricola ;

Il sottoscritto precisa che tale area non è stata mai da me richiesta e che è stato probabilmente un errore di rappresentazione cartografica nella stesura del regolamento urbanistico il quale incide nella mia proprietà per pochi metri quadrati.

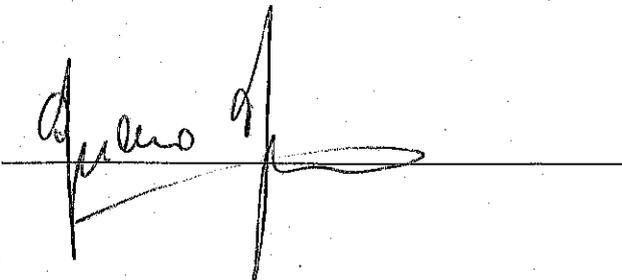
Pertanto riclassificando l'area come "a prevalente funzione agricola" mi consente di uniformare urbanisticamente le aree di mia proprietà in modo corretto.

In attesa di riscontro alla presente porgo cordiali saluti

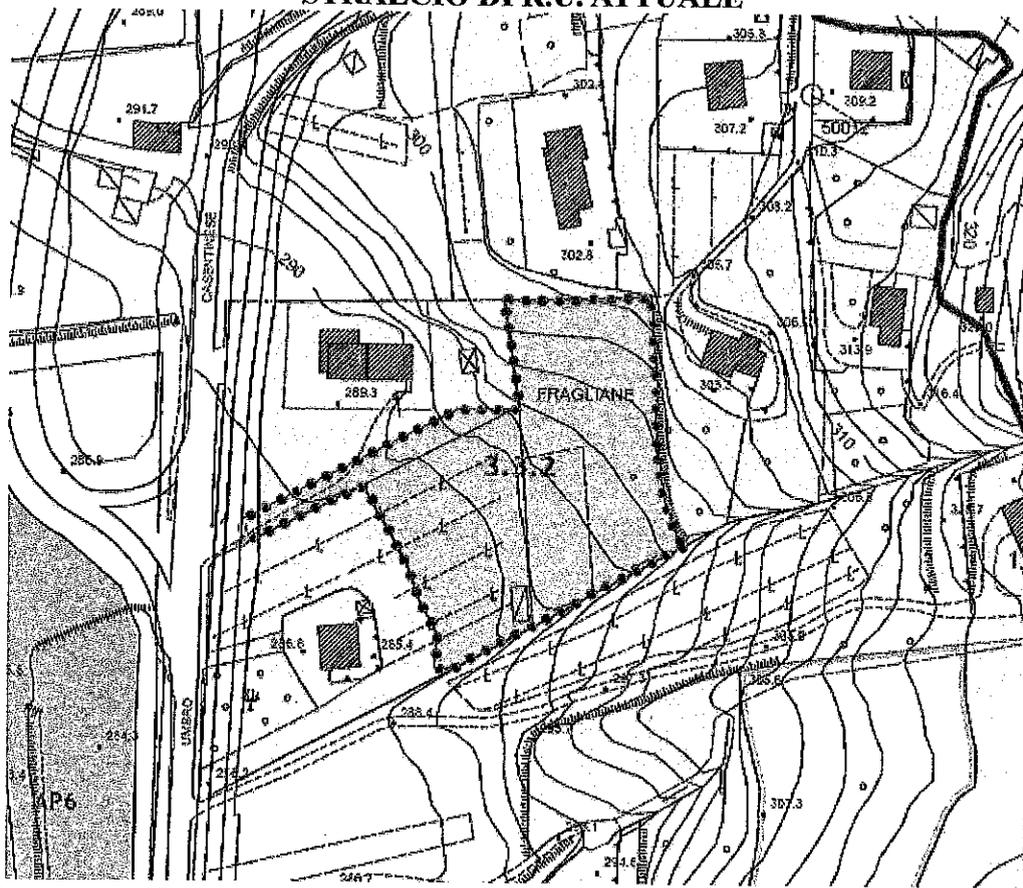
Subbiano 12 febbraio 2014

Allegati

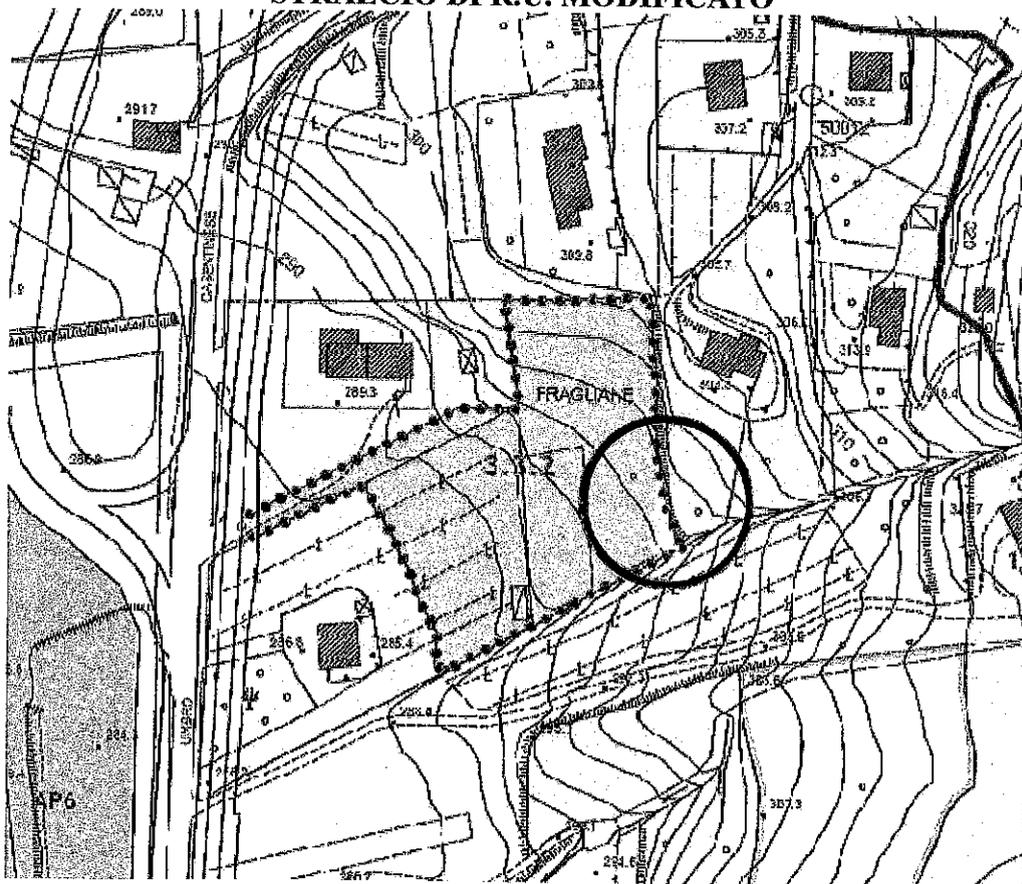
- Stralcio di R.U. attuale-modificato

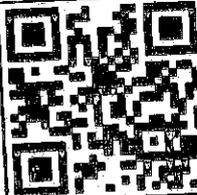


STRALCIO DI R.U. ATTUALE



STRALCIO DI R.U. MODIFICATO



Comune di Subbiano		
	14/2/2014 Nr. 0001834	
	Titolario	
	06	01

Al Sig. Sindaco del Comune Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Istruttore Geom. Caccialupi Antonella

All'Assessore dei Lavori Pubblici Mattesini Giovanni

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 8 DEL R.U.

Terreni di proprietà della Società SARA IMMOBILIARE s.r.l., siti in Comune di Subbiano (AR) Via Signorini, identificati al Catasto Terreni di Subbiano al Foglio 35 Particelle 468, 469, 470, 461, 465, 462, 466, 467, 464

CARTOGRAFIA DI PROGETTO: Tavola 5/1: Unità territoriali organiche elementari SISTEMA N. 2 S UTOE 2S.1A Centro urbano a Ovest della S.R. n.71;

VISTA LA Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art.8 comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

Il sottoscritto **Mazzierli Marcello**, in qualità di legale rappresentante della Società SARA IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Subbiano (AR) Viale Europa n. 41/C, P.IVA 01660350511, in qualità di proprietaria;

formula la seguente Istanza

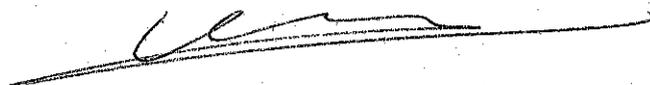
chiede che la classificazione delle aree e la posizione della pista ciclabile venga modificata secondo lo schema allegato, nel quale:

- 1) è stata posizionata in modo corretto la pista ciclabile a seguito di un rilievo strumentale e secondo gli accordi intervenuti nel posto;
- 2) è stata individuata una zona destinata a spazi di pertinenza privata a partire da Via Signorini verso l'edificio in corso di costruzione e nel suo intorno al fine di utilizzarlo per spazi a disposizione, parcheggi, e soprattutto per la viabilità di accesso al rimanente terreno di cui al punto successivo;
- 3) è stata individuata un'area privata interposta tra la previsione della pista ciclabile e l'area produttiva per dare corso ad una attività privata compreso l'eventuale vendita o affitto del terreno e dei futuri ricoveri per parcheggio in genere, nell'area potranno essere effettuate piazzole per sosta camper, realizzare manufatti in legno e o ferro coperti sia isolati che in continuità per il ricovero di mezzi in genere ,ed infine utilizzazione di aree di terreno residue a orto e/o giardino, per l'accesso a detta area verrà utilizzata la fascia di pertinenza privata definita al punto precedente 2).

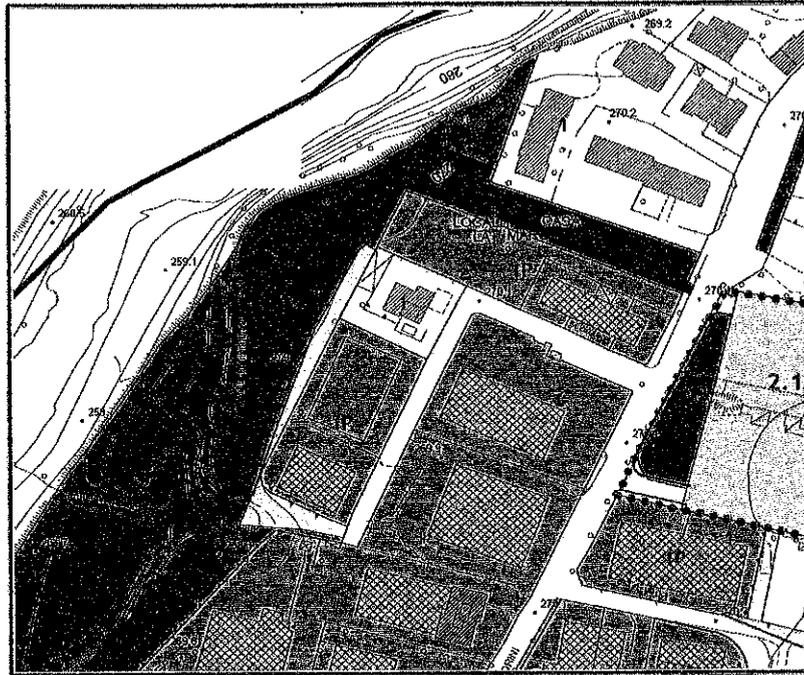
Allega estratto della Tavola n. 5/1 con situazione attuale e modificata.

Subbiano, 12 febbraio 2014

Mazzierli Marcello

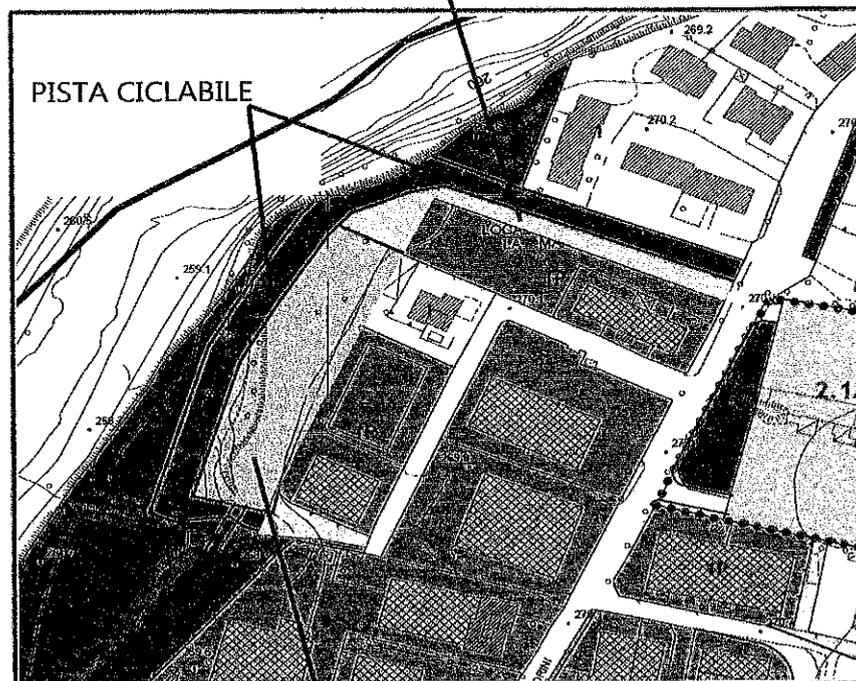


STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO

SPAZI DI
PERTINENZA
PRIVATA

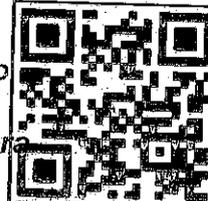


PISTA CICLABILE



AREA AD USO PRIVATO PER PARCHEGGIO-AREA SOSTA CAMPER-AREA ATTREZZATA, POSSIBILITA' DI REALIZZARE MANUFATTI-ATTREZZATURE-PERGOLATI COPERTI.

Comune di Subbiano



14/2/2014
Nr. 0001837

Titolario

06 01

Al Sig. Sindaco del Comune Subbiano Maggini Ilario

Al Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolucci Laura

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Istruttore Geom. Caccialupi Antonella

All'Assessore dei Lavori Pubblici Mattesini Giovanni

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 8 DEL R.U.

Terreni di mia proprietà siti in Comune di Subbiano (AR) Località La Ginestra identificati al Catasto Terreni di Subbiano al Foglio 61 Particella 97

CARTOGRAFIA DI PROGETTO: riferimento elaborato: Tavola 5/3: Unità territoriali organiche elementari SISTEMA N. 2 S UTOE 2S.2 Castelnuovo-Ponte Caliano-II Palazzo U.I.R. 2.2.2.A Via Vecchia Aretina

VISTA LA Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/12/2013, con la quale viene adottata la Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e contestualmente adottato, ai sensi dell'art.8 comma 6, della L.R. n. 10/2010, il Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)

La sottoscritta **Innocenti Manneschi Lara**, nata a Subbiano il 05/10/1929, residente in Subbiano (AR) Località La Ginestra n. 74;

formula la seguente istanza

1) Allo scopo di rendere fattibile l'intervento edilizio edificatorio, si richiede che la cartografia che individua la U.I.R. 2.2.2.A tav.5/3 venga adeguata e scomposta prevedendo due autonomi comparti A e B secondo lo schema allegato e come già previsto nella tavola della disciplina delle unità insediative di trasformazione, contenenti per la parte di mia proprietà la volumetria già assegnata come segue:
2.2.2. B Mc. 1.500,00 n. 2 abit.

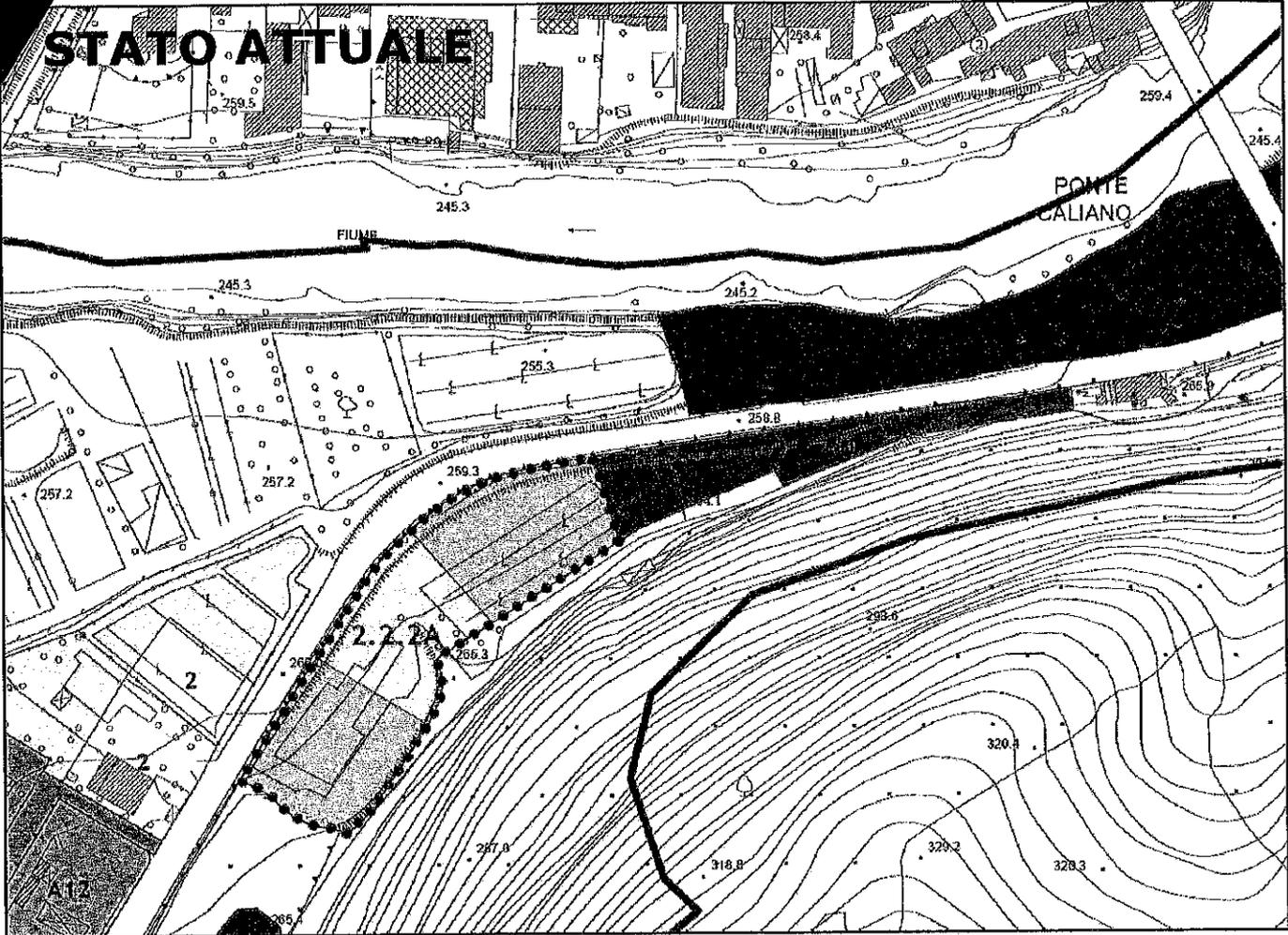
2) che la richiesta di edificazione possa avvenire in modo autonomo in quanto le esigenze economiche e temporali della sottoscritta non coincidono con il proprietario adiacente.

A corredo di tale istanza si allega elaborato grafico riportante:
Estratto della Tavola n. 5/3 con situazione attuale e modificata.

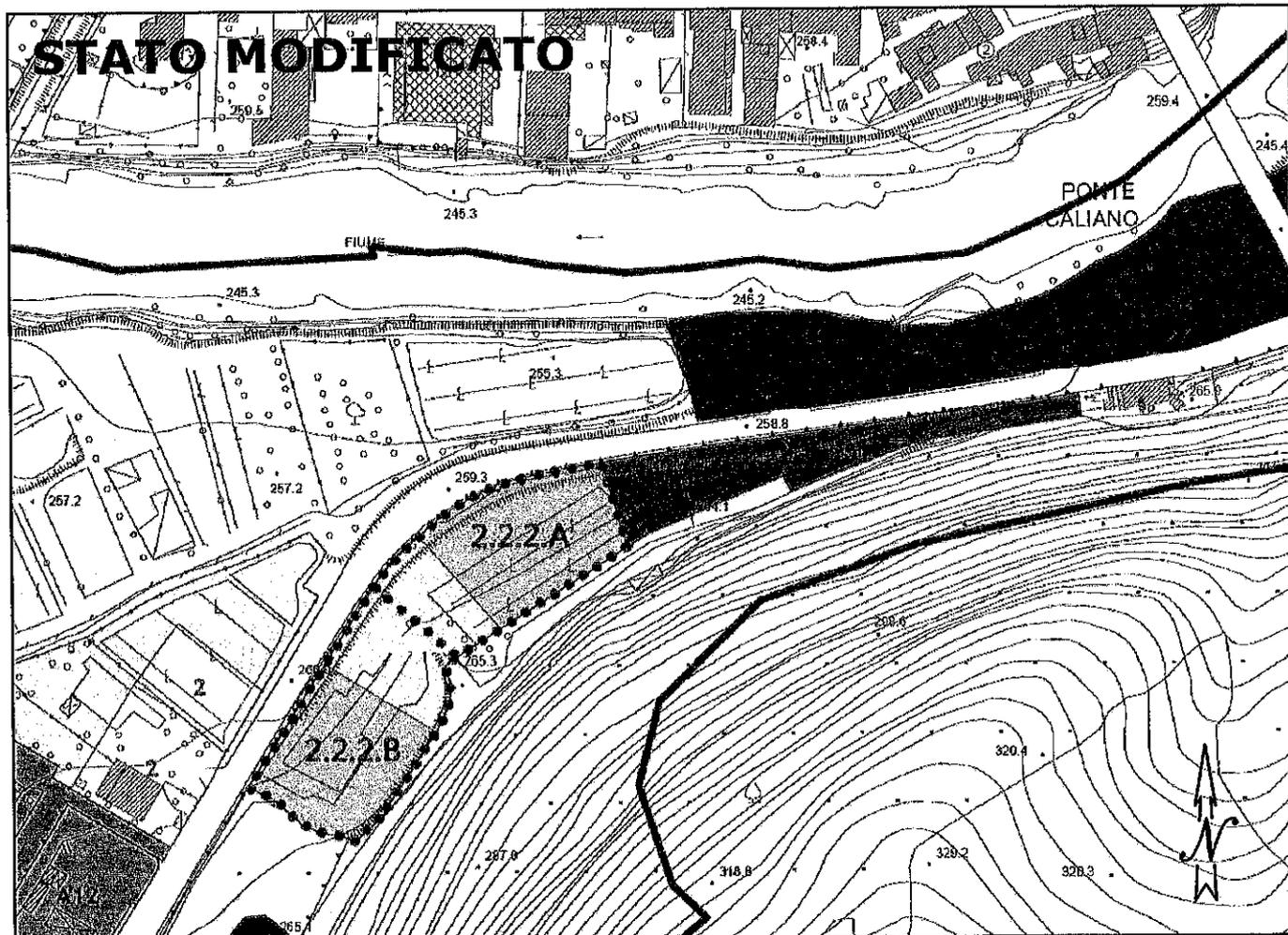
Subbiano, 14 febbraio 2014

Innocenti Manneschi Lara

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



SPETT.LE COMUNE DI SUBBIANO

VIA VERDI N°9 - 52010 SUBBIANO (AR)

Alla cortese attenzione del Sig.Sindaco Ilario Maggini

P/c Ufficio Tecnico Urbanistica

**Oggetto: OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
- VARIANTE -8- (adottata)**

I sottoscritti GIULIANI ROMANO, nato a Stia (Ar) il 29.12.1965, residente in Pratovecchio loc.Scarpaccia n.51/b, PANCINI SANDRA nata a Subbiano (Ar) il 13.10.1968, ivi residente in loc.Castelnuovo n.70/a in qualità di proprietari del terreno posto in Subbiano loc.Castelnuovo la Ginestra, rappresentato nel CATASTO Terreni DI SUBBIANO al foglio n.60, P.LLA N.7, chiedono all'Amministrazione comunale di prendere in esame l'osservazione proposta come da grafici allegati, al fine di ottimizzare la continuità e l'omogeneità urbanistica del terreno anzidetto all'interno dell'ambito edificabile.

La soluzione proposta mantiene la superficie dell'ambito invariata di mq.655, nonché garantisce la continuità e l'omogeneità della destinazione residenziale.

Qualsiasi comunicazione in merito alla presente dovrà essere fatta pervenire al tecnico incaricato geom.Marco Teci.

Si allega:

- Planimetria Catastale con individuazione del lotto
- Estratto Tavola 5.3 nord Regolamento Urbanistico VARIANTE -8-
- PLANIMETRIA DEL LOTTO SCALA 1:500: STATO DI VARIANTE -8-

OSSERVAZIONE PROPOSTA

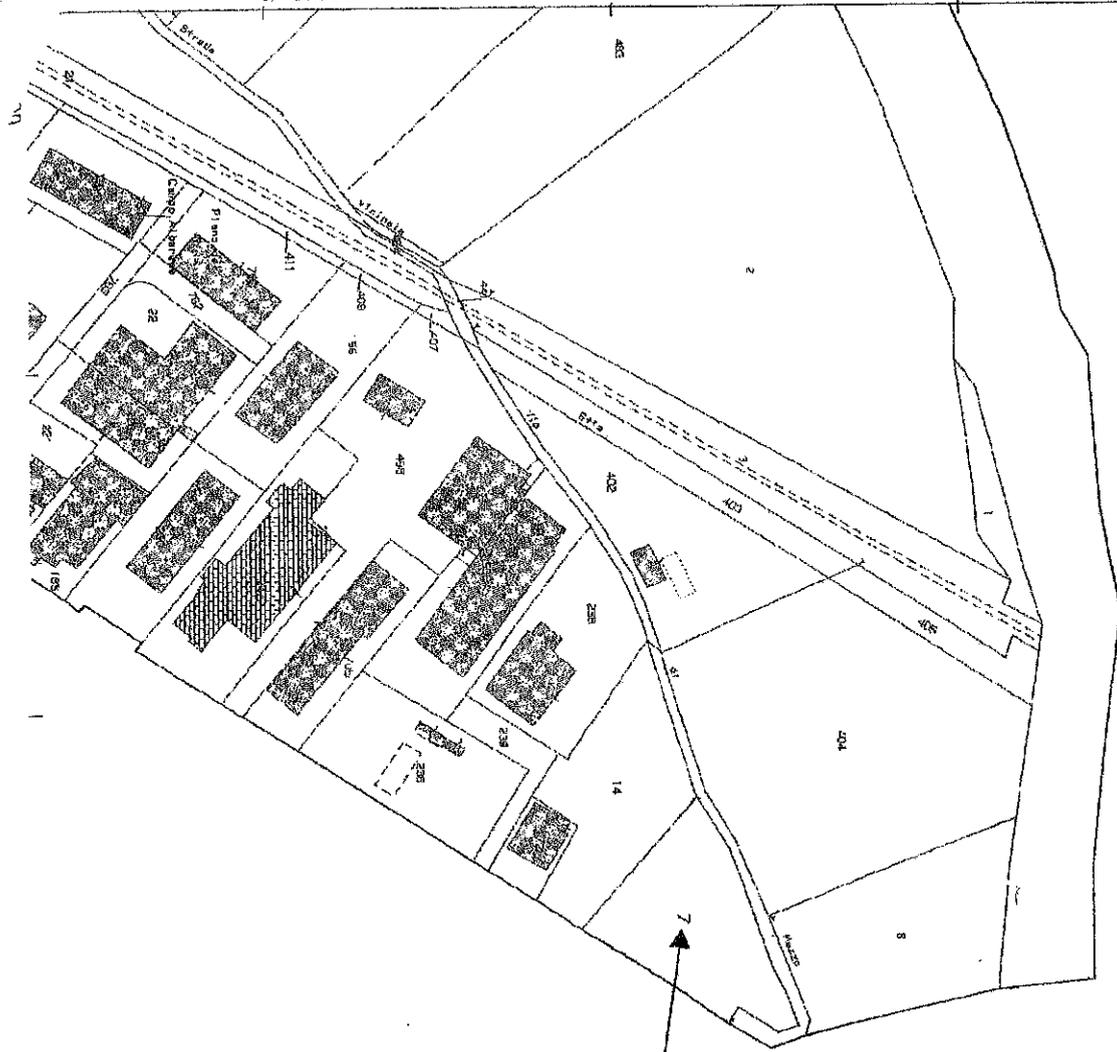
Distinti saluti,

GIULIANI ROMANO

PANCINI SANDRA



N=27000



TERRENO OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Comune di Subbiano
FG.60 p.lla 7

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000

Ufficio Provinciale di AREZZO - Direttore: DR. FENZULLI ANTONIO WALTER

Particella: 7

Per Visura

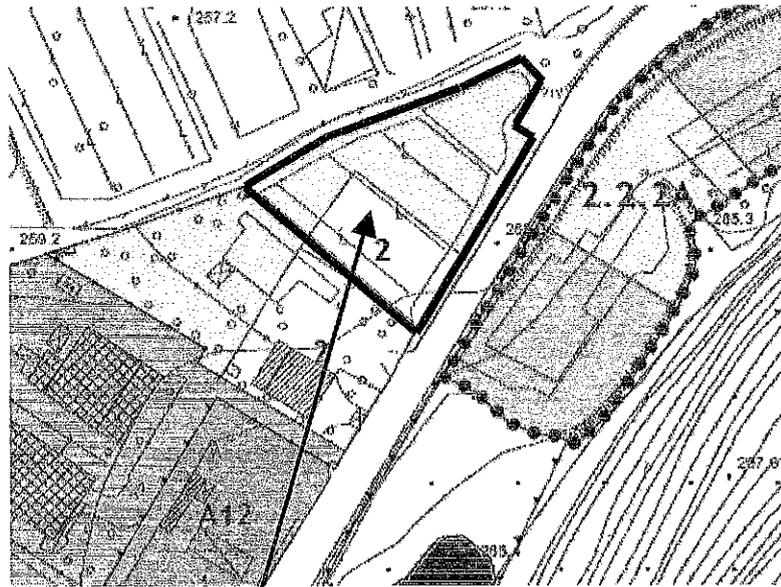
Comune: SUBBIANO
Foglio: 60

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

6-Apr-2012 11:32
Prot. n. T102355/2012

Estratto della tav.5.3 del R.Urbanistico

SISTEMA N°2 : CASTELNUOVO, PONTE
CALIANO, IL PALAZZO

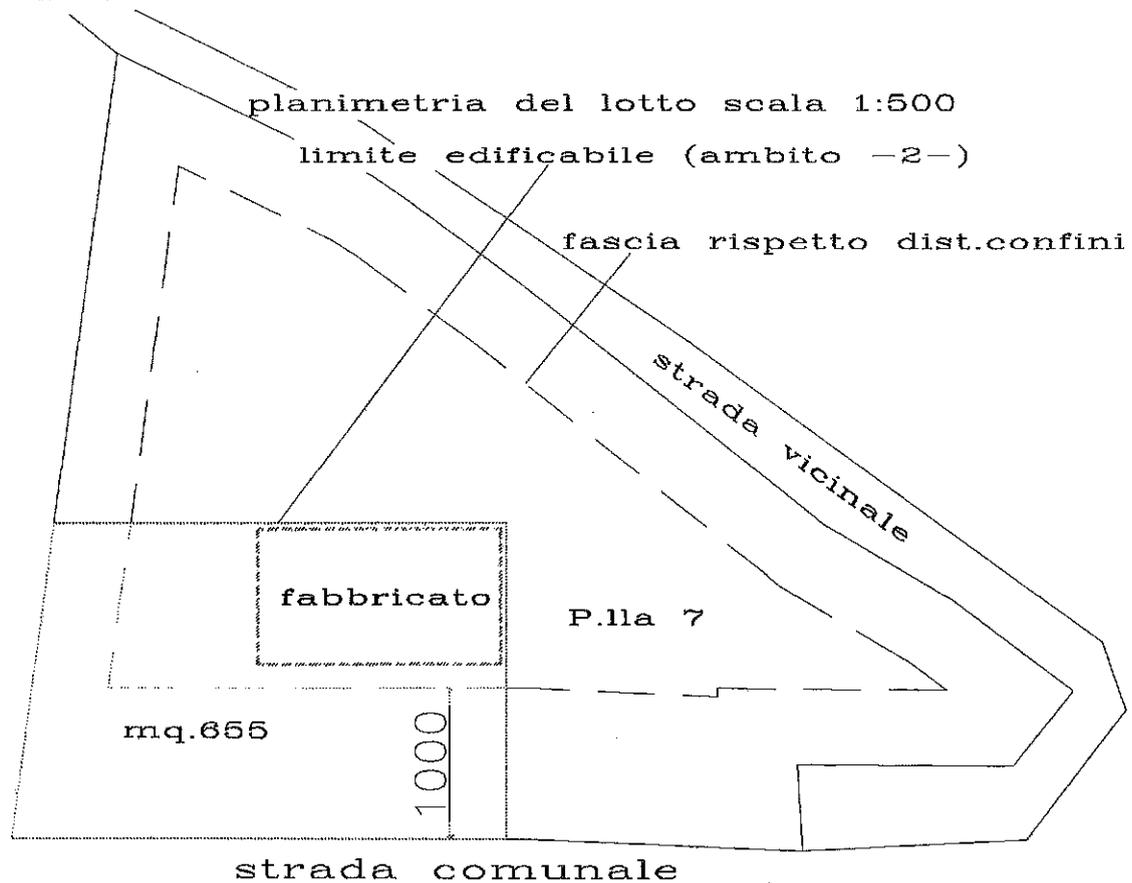


TERRENO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



STATO DI VARIANTE --8--

OSSERVAZIONE PROPOSTA



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 1

osservazione presentata da:

Ufficio Tecnico Comune di Subbiano

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:

Tavola n° 3, Tavola n° 5/3S e Tavola n° 9 – art. 5 NTA – art. 48 NTA

oggetto della osservazione:

l'osservazione, evidenzia alcuni errori di mera rappresentazione grafica nelle tavole del Regolamento Urbanistico oggetto di adozione della variante alla quale ci si riferisce con le presenti controdeduzioni.

La medesima osservazione segnala alcune difficoltà riguardo alla attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio relative alle aree destinate ad interventi pubblici o, comunque, ad interventi di interesse collettivo.

Nella sostanza si evidenzia che, allo scopo di conseguire l'ottimizzazione di alcune strutture destinate ad accogliere attrezzature di interesse collettivo, in alcuni casi si dovrebbe procedere ad apposite varianti alle previsioni cartografiche del Regolamento Urbanistico, con il conseguente allungamento dei tempi occorrenti per la realizzazione di dette attrezzature.

L'osservazione chiede di valutare la possibilità di introdurre un disposto normativo che consento lo snellimento delle procedure occorrenti per le eventuali correzioni e modifiche che dovessero rendersi necessarie per il conseguimento dei migliori risultati nella realizzazione di attrezzature di interesse della collettività.

In ultimo l'osservazione prodotta dall'Ufficio Tecnico comunale segnala una specifica problematica evidenziata da alcuni cittadini in merito alle addizioni sul patrimonio edilizio esistente nei casi nei quali e costruzioni si trovino in stretta prossimità con aree destinate a verde privato di loro diretta pertinenza.

CONTRODEDUZIONI:

Come evidenzia l'osservazione sono stati riscontrati alcuni errori di mera rappresentazione nelle tavola n° 3, n° 5/3 e n° 9 appartenenti all'adozione della variante n° 8 al regolamento Urbanistico.

Tali errori, derivanti da refusi nella elaborazione digitale della cartografia, non hanno comunque riguardato in alcuna maniera aspetti specificamente trattati dalla variante n° 8 al Regolamento Urbanistico.

Riguardo alle due problematiche sollevate riguardo all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è stata presa in considerazione l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico al fine di dare soluzione a quanto rappresentato da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

- con correzione delle tavola n° 3, n° 5/3S e n° 9 per l'eliminazione degli errori di mera rappresentazione;
- con modifica dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione attraverso l'inserimento del comma 12 così come di seguito riportato

"12. Per gli immobili destinati a servizi ed attrezzature di servizio pubbliche, ivi comprese le aree di cui all'art. 44, e comunque, per tutti gli interventi relativi ad attrezzature a carattere collettivo, sociale e per attività comunitarie, ancorché realizzati su iniziativa di privati secondo le procedure stabilite dal comma 2 dell'art. 44, sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in funzione delle attività svolte o che si renda necessario insediare, ivi compreso la riorganizzazione o

l'attribuzione di diversa funzione, nell'ambito di quelle definite nell'art. 44, rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico. Detti interventi, anche se da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, o da altri Enti pubblici, religiosi o da Amministrazioni dello Stato, ove comportino una riorganizzazione o attribuzione di diversa funzione degli immobili rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale attraverso le procedure previste dal comma 2 dell'art. 44 per il caso di utilizzazione da parte dei privati."

- con modifica dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione attraverso la modifica del 1° comma, secondo il testo di seguito riportato:

"1. Il R.U. individua all'interno delle strutture urbane aree ambiti destinati a rimanere liberi dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti. Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati aree e parcheggi pertinenziali.

In tali aree è *di norma* vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate, sono consentite unicamente minime strutture accessorie quali forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obiettivamente essere collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.

Le addizioni consentite dalle norme per gli edifici abitativi esistenti potranno essere realizzate in corrispondenza di tali aree nei soli casi che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di collocare l'addizione su altro lato dell'edificio e senza costituzione di nuove unità immobiliari."

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 2

osservazione presentata da: **Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ed altri settori appartenenti al medesimo Ente**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola n° 3, Tavola n° 5/1, Tavola n° 5/3S e Tavola n° 9 – art. 16bis ed art. 59 NTA

oggetto della osservazione:

l'osservazione, presentata dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana formulata nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli atti, evidenzia che, nonostante l'operatività del Regolamento Urbanistico sia stata molto limitata nell'ambito del primo quinquennio la variante n° 8 allo stesso introduce una dimensione degli interventi previsti che si attesta su circa l'84% del dimensionamento del Piano Strutturale.

In particolare nella UTOE 1S.1: Ca' di Buffa, nel Sistema territoriale 1, le previsioni necessitano di una revisione. In generale l'osservazione propone una rivalutazione delle previsioni con particolare riferimento a quelle paesaggisticamente più impattanti.

L'osservazione del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, quindi, segnala possibili profili di incoerenza fra alcune U.I.R. riproposte nella variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, o introdotte attraverso questa, e gli art. 21, 22 e 23 del P.I.T., proponendo un elenco di dette Unità Insediative.

Riguardo a due Unità Insediative l'osservazione qui trattata evidenzia profili di contrasto con gli obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica del P.I.T..

L'osservazione prodotta dall'Ufficio del Genio Civile – sede di Arezzo, segnala la necessità di fornire chiarimenti e produrre integrazioni rispetto a quanto depositato in riferimento alla variante n° 8 al Regolamento Urbanistico.

Il contributo prodotto dalla Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore viabilità di interesse regionale, prende atto che la variante rinnova previsioni che vanno ad interessare la fascia di rispetto stradale prevista dal Codice della Strada e la fascia di rispetto acustico della S.R. 71, ricordando che, per quanto riguarda il clima acustico, gli interventi di risanamento acustico sono a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso di costruire se rilasciati dopo l'entrata in vigore del DPR 142/2004; segnala che gli strumenti della pianificazione territoriale devono soddisfare nella loro formulazione i criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità, mantenendo una forte attenzione per limitare i nuovi insediamenti nelle fasce che rappresentano zone esposte ad inquinamento acustico dalle strade.

Il contributo istruttorio prodotto dal Settore strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale facente capo alla direzione Generale della Presidenza – Area di c.to programmazione e controllo, è riferito alla procedura VAS e, pertanto, ne viene dato conto nella "DICHIARAZIONE DI SINTESI" appartenente a detta procedura.

Il contributo prodotto da parte del Settore Tutela e gestione delle Risorse Idriche facente capo alla Direzione Generale delle politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici, pur evidenziando che la variante n° 8 non introduce nuovi elementi significativi ai fini del proprio parere, riporta raccomandazioni in merito alla tutela delle acque dall'inquinamento e ad avere conferma dall'Autorità Idrica toscana della disponibilità di risorsa idrica per le nuove previsioni urbanistiche e riporta, quale promemoria, le principali disposizioni regionali in materia.

Il contributo istruttorio proveniente dal Settore Produzioni Agricole vegetale facente capo alla Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze – Area di Coordinamento Sviluppo Rurale, suggerisce di evitare l'inserimento di norme prescrittive che possano determinare ingiustificate limitazioni per l'esercizio delle attività agricole poiché il mantenimento in tale settore di attività economicamente vitali costituisce garanzia per il presidio del territorio e per il mantenimento dei paesaggi agrari.

Per quanto riguarda gli aspetti forestali, il contributo, segnala che la variante alla quale ci si riferisce non comporta problematiche per il Settore Forestazione, Promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agroambiente, fatta eccezione per alcune considerazioni specifiche relative all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Il contributo prodotto da parte del Responsabile P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici, degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi, ricorda che il Comune è tenuto a fornire i dati urbanistici relativi al monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 1/2005.

A tal fine viene segnalata la disponibilità di tabelle a compilazione semi-automatica che possono essere scaricate da parte del Comune stesso presso il sito web della Regione Toscana.

Infine, il contributo pervenuto da parte del Settore rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati, segnala l'importanza della raccolta differenziata dei rifiuti, ricorda le specifiche condizioni per favorire l'uso di residui recuperabili che devono essere inserite nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi, segnalando, infine, che nella banca dati regionale relativa agli impianti di gestione rifiuti risulta un impianto di stoccaggio e trattamento rifiuti inerti in località San Sesta.

CONTRODEDUZIONI:

Riguardo all'**osservazione presentata dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana**, le controdeduzioni che seguono necessitano di una premessa relativa alle Unità Insediative Residenziali appartenenti al Regolamento Urbanistico.

Le previsioni dell'atto di governo del territorio oggetto della variante n° 8 non risultano completamente decadute in quanto tutto un insieme di Unità Insediative sono state interessate nel corso degli anni da specifiche varianti che ne hanno riavviato il quinquennio di validità.

Nonostante ciò è stato deciso di interessare anche tali unità con la variante n° 8 al Regolamento Urbanistico al solo scopo di riallineare tutti gli ambiti di trasformazione compresi nell'atto di governo del territorio ad un unico periodo di efficacia.

Nella sostanza la variante suddetta non introduce nuove previsioni rispetto all'originario Regolamento urbanistico ma rinnova tutte Unità Insediative già considerate, sia che per esse sia decorso il quinquennio dall'approvazione ("trascinamenti"), sia che conservino la propria efficacia in ragione di varianti intervenute durante il quinquennio suddetto.

Oltre a ciò attraverso la suddetta variante sono state introdotte Unità Insediative le quali, seppur già considerate per l'originale approvazione dell'atto di governo del territorio, avevano subito la sospensione dell'attuazione delle relative previsioni nel primo quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'osservazione presentata dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana sono state riconsiderate le aree per le quali sono stati evidenziati possibili profili di incongruenza con il P.I.T. e profili di contrasto con gli obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica dello stesso Piano di Indirizzo Territoriale, fatte salve quelle la cui efficacia non risulta ancora decaduta e che sono state comprese nella variante n° 8 al solo scopo di "riallineare" il loro periodo di validità.

Le valutazioni svolte alla luce della suddetta osservazione hanno portato a considerare l'ipotesi di sospensione quinquennale dell'efficacia di alcune Unità Insediative Residenziali.

Dette sospensioni, assieme ad alcune soppressioni delle previsioni di edificabilità richieste da parte di proprietari di aree comprese all'interno di Unità Insediative, possono portare ad una significativa riduzione del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, anch'esso oggetto di osservazione da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana.

Riguardo a tale aspetto viene anche proposto di intervenire a correggere le previsioni quantitative di alcune U.I.R. poste in Ca'di Buffa poiché nel loro inserimento (una fin dalla approvazione del R.U. e l'altra attraverso la sua variante n° 3) sono state indicate potenzialità edificatorie indubbiamente eccessive, se non errate, tali che nel complesso il dimensionamento dell'UTOE è venuto a risultare superiore a quello previsto per la stessa dal Piano Strutturale.

In particolare, rispetto agli interventi per i quali sono stati segnalati possibili profili di incoerenza rispetto agli art. 21, 22 e 23 del P.I.T. la loro riconsiderazione alla luce dell'osservazione presentata ha portato alle determinazioni che seguono.

U.I.R. 1.1.3 località Ca' di Buffa:

le valutazioni svolte riguardo a tale Unità insediativa hanno portato a proporre una significativa riduzione della sua potenzialità (- 726 mq; - 2.250 mc) anche attraverso la modifica dell'ambito destinato all'edificazione e l'identificazione di un ambito di tutela agropaesistica. In più, la verifica del dimensionamento in coincidenza della UTOE 1S.1 Ca' di Buffa ha portato a proporre di apportare correzione alle previsioni edificatorie della U.I.R. 1.1.5 con riduzione della sua potenzialità (- 484 mq.; - 1.550 mc.);

U.I.R. 1.2.1 località Chiaveretto:

le valutazioni svolte riguardo a tale Unità Insediativa hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle relative previsioni, con conseguente riduzione di mq. 968 nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.1 Centro Urbano:

l'Unità Insediativa Residenziale in oggetto costituisce una previsione unitaria la quale, data la sua consistenza complessiva, venne suddivisa in quattro comparti (2.1B.1A, 2.1B.1B, 2.1B.1C e 2.1B.1D), per due dei quali (B e C) l'attuazione aveva subito la sospensione quinquennale.

La variante n° 8 al Regolamento urbanistico, considerato che l'utilizzazione della U.I.R. 2.1B1A ha preso avvio ha ritenuto di dover reintrodurre le previsioni relative alle U.I.R. 2.1B.1B e 2.1B.1C per offrire la possibilità di un appropriato proseguimento dell'intervento avviato.

Ciò nonostante, preso atto dell'osservazione pervenuta si propone di reiterare la sospensione quinquennale dell'attuazione delle due suddette Unità Insediative Residenziali, con conseguente riduzione di mq. 11.858 (mq. 5.808 + mq. 6.050) nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.5 Centro Urbano:

le valutazioni svolte in conseguenza dell'osservazione pervenuta hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle previsioni relative all'Unità Insediativa Residenziale in oggetto, con conseguente riduzione di mq. 726 nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.6 Centro Urbano:

l'Unità Insediativa in trattazione non è assoggettata a preventiva approvazione di piano attuativo (ne, pertanto, alla sottoscrizione di convenzione), poiché la sua utilizzazione è prevista attraverso intervento diretto. Per tale motivo è da ritenere che, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non abbiano perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, tanto più che per tale area risulta già rilasciato il permesso di costruire, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.1B.7 Centro Urbano:

l'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 7bis al Regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né

di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.2.7 località Ponte Caliano:

l'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 3 al Regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.4.1A località Spedaletto:

per l'Unità Insediativa in trattazione, oltre a quanto osservato da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, è pervenuta richiesta da parte della proprietà per la soppressione delle relative previsioni. Per tale motivo ed in accoglimento anche della osservazioni qui trattata, si propone di identificare l'area corrispondente alla U.I.R. in trattazione quale zona di tutela agropaesistica, con conseguente riduzione di mq. 968 nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico. L'identificazione dell'area con la campitura dell'area di tutela sopra detta si rende necessaria poiché altrimenti occorrerebbe modificare il perimetro dell'UTOE, ma ciò porrebbe la necessità di una variante al Piano Strutturale che non riguarda la procedura in atto,;

U.I.R. 3.4.1 località Le Greti:

l'unità Insediativa in trattazione è stata oggetto di modifica in occasione della variante n° 7 bis al Regolamento Urbanistico attraverso la quale ne è stata ridotta in maniera significativa la potenzialità edificatoria (da mq. 3.600 a mq. 968).

Per la variante che l'ha riguardata, stante quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia e, pertanto, non trattandosi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

Ciò nonostante si ritiene appropriato proporre l'inserimento nella relativa scheda norma di una prescrizione per la quale i nuovi edifici debbano porsi in coerenza con il nucleo storicizzato posto in immediata prossimità con l'Unità Insediativa in trattazione.

U.I.R. 4.1.2A località Falciano:

l'Unità Insediativa in trattazione costituisce l'unica area posta in continuità con l'abitato esistente che possa essere destinata alla sua potenziale espansione, anche perché risulta priva delle colture e delle tessiture caratterizzanti i terreni posti nell'intorno anche immediato.

È in considerazione di tali motivazioni che si propone di non accogliere riguardo alla U.I.R. 4.1.2A l'osservazione in trattazione.

U.I.R. 4.2.5A località Giuliano:

l'Unità Insediativa in trattazione è in corso di utilizzazione per una parte della sua capacità edificatoria. In ogni caso è opportuno segnalare che, anche se non fosse stata già interessata da interventi edificatori, poiché la sua utilizzazione è disposta per intervento diretto, ovvero per essa non è prescritta la preventiva approvazione di piano attuativo (ne, pertanto, la sottoscrizione di convenzione), per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non hanno perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, tanto più che tale area risulta già in utilizzazione attraverso il rilascio di un permesso di costruire, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

U.I.R. 4.2.6 località Giuliano:

l'Unità Insediativa in trattazione non è assoggettata a preventiva approvazione di piano attuativo (ne, pertanto, alla sottoscrizione di convenzione), poiché la sua utilizzazione è prevista attraverso intervento diretto.

Per tale motivo, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non hanno perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

Ciò nonostante è da segnalare che la scheda norma contiene una precisa prescrizione di salvaguardia tale da vietare che l'edificazione vada ad interessare il settore olivato.

U.I.R. 4.6.1 località Cardeto:

Le valutazioni svolte in conseguenza all'osservazione pervenuta, tenuto conto che la relativa scheda norma contiene prescrizioni di tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti parte dell'ambito interessato dall'intervento, hanno portato a proporre una diminuzione della potenzialità edificatoria della Unità Insediativa Residenziale in trattazione con conseguente riduzione di mq. 242 nel dimensionamento del R.U. Considerato che l'intervento, così come se ne propone la modifica, riguarderà la realizzazione di una sola abitazione, si propone che l'Unità Insediativa in trattazione, in conformità con quanto previsto per altre unità equivalenti, venga assoggettata ad intervento diretto.

U.I.R. 4.7.1 località Montecchio:

le valutazioni svolte in conseguenza dell'osservazione pervenuta hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle previsioni relative all'Unità Insediativa Residenziale in oggetto, con conseguente riduzione di mq. 484 nel dimensionamento del R.U.;

Rispetto agli interventi per i quali l'osservazione depositata da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana segnala possibili profili di contrasto rispetto alle tutele di carattere paesaggistico la loro riconsiderazione alla luce di quanto segnalato con il contributo presentato ha portato alle determinazioni che seguono.

U.I.R. 2.2.5 località Il Palazzo:

l'Unità Insediativa in questione è in corso di attuazione a seguito di approvazione del relativo progetto urbanistico e conseguente convenzionamento. Non sussistono pertanto le condizioni né per una sua revisione, o sospensione quinquennale o soppressione.

U.I.R. 2.2.6 località Il Palazzo:

l'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 7bis al regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

Riguardo all'**osservazione prodotta dall'Ufficio del Genio Civile – sede di Arezzo** è stato provveduto a fornire i chiarimenti richiesti e ad integrare e/o adeguare la documentazione relativa agli aspetti geologici ed idraulici in conformità alla normativa vigente. È stato anche provveduto ad introdurre nelle NTA alcune prescrizioni, dettate dal suddetto ufficio durante gli incontri intervenuti anche successivamente alla presentazione dell'osservazione, riguardanti le aree a pericolosità geologica ed a pericolosità idraulica molto elevate

Rispetto al **contributo prodotto dalla Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore viabilità di interesse regionale** occorre segnalare che la variante alla quale si riferiscono le osservazioni riguarda esclusivamente il Regolamento Urbanistico con reiterazione dell'efficacia delle relative previsioni decadute per la decorrenza del quinquennio dall'approvazione.

La procedura in atto, quindi, non riguarda in alcun modo il Piano Strutturale. Nell'eventuale revisione dello strumento della pianificazione territoriale verranno opportunamente considerati i criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità, mantenendo forte attenzione

per limitare i nuovi insediamenti nella fasce che rappresentano zone esposte ad inquinamento acustico dalle strade.

Come evidenziato in precedenza, il **contributo istruttorio prodotto dal Settore strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale facente capo alla direzione Generale della Presidenza – Area di c.to programmazione e controllo**, è riferito alla procedura VAS e ne viene dato conto nella "DICHIARAZIONE DI SINTESI" appartenente a detta procedura.

Ciò nonostante è necessario evidenziare che le schede norma di cui all'allegato B al Regolamento Urbanistico, contengono le stime degli incrementi dei fabbisogni sulla risorsa idrica ed impianti di depurazione, sul comparto energetico e sulla produzione dei rifiuti per tutte le Unità Insediative per le quali è stato proposto da parte dell'Amministrazione Comunale uno studio progettuale di intervento, nel mentre negli altri casi o nei casi che vengano proposte soluzioni diverse da quelle già schematizzate, le schede norma fissano prescrizioni di sostenibilità ambientale che dovranno trovare verifica in riferimento alle linee guida contenute nel medesimo elaborato:

L'attuazione degli interventi è subordinata al soddisfacimento delle suddette prescrizioni.

Riguardo al **contributo prodotto dal Settore Tutela e gestione delle Risorse Idriche facente capo alla Direzione Generale delle politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici**, in buona sostanza, vale quanto riportato al punto precedente.

In riferimento al **contributo istruttorio proveniente dal Settore Produzioni Agricole vegetali facente capo alla Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze – Area di Coordinamento Sviluppo rurale**, riguardo a quanto segnalato con richiamo al 1° comma – terzo alinea dell'art. 16 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico si propone la soppressione del testo in quanto si tratta di una inutile reiterazione di norma sovraordinata.

In merito a quanto segnalato in riferimento all'art. 3 delle NTA, occorre evidenziare che la disposizione normativa è in coerenza con l'art. 42 della L.R. 1/2055 e, in ogni caso, l'acquisizione da parte del P.A.P.M.A.A. di valore di piano attuativo non costituisce aggravio, né a carico dell'imprenditore agricolo, né a carico dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda gli aspetti forestali si evidenzia che il contenuti dell'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico che sono stati segnalati nel contributo istruttorio costituiscono la riproposizione delle indicazioni per le aree comprese nella "carta della natura" del PTCP (Allegato J – Area 13,15,16 Alpe di Catenaia e Monti Rognosi – punto 5), fatte proprie dal regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda il **contributo prodotto da parte del Responsabile P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici, degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi**, si prende atto della disponibilità di tabelle a compilazione semi-automatica reperibili nel sito web della Regione Toscana, le quali verranno utilizzate per fornire i dati urbanistici relativi al monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Infine, riguardo al **contributo istruttorio pervenuto da parte Settore rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati**, si evidenzia che il Comune di Subbiano già provvede alla raccolta differenziata dei rifiuti.

In merito all'impianto di stoccaggio e trattamento rifiuti inerti in località San Sesta occorre segnalare che, per un refuso nella elaborazione digitale della tavola n° 5/3S relativa alla variante alla quale ci si riferisce, la rappresentazione dell'area relativa a tale impianto non è risultata nella cartografia. Il problema è stato corretto a seguito dell'osservazioni depositata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

SI PROPONE IL PARZIALE ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

- con modifica della tavola n° 3 attraverso la soppressione nella U.I.R. 1.1.3 di una porzione di area destinata all'edificazione e rappresentazione in luogo della stessa e di parte delle aree

destinate a verde pubblico di area di tutela agro paesistica, oltre alla modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la riduzione delle previsioni edificatorie nella U.I.R. 1.1.3 da mq. 1.694 a mq. 968 (- 726 mq.) ed attraverso la riduzione delle previsioni edificatorie della U.I.R. 1.1.5 da mq. 968 a mq. 484 (- 484 mq.);

- con modifica della tavola n° 3 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 1.2.1 e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;
- con modifica della tavola n° 5/1 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 2.1B.1B e della U.I.R. 2.1B.1C e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione delle relative schede norma;
- con modifica della tavola n° 5/1 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 2.1B.5 e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;
- con modifica della tavola n° 5/1 attraverso la rappresentazione di una zona di tutela agropaesistica in luogo della U.I.R. 2.4.1A (che viene definitivamente soppressa) e modifica dell'Allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;
- con modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso l'inserimento nelle "prescrizioni particolari" contenute nella scheda norma relativa alla U.I.R. 3.4.1. Le Greti della seguente dicitura: "*I caratteri compositivi ed i materiali relativi ai nuovi edifici dovranno risultare coerenti con quelli appartenenti ai nuclei storicizzati compresi nella medesima UTOE 3S.4: Le Greti.*"
- con modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso modifica della scheda norma relativa alla U.I.R. 4.6.1 con riduzione della SUL e della conseguente volumetria previste per essa, da realizzarsi attraverso intervento diretto;
- con modifica della tavola n° 9 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 4.7.1 e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;
- con integrazione ed adeguamento della documentazione relativa agli aspetti idraulici e geologici in conformità alla normativa vigente e con la modifica ed integrazione del comma 7 dell'art. 59 delle NTA secondo il testo qui di seguito riportato:

"7. Le prescrizioni contenute nelle Schede di fattibilità degli Studio geologico, ed idraulicogeologico e sismico di supporto al R.U. assumono carattere vincolante rispetto alla attuazione delle previsioni urbanistiche relative. Per quanto riguarda le aree individuate con pericolosità molto elevata, valgono le seguenti definizioni e prescrizioni:

- **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA FG4: equivale ad un livello di rischio molto elevato derivante da fenomeni geomorfologici attivi. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio ma solamente di manutenzione dell'esistente. Si rimanda pertanto a nuove varianti urbanistiche subordinate alla presentazione di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica oltre che ad un programma di controllo necessario a valutare l'esito di tali interventi.**
- **CLASSE DI FATTIBILITÀ IDRAULICA FI4: equivale ad un livello di rischio molto elevato derivante da fenomeni allagamento con tempo di ritorno 30 anni. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio ma solamente di manutenzione dell'esistente. Si rimanda pertanto a nuove varianti urbanistiche subordinate alla presentazione di un progetto delle opere di mitigazione del rischio idraulico o di messa in sicurezza degli edifici.**

- con modifica dell'art. 16 bis delle Norme Tecniche di Attuazione attraverso la soppressione del terzo alinea del comma 1, ovvero attraverso la soppressione della dicitura riportata di seguito:
"la realizzazione di annessi agricoli di Aziende che esercitano in via prevalente attività in serra fissa, di coltivazione biologica, non è soggetta alla verifica di congruità delle superfici minime fondiari previste dalla normativa vigente"
- con modifica della tavola 5/3S (peraltro oggetto di osservazione anche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) attraverso la corretta rappresentazione del perimetro riferito all'area destinata a raccolta, frantumazione e riciclaggio inerti.

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 3

osservazione presentata da: **Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della
Provincia di Arezzo**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola n° 5/1 – Tavola n° 7 - Tavola n° 9
Allegato B - Disciplina delle unità insediative di trasformazione del Regolamento Urbanistico

oggetto della osservazione:
Nell'osservazione depositata da parte del Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della Provincia di Arezzo vengono rilevati profili di incompatibilità di alcune previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico oggetto di variante rispetto alle direttive contenute nel PTCP.

CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione alla quale ci si riferisce ha segnalato profili di incompatibilità con il PTCP riguardo alle Unità Insediative di seguito elencate.

- Centro Urbano: U.I.R. A); U.I.R. C); U.I.R. 2.1B.5; U.I.R. 2.1B.6;
- Vogognano: U.I.R. 4.3.1

Le U.I.R. A) e C) derivano da previsioni già convenzionate in riferimento allo strumento urbanistico generale previgente al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico. Ne consegue che la loro previsione doveva trovare riconoscimento nella formazione del Piano Strutturale e, quindi dell'atto di governo del territorio e, pertanto, conferma nell'attuale variante.

Considerato che ad oggi le aree stesse sono in avanzato stato di utilizzazione, con l'occasione della osservazione depositata da parte del Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della Provincia di Arezzo lo scrivente propone, pur mantenendone la sigla che le caratterizza (in quanto aree con interventi convenzionati non completati), di rappresentare le aree in questione con campitura equivalente alle aree appartenenti ai subsistemi insediativi in ambito urbano (zone di completamento). Si propone tale modifica, con le medesime motivazione, anche per la U.I.R. B) (anch'essa nel Centro Urbano) e per la U.I.R. E) in località Santa Mama.

In merito alla U.I.R. 2.1B.5 ed alla U.I.R. 2.1B.6 si intende qui richiamato integralmente il contenuto delle controdeduzioni relative ad esse, esposte in riferimento all'osservazione depositata da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana

Per quanto attiene alla U.I.R. 4.3.1 in Vogognano, invece, le valutazioni svolte in conseguenza dell'osservazione qui trattata hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle relative previsioni, con conseguente riduzione di mq. 363 nel dimensionamento del R.U.;

SI PROPONE IL PARZIALE ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

- con modifica della tavola n° 5/1 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 2.1B.5 e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;
- con modifica della tavola n° 9 attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni relative alla U.I.R. 4.3.1 e modifica dell'allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma;

Si propone inoltre la modifica della tavola n° 5/1 attraverso la campitura equivalente alle aree appartenenti ai subsistemi insediativi in ambito urbano (colore giallo - zone di completamento) della U.I.R. A), della U.I.R. B), della U.I.R. C) e la modifica della tavola n° 7 attraverso l'attribuzione della campitura sopra detta alla U.I.R. E).

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 4

osservazione presentata da: **Cerofolini Giovanni**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola n° 9
Allegato B - Disciplina delle unità insediative di trasformazione del Regolamento Urbanistico

oggetto della osservazione:
Con l'osservazione depositata viene richiesto di ridurre il perimetro della U.I.R. 4.3.1 ed allo stesso tempo di istituire una nuova Unità Insediativa Residenziale al di fuori del perimetro della UTOE 4S.3: Vogognano.

CONTRODEDUZIONI:

La U.I.R. 4.3.1 è stata oggetto di osservazioni sia da parte della Regione Toscana che da Parte della Provincia di Arezzo. Riguardo a dette osservazioni è stato proposto il loro favorevole accoglimento attraverso la rappresentazione in sospensione quinquennale delle previsioni che riguardano l'Unità Insediativa in trattazione.

In merito alla ulteriore richiesta contenuta nell'osservazione, si evidenzia che la variante n° 8 al Regolamento Urbanistico è stata improntata sulla mera riproposizione di aree di trasformazione comunque già considerate nella originaria stesura dell'atto di governo del territorio (ancorché, alcune, oggetto di sospensione quinquennale delle relative previsioni), quindi senza introdurre aree di nuova istituzione. Peraltro, quanto richiesto con l'osservazione non può trovare favorevole accoglimento anche in ragione del fatto che l'area alla quale si riferisce la proposta è ubicata al di fuori del perimetro della UTOE, nell'ambito del territorio aperto.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 5

osservazione presentata da: **Marzi Stefano per New Legno Service S.r.l.**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
ART. 33 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA :
"Riqualificazione insediamenti produttivi. 1P"

oggetto della osservazione:

L'osservazione riguarda le zone urbanistiche appartenenti al sistema degli insediamenti esistenti con destinazione produttiva, classificate con la sigla "1P", riguardo alla quali viene proposta la soppressione del parametro relativo al rapporto di copertura fissato nel 50% del lotto edificabile, ritenendo che ciò renda meglio utilizzabile la potenzialità edificatoria che il Regolamento Urbanistico rende disponibile per tali zone.

Contemporaneamente viene proposto di introdurre nella norma la possibilità di deroga alle distanze minime dai confini in caso di accordo fra i proprietari limitrofi.

CONTRODEDUZIONI:

Il rapporto di copertura costituisce, a parere dello scrivente, elemento che assume significativa valenza proprio nelle aree del tipo di quelle che costituiscono oggetto dell'osservazione.

Ciò nonostante non si può non prendere atto di esigenze che possano riguardare particolari aziende che nonostante la grave crisi economica che attanaglia il mondo imprenditoriale hanno la capacità di trovare nei relativi mercati di riferimento riscontri tali da richiedere il potenziamento delle relative sedi operative.

In alcuni casi, ed in particolare nell'ambito delle aree produttive di più remota edificazione, per il tipo di strutture che costituiscono gli immobili, o per l'organizzazione funzionale dei cicli produttivi, gli ampliamenti non possono essere eseguiti in sopraelevazione, richiedendo obbligatoriamente l'estensione planimetrica della costruzione, spesso impedita dal limite riguardante il parametro in trattazione.

Per tali motivi, pur non ritenendo ammissibile la soppressione del parametro del Rapporto di copertura in riferimento alle aree produttive esistenti, appare appropriato introdurre per alcune zone del tipo di quelle in trattazione ed in caso di addizione ad edifici esistenti una percentuale di detto rapporto superiore a quella fissata in generale nell'art. 33 delle NTA.

In merito alla richiesta di deroga riguardante la distanza dai confini non si ritiene opportuno l'introduzione di una deroga generalizzata.

SI PROPONE IL PARZIALE ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

con modifica del art 33 delle Norme Tecniche del regolamento Urbanistico attraverso l'introduzione, in conclusione del comma 4, del seguente punto:

- *"Nelle aree con destinazione produttiva esistenti nel Capoluogo lungo via Signorini, nei casi di realizzazione di interventi di addizione ad edifici esistenti, è consentito un Rapporto di copertura $R_c=70\%$."*

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 6

osservazione presentata da:

Venturini Osvaldo

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:

Tavola n° 5/3 SUD – Sistema 2: Castelnuovo – Ponte Caliano - Il Palazzo

oggetto della osservazione:

L'osservazione propone una modifica puntuale alle previsioni cartografiche del Regolamento Urbanistico in coincidenza di aree per attrezzature pubbliche poste nella zona industriale di Castelnuovo.

CONTRODEDUZIONI:

La questione delle aree di interesse pubblico e/o collettivo è stata trattata a livello generale in conseguenza all'osservazione proposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Subbiano (osservazione n° 1) con la conseguente proposta di accoglimento all'introduzione di specifica norma finalizzata allo snellimento delle procedure per la gestione e l'utilizzazione degli immobili destinati alle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico.

Si rimanda pertanto a quanto controdedotto riguardo alla osservazione n° 1 ed alla relativa proposta di accoglimento.

In merito alla presente osservazione, evidenziando che la specifica area alla quale si riferisce la stessa non è stata oggetto della variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, se ne segnala la non pertinenza riguardo alla variante stessa.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 7

osservazione presentata da: **aziende varie – Castelnuovo zona produttiva**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola n° 5/3 SUD – Sistema 2: Castelnuovo – Ponte Caliano - Il Palazzo

oggetto della osservazione:

L'osservazione riguarda il contributo n° 5 pervenuto per la variante n° 8 e ritenuto meritevole di accoglimento. Al fine di consentire una pratica suddivisione e recinzione dei singoli lotti appartenenti ad un area destinata a "*riqualificazione degli insediamenti produttivi – 1P*", composta dalle proprietà dei proponenti, nella variante adottata, una fascia di terreno prima destinata a parcheggi pubblici era stata trasformata in "*spazi di pertinenza privata*", trasferendo la funzione di parcheggio nella fascia di terreno posta in adiacenza alla viabilità pubblica, parallelamente ad essa.

Con l'osservazione depositata viene richiesta una modestissima modifica in coincidenza dell'area richiamata in ultimo, allo scopo di individuare due accessi alle aree private.

CONTRODEDUZIONI:

La modifica richiesta costituisce un perfezionamento riguardante la modifica introdotta in adozione della variante n° 8 al regolamento Urbanistico.

SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

con modifica della Tavola n° 5/3 SUD – Sistema 2: Castelnuovo – Ponte Caliano - Il Palazzo

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 8

osservazione presentata da: **Giuntini Alessandro**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
U.I.R. 2.2.10 – Il Palazzo 4
Allegato B - Disciplina delle unità insediative di trasformazione del Regolamento Urbanistico

oggetto della osservazione:
L'osservazione si riferisce alla U.I.R - 2.2.10 – Il Palazzo 4, la quale non costituisce oggetto della variante n°8 al Regolamento Urbanistico.
La scheda relativa a tale Unità Insediativa riporta la seguente prescrizione:
"L'attuazione dell'intervento è sospesa per le porzioni di aree ricadenti in ambito di pericolosità idraulica fino a quando non sia stato realizzato il relativo intervento di messa in sicurezza."
L'Unità Insediativa 2.2.10 – Il Palazzo 4 è stata già oggetto di approvazione del relativo progetto urbanistico da parte della competente Commissione Edilizia, rispetto al quale rimangono da completare alcuni adempimenti burocratici per il passaggio in Consiglio Comunale.
Propedeuticamente al suddetto progetto venne acquisito parere da parte dei competenti uffici della Provincia di Arezzo i quali, prendendo atto delle verifiche depositate, hanno rilasciato nulla osta all'intervento confermando la non necessità di realizzare quanto indicato nella prescrizione sopra richiamata.
Con l'osservazione viene segnalato che la variante n°8 al Regolamento Urbanistico ha riproposto la scheda norma della U.I.R. 2.2.10 – Il Palazzo, con l'originaria prescrizione.

CONTRODEDUZIONI:

Occorre ricordare che l'Unità insediativa oggetto dell'osservazione non è stata oggetto della variante n° 8 al Regolamento Urbanistico e per tale motivo la scheda norma che la riguarda è stata riproposta così come era nell'originaria stesura.

L'aspetto relativo alla prescrizione era stato comunque preso in considerazione, valutando che il limite che ne derivava è stato indubbiamente superato attraverso il nulla osta rilasciato dai competenti uffici della Provincia di Arezzo in riferimento agli studi prodotti dai tecnici incaricati dalla proprietà. È stato altresì valutato che l'approvazione del progetto urbanistico che teneva di conto del suddetto nulla osta costituisce provata conferma della non efficacia della prescrizione contenuta nella scheda norma della U.I.R. 2.2.10.

In ogni caso, ancorché l'osservazione si da ritenersi non pertinente poiché riguarda un'area non oggetto della variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, si può provvedere alla soppressione della prescrizione contenuta nella suddetta scheda norma, in quanto divenuta priva di efficacia.

SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE

con modifica dell'Allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione nella scheda norma relativa alla U.I.R. 2.2.10 – Il Palazzo 4 della seguente dicitura:

"L'attuazione dell'intervento è sospesa per le porzioni di aree ricadenti in ambito di pericolosità idraulica fino a quando non sia stato realizzato il relativo intervento di messa in sicurezza."

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 9

osservazione presentata da: **Sormani Renzo**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
ART. 33 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA :
"Riqualificazione insediamenti produttivi. 1P"

oggetto della osservazione:
L'osservazione ripropone il contributo "E" presentato in occasione della redazione della variante n° 8 al Regolamento Urbanistico.
Tale contributo proponeva l'introduzione di una modifica all'art. 33 delle NTA del Regolamento Urbanistico, con lo scopo di consentire nell'impianto produttivo posto in Chiaveretto una altezza massima di metri lineari 14,50 anziché 10,60 come attualmente previsto dalla deroga introdotta, "*... in relazione alle specifiche esigenze delle lavorazioni ...*" nell'impianto produttivo in questione, attraverso la variante n° 3 al Regolamento Urbanistico.
Poiché la richiesta presentata non introduceva elementi che portassero a ritenere che fossero intervenute specifiche esigenze delle lavorazioni diverse da quelle che avevano portato all'introduzione della sopra detta eccezione nel limite dell'altezza massima per l'impianto produttivo della società TESAR S.r.l. ubicato a Chieveretto, venne ritenuto che il contributo non potesse essere accolto favorevolmente.

CONTRODEDUZIONI:

Le motivazione contenute nell'osservazione sono sostanzialmente le medesime contenute nel contributo e, quindi, da queste non emergono nuove e diverse "*... esigenze delle lavorazioni ...*" che possano giustificare l'introduzione di una deroga diversa da quella già riconosciuta a suo tempo per l'impianto produttivo al quale si riferisce l'osservazione.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 10

osservazione presentata da: **Ceccolini Massimo per EDILSUBBIANESE s.a.s.**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola 5/1 - Sistema 2S: Centro Urbano

oggetto della osservazione:

L'osservazione propone che le aree identificate nell'ambito della lottizzazione "MONDINOVO", identificate nella cartografia del Regolamento Urbanistico con la sigla "U.I.R. D)" vengano classificate quali aree di completamento. Contemporaneamente l'osservazione propone una ripermetrazione del relativo lotto n° 1, di proprietà della Società richiedente, pur mantenendo inalterate le potenzialità edificatorie, sia del lotto oggetto di richiesta che dell'intera lottizzazione.

CONTRODEDUZIONI:

Occorre preliminarmente segnalare che la richiesta contenuta nell'osservazione non è sottoscritta da tutti proprietari delle aree comprese nel comparto Edificatorio ma, al di là di questo, è necessario evidenziare che l'area alla quale si riferisce l'osservazione è assoggettata ad impegni convenzionali tutt'ora non soddisfatti. In buona sostanza il comparto al quale si riferisce l'osservazione, pur derivando dalle previsioni del vecchio strumento urbanistico generale, non risulta ad oggi completato, tanto che non sono ancora state consegnate le aree pubbliche ivi previste.

Quanto richiesto, pertanto, non può trovare favorevole accoglimento in quanto si verrebbero ad introdurre modifiche rispetto alla perimetrazione del comparto così come convenzionato.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 11

osservazione presentata da: **Guerra Massimo Antonio e Guerra Paola**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:

Tavola 5/1 - Sistema 2S: Centro Urbano

Allegato B - Disciplina delle unità insediative di trasformazione del Regolamento Urbanistico

oggetto della osservazione:

L'osservazione richiede la soppressione definitiva di tutte le previsioni urbanistiche relative alla U.I.R. 2.4.1A – Spedaletto nella UTOE 2.S4: SPEDALETTO e la contestuale destinazione delle aree che la riguardano a zona a prevalente funzione agricola, in quanto la proprietà, per le mutate condizioni economiche, non si trova nella condizione di utilizzare in proprio l'Unità Insediativa, né di promuovere altre forme tese alla sua valorizzazione.

CONTRODEDUZIONI:

Quanto viene richiesto con l'osservazione comporta la definitiva soppressione di previsioni che comporterebbero impegno di nuovo territorio ai fini dell'edificazione.

Benché l'osservazione non risulti strettamente pertinente rispetto alla variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, in quanto riguarda un'area non oggetto della variante medesima, quanto richiesto può ritenersi meritevole di accoglimento anche in rapporto a quanto osservato da parte della Regione Toscana, sia rispetto all'area in trattazione che riguardo al dimensionamento del Regolamento Urbanistico.

Differentemente la richiesta di ricondurre le aree oggetto dell'osservazione nell'ambito di quelle a prevalente funzione agricola, comporterebbe una significativa modifica al perimetro della UTOE la quale necessiterebbe di una variante al Piano Strutturale che non riguarda la procedura in atto.

SI PROPONE IL PARZIALE ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

con modifica della Tavola 5/1 - Sistema 2S: Centro Urbano attraverso l'identificazione dell'area di cui alla U.I.R. 2.4.1A quale zona di tutela agropaesistica e modifica dell'Allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma.

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 12 – 13 - 14

osservazione presentata da: **Capacci Donella – Capigiri Sesto – Guerra Maurizio**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola 7 - Sistema 3S:Collina settentrionale di Poggio D'Acona, Valenzano e Santa Mama
Allegato B - Disciplina delle unità insediative di trasformazione del Regolamento Urbanistico

oggetto della osservazione:

Attraverso le tre osservazioni in trattazione, ciascuno dei richiedenti propone l'esclusione dalla U.I.R. 3.3.2 - Case Fragliane delle aree relative alla proprietà che lo riguarda, con la conseguente riclassificazione della stesse in area a prevalente funzione agricole o in aree destinate a verde privato.

La combinazione delle richieste appartenenti alle osservazioni in trattazione propone , in buona sostanza, la totale e definitiva soppressione dell'Unità Insediativa alla quale i proprietari delle aree si riferiscono.

CONTRODEDUZIONI:

Benché le osservazioni non risultino strettamente pertinenti rispetto alla variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, in quanto riferite ad un'area non oggetto della variante medesima, quanto richiesto può ritenersi meritevole di accoglimento in rapporto a quanto osservato da parte della Regione Toscana riguardo al dimensionamento del Regolamento Urbanistico, poiché quanto viene richiesto con l'osservazione comporta soppressione di previsioni che comporterebbero impegno di nuovo territorio ai fini dell'edificazione.

Ciò nonostante occorre evidenziare l'impossibilità di classificare quali aree a prevalente funzione agricola quelle sottraibili, nell'eventuale accoglimento dell'osservazione, all'intervento insediativo poiché, essendo le stesse ubicate ben all'interno dell'UTOE 3S.3: CALBENZANO, il soddisfacimento di quanto richiesto renderebbe necessaria una variante alle previsioni del Piano Strutturale, la quale, oltre a non risultare attuabile in ragione dell'ubicazione delle are in trattazione, non riguarda la procedura in atto.

SI PROPONE IL PARZIALE ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

con modifica della Tavola 7 - Sistema 3S:Collina settentrionale di Poggio D'Acona, Valenzano e Santa Mama, attraverso l'identificazione di area destinate a verde privato in luogo della U.I.R. 3.3.2 – Case Fragliane 1 e modifica dell'Allegato B al Regolamento Urbanistico attraverso la soppressione della relativa scheda norma.

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 15

osservazione presentata da: **Mazzierli Marcello per SARA IMMOBILIARE s.r.l.**

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:
Tavola 5/1 - Sistema 2S: Centro Urbano

oggetto della osservazione:

L'osservazione depositata propone una modifica alla rappresentazione del percorso ciclopedonale previsto in corrispondenza dell'area con destinazione pubblica, ubicata nell'ambito del Centro urbano posta a margine del fiume Arno, alle spalle dell'area produttiva di via Signorini, assieme all'individuazione di un'area di pertinenza privata (verde privato ed altra area con funzione privata da destinarsi ad area attrezzata per sosta camper.

CONTRODEDUZIONI:

In occasione della variante n° 7bis al Regolamento Urbanistico, avendo valutato che nella futura realizzazione del percorso oggetto dell'osservazione ogni eventuale modifica rispetto al tracciato "fissato" nella cartografia dell'atto di governo del territorio avrebbe comportato, inevitabilmente, di dover apportare variante alla medesima rappresentazione cartografica, al fine di evitare il verificarsi di una tale situazione venne deciso di sostituire la precisa rappresentazione del percorso con una sua schematizzazione, del tutto indicativa, e pertanto da non assoggettare a variante in caso di modifiche conseguenti alla concreta realizzazione del percorso in trattazione. Ne consegue che la modifica proposta con l'osservazione non trova motivazione rispetto a ciò che è stato rappresentato nella cartografia.

Per quanto attiene la richiesta di individuare spazi con funzione privata da destinare alla realizzazione di area per sosta camper è da segnalare che il regolamento Urbanistico attribuisce tale funzione (cfr. art. 44 delle NTA) alle aree destinate ad attrezzature di servizio pubblico e, proprio in coincidenza dell'area in trattazione identifica la sigla "AA" che contraddistingue tale funzione.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 16

osservazione presentata da:

Innocenti Manneschi Lara

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:

Tavola 5/3 NORD - Sistema 2S:Castelnuovo, Ponte Caliano, il Palazzo

oggetto della osservazione:

L'osservazione depositata rinnova una richiesta, pervenuta in occasione della variante 7bis al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla suddivisione in due separate Unità Insediative Residenziali della U.I.R. 2.2.2A appartenente alle U.I.R. 2.2.2: Via Vecchia Aretina.

CONTRODEDUZIONI:

Al di là del fatto che la richiesta non è stata sottoscritta da parte di tutti i proprietari delle aree comprese all'interno dell'Unità Insediativa, si deve ricordare che, proprio in ragione della quantità di richieste di suddivisione di Unità Insediative pervenute nel tempo, in occasione della Variante n° 7bis al Regolamento Urbanistico venne deciso di introdurre una modifica dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di consentire, a seguito di richiesta sottoscritta da parte di tutti i proprietari delle aree ivi comprese, il frazionamento delle Unità suddette, previa dimostrazione dell'organicità degli interventi da realizzarsi separatamente.

Quanto richiesto con l'osservazione qui trattata, quindi, trova possibilità di essere soddisfatto attraverso la procedura prevista nel richiamato articolo delle norme del Regolamento Urbanistico

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N° 17

osservazione presentata da:

Sig.ri Giuliani Romano e Pancini Sandra

previsione/i del R.U. e/o articolo/i delle N.T.A al/i quale/i si riferisce l'osservazione:

Tavola 5/3 NORD - Sistema 2S:Castelnuovo, Ponte Caliano, il Palazzo

oggetto della osservazione:

L'osservazione riguarda la modifica alle previsioni del Regolamento Urbanistico che venne introdotta in accoglimento di un contributo alla sua variante n° 7bis, riguardo alla trasformazione di una preesistente area con destinazione produttiva in un'area identificata quale zona del "*subsistema insediativo della pedecollina di tipo 2*", in coerenza con un'area ad essa adiacente.

L'osservazione reitera quanto venne richiesto in osservazione alla suddetta variante, proponendo la variazione della conformazione dell'area oggetto della variante attraverso il suo allungamento in parallelo alla strada pubblica e la contemporanea riduzione della sua profondità, così da mantenere inalterata la superficie fondiaria e, quindi la sua potenzialità edificatoria.

CONTRODEDUZIONI:

La modifica proposta, che a suo tempo venne ritenuta inammissibile, non risulta in grado di garantire la continuità e l'omogeneità della destinazione residenziale dell'area che la riguarda con l'equivalente area ad essa adiacente.

È anche da segnalare che da una verifica effettuata sugli schemi grafici allegati all'osservazione stessa risulta possibile inserire all'interno del lotto nella sua attuale conformazione il fabbricato ivi rappresentato, mantenendone l'orientamento corrispondente alla volontà dei richiedenti.

SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

(Arch. Mauro Baldo)