

| | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|
| Presenti n. 14 Magnanensi Paolo Ruotolo Vittorio Ciampolini Eleanna | Pacini Marco Sardi Sauro Ricciarelli Roberto Scarola Maurizio | Carlesi Gianna Fontana Italo Tesi Marcello Tonioni Aldo | Zucchelli Massimo Marini Leonardo Crocini Rosanna Assenti n. 7 | Chiti Nico Ciampi Alberto Calamai Giada De Michele Paolo | Gori Mauro Fiorenzano Salvatore Giovannetti Enrico |
|---|--|--|--|---|--|

Scrutatori: **Fontana Italo, Crocini Rosanna, Marini Leonardo.**

Entrano Ciampi Alberto, Fiorenzano Salvatore, Chiti Nico, De Michele Paolo, Gori Mauro

N. 16 DEL 29.03.2007

OGGETTO: Urbanistica - Piano Strutturale - Controdeduzioni alle osservazioni presentate - Approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- VISTA la Legge 17.8.1942 n.1150;
- PREMESSO che questo Comune è dotato di Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Del. G.R.T. n. 476 del 24.4.1996 e n. 1580 del 2.12.1996, recepito dal C.C. con Delibera n. 73 del 30.4.1997 e definitivamente approvato con Del. G.R.T. n. 69 del 01.02.1999 ;
- RICHIAMATA la Del C.C. n. 6 del 15.2.2006 con cui si adottava il Piano in oggetto;
- PREMESSO che è stata disposta la rituale pubblicazione all'albo e sul B.U.R.T. del 19.04.2006 n. 16, al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni, entro i termini perentoriamente prescritti dal comma 2 dell'art. 17 della L.R. 1/05;
- CONSIDERATO che nei termini predetti sono state presentate n. 95 osservazioni, sulle quali il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata n. 5/SU, incaricato del progetto, ha espresso le relative controdeduzioni e le proposte, in caso di accoglimento anche parziale, di modifica testuale e/o grafica al Piano, da sottoporre all'esame e discussione degli organi interni dell'Amministrazione Comunale, degli Enti istituzionalmente competenti al "Governo del Territorio" di cui all'art. 7 della L.R. 1/05 e per competenza degli Enti coinvolti nel suo procedimento di formazione;
- VISTI gli atti della Commissione Edilizia Comunale anche per competenza nella sua composizione per il Paesaggio del 11.10.2006, 18.10.2006, 25.10.2006, in merito alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano in oggetto;
- VISTI i verbali delle riunioni della Commissione Consiliare n. 4 "Edilizia-Urbanistica-Mobilità" tenute in data 06.11.2006, 13.11.2006, 20.11.2006, 27.11.2006, 04.12.2006, 13.12.2006, 08.01.2007, 10.01.2007, 15.02.2007 e 22.03.2007 e dato atto che in esse sono state ampiamente illustrate e discusse le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano in oggetto;
- CONSIDERATO che in data 20.11.2006 con lettera prot. n. 21709 il Responsabile del Procedimento ha convocato ai sensi della "Verifica di Governo del Territorio", stipulata in data 19.1.2006 presso la Regione Toscana, un'apposita Conferenza dei Servizi fra le competenti strutture tecniche degli Enti coinvolti (Regione Toscana, Provincia di Pistoia, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pistoia, Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, Autorità di Bacino del Fiume Arno) per il giorno 15.01.2007 al fine di esaminare le osservazioni pervenute;
- CONSIDERATO che per gli esiti della Conferenza sono stati raccolti i pareri, i nulla osta, le intese e gli atti di assenso comunque denominati di cui alle vigenti norme di rispettiva competenza dei predetti Enti, secondo i verbali redatti dal Responsabile del Procedimento, allegati agli atti presso l'ufficio di competenza come di seguito elencati, oltre al parere della UOC 6/LP in merito agli aspetti legati alla mobilità:
 - 1) Regione Toscana - Settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli Strumenti della Pianificazione : Comune di Agliana - Piano Strutturale - Esame osservazioni - Nota Preliminare per la Conferenza dei Servizi del 15.1.2007;
 - 2) Ufficio Regionale Tutela del Territorio e delle Acque di Pistoia: Osservazioni al Piano Strutturale - Parere alla Conferenza dei Servizi relativo alle Controdeduzioni;
 - 3) Servizio Pianificazione, SIT, Promozione, Turismo e Commercio della Provincia di Pistoia: Valutazione sulle Controdeduzioni alle Osservazioni ;

- 4) Soprintendenza Per i Beni Architettonici e il Paesaggio: Parere per la Conferenza dei Servizi del 15.01.2007 per Esame Osservazioni inerenti al Progetto di Piano Strutturale ex LR 1/05;
- 5) Autorità di Bacino del Fiume Arno: Progetto di Piano Strutturale - Convocazione Conferenza dei Servizi per Esame Osservazioni - Contributo Istruttorio;
- CONSIDERATO che in data 12.03.2007 presso i locali della Regione Toscana, via di Novoli, 26, è stata effettuata dai soggetti istituzionalmente competenti, di cui all'art. 7 della L.R. 1/05, la "Verifica di Governo del Territorio", prescritta dall'art. 21 comma 3 della stessa Legge Regionale e che quindi il progetto di Piano Strutturale, predisposto dal comune di Agliana, è risultato compatibile con gli altri Strumenti della Pianificazione Territoriale sovraordinati, per cui il procedimento di approvazione deve proseguire con le forme e le modalità di cui al Titolo II, capo II della citata Legge Regionale;
 - CONSIDERATO che per le 95 osservazioni, presentate nei termini previsti, sono state prodotte dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata n. 5/SU, per gli esiti della Conferenza predetta, le controdeduzioni che seguono e proposte, in caso di accoglimento anche parziale, le relative modifiche testuali e/o grafiche al piano:

IL PRESIDENTE

Dà lettura della propria seguente relazione :

Signori Consiglieri e Signore consigliere, stasera portiamo a conclusione un percorso lungo e laborioso finalizzato alla approvazione del piano strutturale, ovviamente dopo aver valutato le osservazioni presentate dai nostri cittadini.

Un lungo percorso che ha visto l'impegno costante e produttivo dell'U.O.C – Urbanistica e del suo Dirigente Arch. De Filippo Andrea che ringrazio per la sua competenza, la serietà e le trasparenza con cui ha svolto il suo lavoro. Ringrazio inoltre tutti i dipendenti che a vario titolo, hanno collaborato alla definitiva stesura del Piano.

Un grazie alla Commissione Consiliare Urbanistica che ha svolto molte sedute proficue ed al suo Presidente Vittorio Ruotolo, un grazie infinite all'assessore Scarola, alla sua disponibilità ed alla sua paziente regia. Credo che si ricorderà per un pezzo, di tale esperienza. Come dicevo stasera cominceremo ad esaminare le 95 osservazioni al P.S.. Di queste tre sono state prodotte da "Istituzioni" mentre le restanti sono state formulate da privati cittadini, società, aziende e studi professionali. La collocazione geografica delle osservazioni è incentrata nella UTOE I che raccoglie la metà delle osservazioni inoltre, se le unità di S. Michele e Spedalino sono state oggetto sostanzialmente dello stesso numero di istanze, più contenuto è il numero di quelle presentate nella zona della Ferruccia.

Il grado di pertinenzialità risulta piuttosto elevato.

L'Amministrazione stasera propone di accogliere gran parte delle osservazioni anche solo parzialmente perché coerenti con lo Strutturale.

Circa un terzo delle istanze invece si propone vengono respinte perché non coerenti con lo Statuto Urbanistico.

Un ultima annotazione:

I criteri che hanno portato all'accoglimento o meno delle istanze risultano, a nostro avviso, coerenti, uniformi nonché congruenti alle caratteristiche del Piano Strutturale. Quanto alla metodologia dei lavori, la conferenza dei capigruppo convocata, martedì 27 alle ore 21, ha stabilito, per la discussione delle osservazioni, per altro ampiamente discusse nella Commissione Consiliare, una procedura snella che preveda interventi di 5 minuti per gruppo solo per dichiarare dissenso rispetto, al parere proposto dall'ufficio e dall'amministrazione.

Quanto infine alla discussione generale sulla approvazione del piano, per questa si rimanda alla procedura "regolare" prevista dal Regolamento.

- CONSIDERATO l'accordo intercorso con i capigruppo il Sindaco mette ai voti a una a una le osservazioni presentate:

Entra **Ciampi Alberto**

Si mette ai voti l'osservazione n. 1 di **Danesi Tiziana**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 1 è accolta parzialmente come sotto descritto:

| | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| N: 01 | Protocollo 857 del 28.04.2006 | Osservante : Danesi Tiziana | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare l'assetto dell'area di proprietà così come previsto nella tavola dei Sistemi Funzionali, provvedendo a :1) eliminare il Parcheggio previsto lato ovest e inserire l'area in zona di completamento; 2) unificare le aree a Verde Attrezzato per farle corrispondere al passaggio degli elettrodotti. Con le seguenti motivazioni: 1) la zona non necessita di ulteriori parcheggi stante il suo assetto edilizio e urbanistico esistente; 2) l'intervento a Servizi lato est deve comunque prevedere nuovi spazi di sosta; 3) organizzare meglio le aree a verde previste e farle corrispondere al passaggio della linea elettrica. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

| |
|--|
| <p>L'area di proprietà dell'osservante risulta inedita e in stato di abbandono; peraltro essa non è interessata da passaggi di elettrodotti a 132 Kv, quanto piuttosto lo è un'area vicina lato est, ma con linea elettrica non classificata e di potenza inferiore.</p> <p>La stessa area è classificata dal vigente PRG fra le Zone a Verde Pubblico, inserita nel comparto B05 e sottoposta a progetto di iniziativa pubblica per la realizzazione della palestra comunale; tale intervento non può essere attuato fino alla realizzazione della cosiddetta "complanare" all'A11.</p> <p>Il PS, riferendosi alla sua collocazione, ne modifica il ruolo e le affida il compito di svolgere funzioni alla scala Urbana; infatti essa è inserita tra quelle dell'ambito delle Attività Economiche Lungo la SP1, definita Area da Trasformare; il Piano inoltre disegna nella tavola dei Sistemi Funzionali il probabile assetto da attuare con la definizione del RU. Infatti l'art. 54 delle NTA, in conformità con quanto definito al comma 2 dell'art. 1 delle stesse norme, fissa esclusivamente degli Indirizzi per il disegno di questa parte urbana e affida il compito al RU di descrivere le caratteristiche conformative di tali proprietà, nel principio di perequazione urbanistica istituito.</p> <p>Al punto 1 dell'osservazione si richiede piuttosto la derubricazione del parcheggio previsto su via Matteotti, al fine di realizzare un intervento di completamento nella zona classificata a Residenza Compatta; per i punti successivi non si prende in considerazione invece il fatto che relativamente alle linee elettriche ad alto potenziale il PS predispone i necessari atti conoscitivi nel QC e attraverso la VEA e le NTA definisce le regole da osservare nella formazione degli Atti ai fini dell'osservazione dei limiti di esposizione di cui alla LQ 36/01; occorre aggiungere peraltro che quanto suggerito dall'osservante in merito è stato prodotto proprio per le linee elettriche che sono state opportunamente considerate soggette ai disposti legislativi richiamati.</p> <p>Comunque onde poter provvedere parzialmente ad accogliere l'osservazione si può ottemperare alla derubricazione del Parcheggio previsto nella Tav. C5.3.1, ma solo il RU potrà riconoscere il completamento richiesto, non essendo il PS lo strumento idoneo a conformare le proprietà private e zonizzare come da disposti Ministeriali.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative allo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, derubricando la previsione di Parcheggio su via Matteotti nella Tav. C5.3.1.</p> |
| <p>PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE</p> <p>Modificare la Tavola C5.3.1 derubricando la previsione del Parcheggio su via Matteotti.</p> <p>Conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione e stante la richiesta di intervento diretto dell'osservante:</p> <p>a) modificare la Tavola C5.3.2 derubricando la previsione del Parcheggio su via Matteotti; b) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.5; c) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE in ragione della variazione accolta, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 2 di **Martinelli Maurizio**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 2 è accolta come sotto descritto:

| | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| N: 02 | Protocollo 9295 del 10.05.2006 | Osservante : Martinelli Maurizio | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Correggere l'art. 79 delle NTA, inserendo gli interventi in zona industriale di completamento D3 tra quelli fatti salvi dalle norme transitorie | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) permettere l'ampliamento del proprio stabilimento in conformità al vigente PRG; 2) ristabilire equità normativa con le zone di completamento residenziale e artigianale. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Considerato che secondo il disposto dell'art.79 delle NTA, sono sottoposti alle misure di salvaguardia solo gli eventuali ampliamenti di edifici produttivi inseriti in zona di completamento "Industriale" di tipo D3 ai sensi del vigente PRG e visto che tali zone corrispondono quasi completamente ad aree inserite nei disposti di cui all'art. 49 La Produzione e le Attività Economiche secondo lo Strumento adottato, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , anche per ristabilire equità normativa in tali fattispecie.. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Inserire nell'art. 79 comma 3 lett. e) le parole "e industriale" dopo la parola "artigianale" | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 3 di **Pagnini Maria Gabriella**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 3 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|-----------------------------------|---|------------------------|
| N: 03 | Protocollo 9584 del 13.05.2006 | Osservante : Pagnini Maria Gabriella | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Destinare l'area di proprietà a Zona Residenziale di Completamento di tipo B3, al posto della previsione di Parcheggio Pubblico | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) l' area si trova circa 3 ml sotto il livello stradale; 2) si è disponibili a monetizzare lo standard previsto e a cederne porzione per l'allargamento stradale; 3) le aree circostanti sono destinate a zona residenziale di completamento di tipo B3. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

L'osservazione non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo Strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05.

Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della stessa LR.

Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di una zona di tipo B, **NON PERTINENTE** e quindi **NON ACCOGLIBILE**.

-----oo0oo-----

Entra **Fiorenzano Salvatore**

Si mette ai voti l'osservazione n. 4 di **Bini Bino**:

Con voti n. 15 favorevoli, n. 1 astenuto (AN) l'osservazione n. 4 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| N: 04 | Protocollo 9701 del 16.05.2006 | Osservante : Bini Bino | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire la proprietà tra le Aree da Trasformare nella carta delle UTOE e poi classificarla Residenziale nelle carta dei Sistemi. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) l'area è contigua ad area già urbanizzata, confinante con la previsione stradale e quindi è poco plausibile considerarla agricola; 2) vi si potrebbero collocare attrezzature pubbliche; 3) non viene compromesso il corridoio ecologico individuato; 4) si potrebbe attivarsi secondo il principio perequativo. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto, classificata agricola dal vigente PRG, è riconosciuta tale anche dal PS, che le affida un ruolo importante a livello intercomunale come corridoio ecologico, opportunamente agganciato alle parti urbanizzate attraverso l'alternanza di parti da lasciare aperte e non; tale previsione ha lo scopo di compenetrare le due diverse qualità ed evitare la compattazione e la creazione di un fronte continuo dell'abitato. | | | |
| La proposta di individuazione di un'Area da Trasformare andrebbe inoltre ad incidere sul principio della LR 1/05, seguito in fase di redazione del PS; tale Legge prescrive infatti di non consumare nuovo suolo per urbanizzazioni, prima di aver esperito tutte le possibilità di allocare le previsioni all'interno dei limiti dei suoli già considerati urbanizzati e/o urbanizzabili dagli Strumenti vigenti (art. 3 comma 4 LR 1/05). | | | |
| La previsione stradale citata, che è raccolta dal vigente PRG, non è ancora stata definita a livello progettuale, ma piuttosto è ricompresa all'interno delle aree confinanti il lato sud della zona in oggetto, cui attiene in quanto urbanizzazione necessaria. Le aree circostanti tre lati la zona in oggetto non risultano interessate da insediamenti, come evincibile dal Rilievo Urbanistico. | | | |
| Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE , seppur PERTINENTE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 5 di **Bonacchi Anna Maria**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 5 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| N: 05 | Protocollo 10509 del 26.05.2006 | Osservante : Bonacchi Anna Maria | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore su porzione della proprietà | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) la porzione di edificio in oggetto risulta edificato in epoca recente (1951-1969), come da relazione allegata alla DIAE 94/06; 2) permettere la sua demolizione e fedele ricostruzione, stanti le attuali condizioni di conservazione | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. | | | |
| Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che la porzione di edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino, ma piuttosto lo è il corpo principale cui è afferente; inoltre la porzione per cui si richiede la deperimetrazione è particolarmente esigua. | | | |
| L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. | | | |
| Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per quanto addotto dall'osservante. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare la porzione di edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 6 di **Mangoni Rodolfo Serafino**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 6 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|--|------------------------|
| N: 06 | Protocollo 10527 del 26.05.2006 | Osservante : Mangoni Rodolfo Serafino | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare l'area di proprietà da Residenza Consolidata a Residenza Compatta, nella Tavola dei Subsistemi e Ambiti. Con le seguenti motivazioni: 1) è stata recentemente presentata istanza per l'ampliamento del fabbricato esistente per esigenze di carattere familiare; 2) l'immobile, pur antecedente al 1918, non possiede caratteri storici e artistici di valore e nel tempo è stato oggetto di svariate trasformazioni che ne hanno snaturato le caratteristiche originarie. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area edificata e vi insiste soprattutto un edificio, non ritenuto di valore dal Piano, mentre la restante parte è libera e coltivata a orto. Il PRG la classifica come Zona di Completamento Residenziale di tipo B3, conformemente alle aree limitrofe. La richiesta modifica di classificazione dell'area a Residenza Compatta risulta di modesta entità, tanto da poterla estendere a tutto l'ambito frontistante la via Provinciale, considerando anche le modifiche strutturali apportate all'edificio nel tempo (scala esterna, copertura in c.a.) e visto che l'area in oggetto risulta contigua ad un'area a Residenza Compatta. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , anche per i motivi addotti dall'osservante | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'area individuata da Residenza Consolidata a Residenza Compatta, nella Tavola dei Subsistemi e Ambiti. | | | |

-----oo0oo-----

Entra Chiti Nico

☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale Interviene l'assessore Scarola :

Si mette ai voti l'osservazione n. 7 di **Santini Sauro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 7 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| N: 07 | Protocollo 10605 del 27.05.2006 | Osservante : Santini Sauro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Togliere le particelle di proprietà da quelle individuate come Aree in Corso di Trasformazione del PDL A07/2 ed inserirle all'interno del Limite Urbano (tavola C.5.5), conseguentemente inserirle nella Residenza Compatta anziché nel Corridoio Verde Attrezzato nella Tavola dei Subsistemi e Ambiti (tavola C.5.2). Con le seguenti motivazioni: 1) le particelle di proprietà non sono ricomprese nel PDL così come è stato presentato alla AC; 2) le particelle di proprietà sono a contatto con una zona residenziale; 3) farle rientrare nell'ambito predetto permetterebbe un loro più adeguato utilizzo. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| La esigua porzione in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area incolta e libera da edifici, appartenente ad un ambito più ampio ed esteso verso ovest. La situazione catastale prodotta evidenzia invece la relativa consistenza della proprietà, che interessa solo una piccola porzione della zona incolta citata. Il PRG classifica l'area come Zona a Verde di Frangia, inserendola nell'ampio comparto A07/2, istituito per la realizzazione del previsto PDL, cui però l'osservante non partecipa come lottizzante. La proposta di deperimetrare l'area da quelle del Corridoio Verde Attrezzato è realmente di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano; inoltre con il suo accoglimento si evita di caratterizzare una piccola proprietà con l'individuazione in ruoli diversi nelle previsioni di Piano; si ritiene comunque l'osservazione meritevole di accoglimento per la sola porzione di profondità pari alla fascia individuata dal PS sulla tavola C5.2 per la Residenza Compatta e non oltre, al fine di non incrementare le aree urbanizzabili su via Salcetana lato nord. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'ampliamento dell'area a Residenza Compatta, PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , per la sola fascia predetta, lasciando inalterate le previsioni sul suo lato nord. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la tavola C5.2 riportando la esigua fascia in oggetto da Corridoio Verde Attrezzato a Residenza Compatta. Consequentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione: a) eliminare la stessa dalla individuazione di Paesaggio Agrario nella tav. C5.1; b) eliminare la stessa dalla individuazione di Verde Attrezzato nella tav. C5.3.1; c) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.5. | | | |

-----oo0oo-----

☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale Interviene il Consigliere:

☐ **Zucchelli Massimo** (Nlpa);

Si mette ai voti l'osservazione n. 8 di **Razzoli Piero**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 8 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 08 | Protocollo 10669 del 29.05.2006 | Osservante : Razzoli Piero | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Prevedere la realizzazione di un ponte sul torrente Bure all'altezza di via del Serragliolo. Con le seguenti motivazioni: 1) seguire le indicazioni del PS del Comune di Montale; 2) favorire la riorganizzazione della rete viaria dei due comuni; 3) in relazione ad intese intervenute con l'amministrazione aglianese. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area oggetto dell'osservazione insiste a ridosso di un insieme di edifici di particolare consistenza edilizia lungo la Bure, in parte risalenti ad epoca remota; nei suoi pressi dall'altra parte della ex Provinciale è presente un boschetto, che caratterizza l'intersezione stradale da tempo. Gli accordi verbali citati, intervenuti informalmente in sede di formazione dello Strumento, non hanno scaturito alcun atto espresso in merito alla proposta, come avrebbe dovuto a seguito della supposta intesa e l'iniziativa pare debba essere addebitata alla sola iniziativa dei progettisti del PS di Montale. Inoltre sul tema in oggetto insistono le seguenti motivazioni supplementari: 1) il ponte andrebbe ad innestare una nuova viabilità di interesse sovracomunale in un punto per cui non è previsto un particolare ruolo nodale all'interno del sistema funzionale della mobilità aglianese; 2) il ponte presenta particolari difficoltà attuative per il rischio idraulico che andrebbe ad aumentare sul versante aglianese in una zona abitata; 3) il ponte è un manufatto che contrasta con la naturalità e l'uso ludico ricreativo che occorre dare alle aste fluviali; il PS di Agliana infatti, contrariamente a quanto si rileva dal PS di Montale, ha riconosciuto queste aree quali fondamentali Invarianti Strutturali costituenti lo Statuto del Territorio. Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative allo Stato di Fatto delle aree oggetto dell'osservazione, si ritiene la stessa PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE ; Si rimanda comunque al RU, previo apposito e presupposto Accordo di Pianificazione da redigere una volta reperiti i finanziamenti e raggiunte le intese necessarie alla sua formazione, la possibilità di prevedere l'opera richiesta, che vista la natura della sua posizione e la sua relazione con il sistema della mobilità si ritiene possa considerarsi opera di sola competenza comunale. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 9 di **Gradi Giacomo** :

Con voti unanimi l'osservazione n. 9 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| N: 09 | Protocollo 10670 del 29.05.2006 | Osservante : Gradi Giacomo | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare l'art. 52 delle NTA (sistema della mobilità), inserendo un inciso per permettere l'individuazione di impianti di distribuzione nelle fasce di rispetto stradale. Con le seguenti motivazioni: 1) trasferire nell'area individuata gli impianti non più compatibili; 2) mantenere il livello occupazionale. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Come premesso dall'osservante si rimanda al RU la previsione dei "Punti di Distribuzione Carburanti"; infatti essi non possono essere localizzati e individuati specificatamente dal PS, in quanto Strumento della Pianificazione Territoriale. Da tale presupposto deriva infatti l'impossibilità di dettare un indirizzo così specifico e definito, relativo peraltro ad una singola area, per un tema peraltro che non risulta di interesse sovracomunale, altrimenti si farebbe assumere al Piano adottato, la qualità di essere conformativo delle singole proprietà dei privati. Sicuramente detti punti saranno da localizzare nel rispetto dei principi più ampi dell'art. 52 e solo lungo la viabilità d'interesse superiore, come peraltro le proprietà in oggetto, ma comunque osservando gli indirizzi fissati dall'art. 75 delle NTA del PS e rispettando la normativa di settore, di cui si auspica una prossima e annunciata riorganizzazione. Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE , perchè comunque rispetta i termini generali dello Strumento, ma NON ACCOGLIBILE , rimandando al RU la eventuale specifica collocazione richiesta dall'osservante. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 10 di **Piazza Antonino** :

Con voti unanimi l'osservazione n. 10 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| N: 10 | Protocollo 10671 del 29.05.2006 | Osservante : Piazza Antonino | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire nelle previsioni di incremento dell'UTOE 4 la residua capacità edificatoria della CE 104/2004. Con le seguenti motivazioni: si vuol dar seguito a tale residua capacità con variante alla Concessione Edilizia, conforme al PAI. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

Nell'osservazione si asserisce che non si è tenuto conto di eventuali incrementi di popolazione nell'UTOE 4, ma non si considera il fatto che gli incrementi relativi ad ampliamenti e ristrutturazioni non sono considerati nel dimensionamento generale, ai sensi dell'art. 56 comma 2 delle NTA, in quanto il dimensionamento è riferito solo a quelli dovuti per Trasformazione Urbanistica dei luoghi nelle Aree da Trasformare della Tav. C5.5.

Peraltro prevedere una tale fattispecie di aree nella UTOE richiamata non è consentito dall'art. 6 ultimo comma del PAI, approvato con DPCM 06/05/2005, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata.

Il PS comunque, nelle more della giusta applicazione dell'art 6 del PAI richiamato, rende salvi gli interventi nelle Zone di Completamento Edilizio Residenziale, come quella oggetto dell'osservazione, ai sensi dell'art. 79 comma 3 lett. e) delle NTA.

Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto quelle relative ai caratteri specifici del PS e alle richiamate norme transitorie, si ritiene l'osservazione **NON PERTINENTE**, perchè non adeguata ai termini generali dello Strumento, e quindi **NON ACCOGLIBILE**.

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 11 di **Vettori Rodolfo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 11 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| N: 11 | Protocollo 10728 del 30.05.2006 | Osservante : Vettori Rodolfo | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Ridurre l'area a Parcheggio a favore di quella per Attrezzature nella tavola dei Sistemi Funzionali.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) permettere la realizzazione di una media struttura alberghiera; 2) considerata l'alta dotazione degli spazi a parcheggio presenti nell'UTOE di riferimento.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'area di proprietà dell'osservante risulta ineditata, ma destinata a campo sportivo e fronteggiante viabilità di interesse superiore (SP1); la collocazione di un tale tipo di impianto sportivo non risulta idonea ai fini del PS. La parte a sud est è attraversata da un Elettrodotto a 132 Kv, che ne riduce le possibilità di edificazione, nelle more della LQ 36/01.</p> <p>La stessa area è classificata dal vigente PRG fra le Zone Attrezzate per la Pratica Sportiva di Base, ma definita inusualmente a Verde Privato, atteso l'attuale diritto dominicale esistente.</p> <p>Il PS, riferendosi alla sua collocazione, ne modifica il ruolo e le affida il compito di svolgere funzioni alla scala Urbana; infatti essa è inserita tra quelle dell'ambito delle Attività Economiche Lungo la SP1, definita Area di Trasformazione e nella tavola dei Sistemi Funzionali si disegna il probabile assetto futuro, da attuare con la definizione del RU. Infatti l'art. 54 delle NTA, in conformità con quanto definito al comma 2 dell'art. 1 delle stesse norme, fissa esclusivamente degli Indirizzi per il disegno di questa parte urbana e affida il compito al RU di descrivere le caratteristiche conformative di tali proprietà, nel principio di perequazione urbanistica istituito.</p> <p>Allargare quindi l'area destinata a Attrezzature, seppur possibile, risulta praticamente inutile, visto e considerato che solo i successivi Atti di Governo del Territorio potranno fissare i caratteri degli insediamenti comunque previsti in tale area.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative allo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ed ACCOGLIBILE, allargando a tutto il frontistrada della SP1 l'area destinata ad Attrezzature, nella Tav. C5.3.1, ma occorre comunque aggiungere che solo il RU potrà riconoscere previo opportune valutazioni, le necessità dell'osservante.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| <p>Modificare la Tavola C5.3.1 allargando lato est la porzione per Attrezzature al posto di quella a Parcheggio.</p> <p>Conseguentemente per evitare contraddizioni fra elaborati cartografici e norme: a) modificare la Tavola C5.3.2 allargando lato est la porzione per Attrezzature al posto di quella a Parcheggio; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 12 di **Nucci Gino**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 12 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| N: 12 | Protocollo 10741 del 30.05.2006 | Osservante : Nucci Gino | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Deperimetrare l'edificio dalla categoria degli edifici di Rilevante Valore e inserirlo in quelli di Valore Storico Testimoniale.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) il vincolo è troppo restrittivo per le destinazioni in essere sul fabbricato (commerciale/farmacia); 2) sono state introdotte numerose modificazioni da detto uso nel tempo (infissi in metallo anodizzato, etc...).</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici modificati o frazionati, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali degli edifici individuati.

Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, destinato a farmacia, seppur risulta rilevabile al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica ridotto, è stato però oggetto di rilevanti modifiche al piano terreno (infissi di metallo della vetrina, tende, impianti esterni), pur nella generale buona condizione di manutenzione.

Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione **PERTINENTE** e **ACCOGLIBILE**, anche per le motivazioni addotte dall'osservante e al fine di non congelare lo stato di fatto esistente, ma nell'intento comunque di conservare la struttura dell'immobile.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

1) Deperimetrare l'edificio nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione.

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 13 di **Gradi Giacomo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 13 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 13 | Protocollo 10772 del 31.05.2006 | Osservante : Gradi Giacomo | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Ampliare l'area individuata come Asse delle Attività Economiche Lungo la SP1. Con le seguenti motivazioni: 1) ampliare il distributore con attività complementari alla viabilità (meccanico etc.); 2) consentire uno sviluppo dei servizi a carattere produttivo; 3) presenza di un Centro Commerciale a breve distanza. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta ineditata e al contempo incolta; per parte essa è retrostante ed in profondità al distributore esistente, che fronteggia la viabilità di interesse superiore (SP1), altra parte è invece allineata alla predetta strada provinciale. L'area di proprietà è classificata dal vigente PRG fra quelle Agricole, quindi sostanzialmente ineditabile. Il PS, riferendosi allo Stato di Diritto citato, non riconosce completamente la possibilità di individuare attività economiche all'interno del perimetro oggetto di osservazione, in quanto per parte la inserisce fra quelle del Corridoio Verde Attrezzato, mentre la residua porzione è interna al predetto Asse, quindi investibile di eventuali trasformazioni. Occorre precisare che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è invece di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1 e la sua individuazione è di particolare importanza per il funzionamento ecologico della "macchina" urbana. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE , perchè richiede di conformare le proprietà in oggetto, e NON ACCOGLIBILE , per poter preservare il ruolo fondamentale del Corridoio Verde Attrezzato. | | | |

-----oo0oo-----

Entrano : **De Michele Paolo, Gori Mauro**.

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale Intervengono l'assessore Scarola Maurizio (CSA), Cosiglieri Massimo Zucchelli (NIPA), Crocini Rosanna (PRC), Ruotolo Vittorio (CSA):

Si mette ai l'osservazione n. 14 di **Balli Giuseppe Alessandro**:

Con voti n. 12 favorevoli , n. 7 contrari: Ruotolo, (CSA), AN, PRC, Nipa,

l'osservazione n. 14 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------|
| N: 14 | Protocollo 10797 del 31.05.2006 | Osservante : Balli Giuseppe Alessandro | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Riconsiderare la destinazione d'uso dell'area di proprietà. Con le seguenti motivazioni: 1) è circondata da urbanizzazioni esistenti al contorno; 2) è vicina alla viabilità principale; 3) non vi sono edifici commerciali e direzionali a servizio delle aree industriali, esistenti e previste. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

| |
|--|
| <p>L'area in oggetto, classificata agricola dal vigente PRG, è implicitamente riconosciuta come trasformabile anche dal PS: infatti è classificata come appartenente all'Asse delle Attività Economiche lungo la SP1 nella tavola dei Subsistemi e Ambienti e qualificata come Attrezzatura nella tavola dei Sistemi Funzionali, dove risulta inserita Luoghi Centrali alla scala urbana. Essa è poi interna al Limite Urbano e al Perimetro dei Centri Abitati.</p> <p>Analizzando lo Stato di Fatto essa risulta ineditata, ma realmente prossima alla viabilità di interesse superiore, attestata all'ingresso del Polo Produttivo e chiusa tra via De Gasperi, via Settola e alcuni fabbricati produttivi esistenti, come evincibile dal Rilievo Urbanistico.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE, in quanto riconducibile al principio di cui all'art. 3 comma 4 della LR 1/05 per le qualità sopra descritte, seppur le motivazioni addotte dall'osservante risultino in parte perentorie.</p> |
| <p>PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE</p> <p>Inserire l'area nelle Aree da Trasformare della carta delle UTOE.</p> <p>Conseguentemente per evitare contraddizioni fra elaborati cartografici e norme: a) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE in ragione della variazione accolta, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 15 di **Budano Giuseppe**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 15 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 15 | Protocollo 10805 del 31.05.2006 | Osservante : Budano Giuseppe | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Eliminare l'individuazione di "zona PEEP" nella tav. C5.5 ed inserire l'area, in sede di redazione del RU, in zona tale da consentire edificabilità di tipo diretto.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) l'area è già dotata di urbanizzazioni sufficienti; 2) attuare le previsioni tramite intervento diretto per provvedere alla costruzione della propria prima abitazione.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'osservazione non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento la capacità di essere "conformativo" della proprietà dei privati, se non per le condizioni d'uso del territorio stabilite dallo Statuto o per eventuali opere di interesse sovracomunale sottoposte a vincolo di tipo espropriativo; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05.</p> <p>Il Piano non fa che riportare nella carta delle UTOE la disciplina dell'attività edilizia riferita a quell'intorno specifico, che è soggetto a PEEP dal vigente PRG e solo il RU, come ammesso dallo stesso osservante, ha il compito di individuare le aree da includere in tali piani ad "intervento pubblico", scegliendole tra quelle destinate ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art. 71 comma 3 della LR 1/05.</p> <p>Per i suddetti motivi si ritiene l'osservazione NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette ai voti l'osservazione n. 16/A di **Nucci Gino**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 16/A è accolta come da prospetto sotto descritto:

Inoltre si mette ai voti l'osservazione n. 16/B di **Nucci Gino**

Con voti unanimi l'osservazione n. 16/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| N: 16 | Protocollo 10829 del 31.05.2006 | Osservante : Nucci Gino | Tematica: Trasformazione / Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza.</p> <p>Parte A) : Inserire la proprietà tra le Aree da Trasformare.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: Dotarla di un indice seppur territoriale, attuabile nella relativa UTOE, visto i numerosi espropri di cui il podere è stato oggetto</p> <p>Parte B) : Eliminare l'individuazione di fabbricato di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) la residua porzione dell'edificio è stata recentemente modificata con alterazione dell'originaria tipologia; 2) sono assenti particolari architettonici da salvaguardare.</p> | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| PARERE TECNICO | | | |
| Parte A) in tema di Trasformazione | | | |
| L'area risulta completamente ineditata ed incolta, nonostante sia inserita all'interno dell'abitato e fronteggiante la via Giovannella; l'ampio podere di proprietà dell'osservante è stato più volte oggetto di espropri che hanno permesso soprattutto la realizzazione del polo sportivo comunale. | | | |
| La stessa, soggetta a vincolo espropriativo dal vigente PRG che la qualifica come Verde Pubblico, è inserita all'interno del Limite Urbano e del Corridoio Verde Attrezzato dal PS, ma non è intesa come superficie destinata ad un ruolo particolare nella tavola dei Sistemi Funzionali. | | | |
| Al fine di raggiungere la completa realizzazione del Corridoio Verde Attrezzato si propone di inserire la particella individuata fra le Aree Soggette a Trasformazione in modo da farla partecipare agli obblighi, ma anche ai privilegi, dell'istituto della perequazione, attraverso l'apposita disciplina da delineare nel RU; al contempo si propone però di classificarla come superficie a Verde Sportivo nella tavola dei Sistemi Funzionali, per evitare che le trasformazioni possano essere intese in senso insediativo, all'interno dell'importante connessione ambientale cui appartiene. | | | |
| Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione pertinente e accoglibile , in quanto riconducibile per le qualità sopra descritte al principio di cui all'art. 3 comma 4 della LR 1/05, seppur le motivazioni addotte dall'osservante risultino perentorie. | | | |
| Parte B) in tema di Valore | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimenti originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale. | | | |
| Il complesso risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. | | | |
| Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è poi meglio evidente che il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato modificato nella parte nord, mantenendo però caratteristiche di ruralità nel disordine dell'impaginato e nell'articolazione volumetrica; mentre la porzione in oggetto risulta invece in pessime condizioni di manutenzione. | | | |
| L'immobile insiste all'interno dell'ambito del Corridoio Verde Attrezzato e in zona definita Agricola dal vigente PRG: quest'area, seppur interna al perimetro del Limite Urbano, è intesa come connessione ambientale "aperta" ed è caratterizzata dalla presenza dello specchio d'acqua dell'ex cavo Briganti, nella cui prossimità l'edificio si attesta. Questo inoltre è ancora riconoscibile con il toponimo "Il Casone" e mantiene le antiche relazioni con il percorso storico della via Giovannella. | | | |
| L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG, con la finalità di conservarne il fronte est. | | | |
| Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione pertinente ma non accoglibile , nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattiene con le qualità dell'intorno di appartenenza. | | | |
| Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente PERTINENTE e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE . | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Parte A) | | | |
| Inserire l'area come perimetrata tra le Aree da Trasformare nella tavola delle UTOE. | | | |
| Conseguentemente, per le intenzioni sopraesposte e nel rispetto dei principi del PS: a) inserire l'area tra le aree a Verde Sportivo nella Tavola dei Sistemi Funzionali; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 17 di **Bruni Luciano**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 17 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 17 | Protocollo 10856 del 01.06.2006 | Osservante : Bruni Luciano | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Estendere il Polo Produttivo di Carabattole e del Settola all'area di proprietà. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) ampliare in loco gli impianti produttivi esistenti; 2) aumentare i posti di lavoro; 3) rendere l'area edificabile. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

| |
|--|
| <p>L'area in oggetto risulta inedita e al contempo incolta, interna ad aree a vivaio, ma connessa ad un'attività produttiva esistente; essa fronteggia la viabilità esistente nella zona industriale su un lato, ma è ricompresa all'interno degli ambiti A di cui alla DCR 12/00 sull'altro.</p> <p>L'area di proprietà è classificata dal vigente PRG fra quelle Agricole, a Verde Pubblico, a Viabilità e a Verde di Frangia, quindi su una stessa proprietà si distingue una disciplina urbanistica particolarmente articolata.</p> <p>Il PS, riferendosi allo Stato di Fatto citato, non riconosce la possibilità di estendere il Limite Urbano al di là dell'individuazione riferita al PRG vigente e ribadisce la sostanziale non edificabilità delle aree in questione, affidando loro peraltro il ruolo di importante connessione ambientale a livello territoriale, lungo il torrente Brana.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Diritto e lo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, in quanto richiede caratteri conformativi, e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, inserendo tra le aree interne al Limite Urbano e al Polo Produttivo solo una stretta fascia che allinea più correttamente il limite ovest del Polo Produttivo.</p> <p>Per rispondere al tema delle esigenze produttive dell'azienda osservante, occorre comunque aggiungere che il PS all'art. 49 comma 6 lett. f), prescrive agli Atti di "permettere il completamento edilizio delle aziende esistenti, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico, mediante dimostrazione delle effettive necessità produttive e al fine di favorire il miglior utilizzo dei suoli disponibili."</p> |
| <p>PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE</p> <p>Modificare la Tavola C5.2 riportando la esigua porzione in oggetto da La Connessione Ambientale a Polo Produttivo. Conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione: a) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.1; b) eliminare la stessa dalle Aree ad Esclusiva Funzione Agricola nella tav. C5.4; c) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.5.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 18 di **Marini Marco**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 18 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 18 | Protocollo 10863 del 01.06.2006 | Osservante : Marini Marco | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Portare la classificazione dell'edificio principale da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale e contemporaneamente declassificare gli edifici annessi lato ovest</p> <p>Con richiesta in subordine : Provvedere alla declassificazione dei soli edifici secondari da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) l'edificio principale ha perso il suo valore significativo in quanto stretto tra recenti e insignificanti edifici che lo privano dello spazio vitale dell'intorno rurale; 2) gli edifici secondari risultano semplice edilizia residenziale che per successive modifiche e mancanza di rilevanza storica sono stati colpiti dalla "maldestra mano" di interventi non rispettosi.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici modificati o frazionati, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali degli edifici individuati.</p> <p>Le ampie documentazioni catastali e storiche prodotte, che accertano lo stato di fatto al 1820 circa, aggiungono elementi al QC del PS; da queste si ricava, come del resto già rilevato, che il corpo principale dell'edificio risultava esistente a quell'epoca e che gli edifici frontistanti via Selva erano distinti e autonomi.</p> <p>L'edificio principale è in corso di ristrutturazione, grazie ad un intervento rispettoso delle caratteristiche dell'immobile, che valorizza la natura dell'edificio e la sua importante localizzazione insediativa nell'ambito della frazione de La Ferruccia.</p> <p>I corpi secondari invece sono evidentemente manomessi dalla "maldestra mano", citata nell'osservazione che ne inficia la classificazione di Rilevante Valore adottata; peraltro la loro congiunzione al corpo principale, sembra potersi dire risalente a tempi recenti ma soprattutto oggetto di numerosi condoni edilizi. Uno di questi edifici inoltre è stato "contrassegnato" dal vigente PRG, con possibilità di rialzamento in deroga, che nelle more delle misure di salvaguardia non è possibile attuare.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in relazione al subordine individuato dall'osservante, lasciando l'identificazione adottata al solo corpo principale.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| <p>Deperimetrare gli edifici secondari lato ovest da quelli di Rilevante Valore, da lasciare invece per il corpo principale. Conseguentemente per evitare contraddizioni di individuazione: a) modificare parzialmente l'identificazione catastale della tabella A2 allegata alle NTA, eliminando l'individuazione degli edifici secondari.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 19 di **Baroncelli Antonio Sergio**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 19 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------|
| N: 19 | Protocollo 10891 del 01.06.2006 | Osservante : Baroncelli Antonio Sergio | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Comprendere la proprietà in area a Residenza Diffusa. Con le seguenti motivazioni: 1) permettere l'ampliamento residenziale sud ad una distanza maggiore dall'elettrodotto; 2) realizzare edifici e zone a tempo libero; 3) l'area non è a rischio idraulico | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area risulta completamente ineditata ed è coltivata a seminativo semplice; essa non è inserita all'interno dell'abitato e non fronteggia viabilità di interesse esistenti, ma piuttosto è vicina all'autostrada A11. L'area in oggetto, classificata agricola dal vigente PRG e solo per un'esigua porzione intesa a Verde Pubblico, è riconosciuta tale anche dal PS, che la ricomprende nell'ambito del Vivaismo, cioè in zona in cui si intende promuovere tale redditizia attività, caratteristica del territorio aglianese. La porzione Sud è soggetta a Vincolo Paesistico dal D.Lgs 42/04, la cui finalità è quella di permettere la veduta delle colline dall'infrastruttura viaria di interesse nazionale e quindi da non assoggettare a edificazioni che impedirebbero tale possibilità. La proposta di individuazione di un'area di trasformazione andrebbe ad incidere su uno dei principi fondamentali della LR 1/05, seguito in fase di redazione del PS; tale Legge prescrive infatti di non consumare nuovo suolo per urbanizzazioni, prima di aver esperito tutte le possibilità di allocare le previsioni all'interno dei limiti dei suoli già considerati urbanizzati e/o urbanizzabili dagli Strumenti vigenti (art. 3 comma 4 LR 1/05). Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali la sua vigente classificazione e la presenza del Vincolo Paesistico, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE , seppur PERTINENTE . | | | |

-----oo0oo-----

- ☐ DOPO esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 20 di **Mangoni Rodolfo Serafino**:
 Con voti n. 14 favorevoli, n. 5 contrari (Nipa, AN) l'osservazione n. 20 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|--|------------------------|
| N: 20 | Protocollo 10896 del 01.06.2006 | Osservante : Mangoni Rodolfo Serafino | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Individuare l'area di proprietà come Residenza Compatta al posto di Residenza Consolidata e Corridoio Verde Attrezzato. Con le seguenti motivazioni: La tipologia delle costruzioni esistenti non giustificano, per la scarsità del loro valore e i tipi di finitura l'inserimento tra la Residenza Consolidata. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico in parte come area edificata pertinenza di un edificio non ritenuto di valore dal Piano, mentre la restante porzione viene riconosciuta libera e coltivata a orto. Il PRG classifica la prima porzione come Zona di Completamento Residenziale di tipo B3, conformemente alle aree limitrofe, e la seconda come Zona a Verde Attrezzato, inserita nel più ampio comparto di recupero a Parco Urbano della Cava Briganti. La richiesta modifica di classificazione della porzione di area edificata a Residenza Compatta risulta di modesta entità. La richiesta modifica di classificazione dell'area a Verde invece non è congrua con la natura di area ineditata dell'area in oggetto, stante la sua appartenenza ad un insieme di aree, per cui si privilegia il carattere di connessione ambientale; occorre precisare infatti che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1. Per tali motivi si ritiene l'osservazione PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , per la sola modifica di classificazione dell'area edificata esistente. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la porzione di area edificata oggetto di osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta, nella Tavola dei Subsistemi e Ambiti. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 21 di **Mangoni Marsilia**:
 Con voti n. 14 favorevoli, n. 5 contrari (Nipa, AN) l'osservazione n. 21 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 21 | Protocollo 10898 del 01.06.2006 | Osservante : Mangoni Marsilia | Tematica: Residenza |
|--------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|

| |
|--|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE |
| Individuare l'area di proprietà come Residenza Compatta al posto di Residenza Consolidata e Corridoio Verde Attrezzato. Con le seguenti motivazioni: La tipologia delle costruzioni esistenti non giustificano, per la scarsità del loro valore e i tipi di finitura l'inserimento tra la Residenza Consolidata e l'area presenta una modesta consistenza ed una bassa densità edilizia. |
| PARERE TECNICO |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico in parte come area edificata sulla quale vi insiste un edificio non ritenuto di valore dal Piano, mentre la restante porzione viene riconosciuta libera e coltivata a orto. Il PRG classifica la prima porzione come Zona di Completamento Residenziale di tipo B3, conformemente alle aree limitrofe, e la seconda come Zona a Verde Attrezzato, inserita nel più ampio comparto di recupero a Parco Urbano della Cava Briganti. La richiesta modifica di classificazione della porzione di area edificata a Residenza Compatta risulta di modesta entità, tanto da poterla estendere a tutto l'ambito frontistante la via Provinciale. La richiesta modifica di classificazione dell'area a verde invece non è congrua con la natura di area inedita dell'area in oggetto, stante la sua appartenenza ad un insieme di aree, per cui si privilegia il carattere di connessione ambientale; occorre precisare infatti che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1. Per tali motivi si ritiene l'osservazione PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , per la sola modifica di classificazione dell'area edificata esistente |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Modificare la porzione di area edificata oggetto di osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta, nella Tavola dei Subsistemi e Ambiti. |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 22 di **Marini Stefano**:

Con voti n. 14 favorevoli, n. 5 contrari (Nipa, AN) l'osservazione n. 22 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| N: 22 | Protocollo 10901 del 01.06.2006 | Osservante : Marini Stefano | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire l'area in oggetto in Residenza Diffusa al posto di Polo Produttivo Con le seguenti motivazioni: 1) le poche attività artigianali inserite nel tessuto residenziale esistente creano innumerevoli problemi ai residenti; 2) non c'è più la necessità di avere "case laboratorio" come si usava prima; 3) le infrastrutture esistenti non sono adeguate ad una zona produttiva. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione è sottoscritta da un certo numero di cittadini e si pone più come sollecitazione di un comitato locale, che come interesse privato. Per poter controdedurre in merito occorre premettere alcune considerazioni, di seguito specificate. Stato di Diritto. Gli isolati frontistanti la via in oggetto sono disciplinati dal vigente PRG come aree destinate ad attività di tipo artigianale. Queste aree hanno quindi una destinazione di tipo prevalentemente produttivo ed è possibile insediarvi attività che poco si adattano all'attuale richiesta di miglioramento degli standard qualitativi residenziali. Stato di Fatto. Dalle analisi condotte in sede di formazione del PS, si ricava invece una situazione dello stato di fatto di carattere sostanzialmente diverso, con l'insistenza in loco di un tessuto misto residenziale e produttivo con forte commistione di funzioni incompatibili tra loro. Nella tavola di rilievo urbanistico si possono leggere le aree residenziali prospicienti la via Casello e quelle produttive retrostanti, che risultano legittimate dal vigente PRG; inoltre gli interventi in tali aree, seppur legittimi, sono oggetto di continue contestazioni di carattere ambientale (rumore, traffico, ...) che hanno cagionato contenziosi, ancora oggi in essere. A parere dell'Ufficio, il PS non risolve compiutamente questa particolare questione, venuta alla ribalta dopo la sua formale redazione; infatti pur recependo le diverse situazioni esistenti e collocando le diverse destinazioni d'uso in sistemi di tipo differente, mantiene in quell'area la contiguità fra due funzioni rilevatesi incompatibili e demanda al successivo RU, per i disposti di cui all'art.50 comma 11 lett. b) delle relative NTA, lo studio di norme che permettano l'insediamento di "attività non inquinanti". L'ufficio ritiene che, per i motivi suesposti e le ragioni addotte dagli osservanti, debba considerarsi l'area complessivamente di tipo residenziale, privilegiando il tipo prevalente della destinazione esistente, ma di accogliere al contempo il subordinato dell'osservazione, che meglio si adatta alla consistenza edilizia attuale; in questo modo nei lenti esiti temporali delle trasformazioni urbanistiche si permetterà un'adeguata riconversione funzionale dell'area, attraverso un apposito e specifico PDR, da individuare in sede di RU. L'osservazione quindi è da ritenersi PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE . | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'area oggetto dell'osservazione da Polo Produttivo a Residenza Compatta. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 23 di **Pavoni Caterina**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 23 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| N: 23 | Protocollo 10902 del 01.06.2006 | Osservante : Pavoni Caterina | Tematica: Trasformazione |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|

| |
|--|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE |
| Modificare lievemente il limite dell' Area da Trasformare e quello della Residenza Diffusa per farlo aderire alla proprietà Con le seguenti motivazioni: Meglio aderire alla proprietà che rimarrebbe frazionata dalle previsioni adottate. |
| PARERE TECNICO |
| L'area è interna ad un ampio ambito che è caratterizzato dall'insediamento di funzioni tra loro diverse e antitetiche, quali produzione e residenza con presenza di edifici di carattere storico e testimoniale sul lato est. Il PS prevede la riconversione di tutta l'area a funzioni residenziali, da attuare con apposita disciplina da definire in sede di RU. La modifica richiesta rientra all'interno del Limite Urbano e risulta di particolare esiguità alla scala del Piano. Al fine quindi di aderire alla reale consistenza della proprietà, che altrimenti risulterebbe suddivisa in due Stati di Diritto antitetici, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ed ACCOGLIBILE . |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Modificare la tavola delle UTOE allargando l'area di trasformazione a ricomprendere completamente la proprietà in oggetto; contemporaneamente, onde evitare contraddizioni di perimetrazione: a) modificare la tavola dei Subsistemi prevedendo la piccola variazione richiesta; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. |

-----oo0oo-----

Escono **Chiti Nico ,Fiorenzano Salvatore.**

- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 24 di **Ciufici Aldo**:

Con voti n. 12 favorevoli, n. 5 contrari (Nipa, AN, PRC) l'osservazione n. 24 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 24 | Protocollo 10915 del 01.06.2006 | Osservante : Ciufici Aldo | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con richiesta in subordine: Modificare lo specifico articolo delle NTA per consentire il recupero ed il rialzamento dell'edificio di proprietà. Con le seguenti motivazioni: 1) recuperare l'edificio nel rispetto dei parametri igienico sanitari, come l'edificio in aderenza; 2) ottemperare al necessario rialzamento propedeutico alla sua messa in sicurezza idraulica. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale. L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è poi meglio evidente che il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato modificato nella parte est, cui è strettamente aderente, quasi a formare un unico edificio; se questo è stato oggetto di rilevanti modifiche, tali da consentirne il rialzamento e risultare in buone condizioni di manutenzione, il limitrofo di proprietà dell'osservante è invece in stato di degrado edilizio. La rilevata disomogeneità del complesso riduce l'interesse per la sua conservazione dello stato di fatto. L'immobile insiste all'interno dell'ambito della Residenza e in zona definita Artigianale dal vigente PRG: quest'area, interna al perimetro del Limite Urbano, è intesa come area prettamente urbana, organizzata lungo una via caratterizzata da edifici con destinazioni diverse e parametri urbanistici relativamente alti: esso inoltre risulta molto vicino ad altri edifici di recente costruzione e non conserva una area pertinenziale di rispetto. Tutta l'area risulta inoltre in condizioni di Pericolosità Idraulica tali da non permettere la conservazione del Piano di Calpestio esistente in normali condizioni di sicurezza. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per le motivazioni addotte dall'osservante, ma solo il RU potrà individuare un tipo d'intervento consono al recupero dell'immobile come richiesto, in quanto la disciplina edilizia del vigente PRG, di cui all'art. 30 delle relative NTA, non permette tale incremento volumetrico. Accolta la prima istanza si ritiene non necessario rispondere al relativo subordine. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti. | | | |

-----oo0oo-----

Entra **Chiti Nico.**

Si mette in votazione l'osservazione n. 25 di **Bennati Moreno**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 25 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| N: 25 | Protocollo 10916 del 01.06.2006 | Osservante : Bennati Moreno | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Chiede la piena edificabilità dell'area di proprietà. Con le seguenti motivazioni: La costruzione di un abitazione per la propria famiglia. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari, infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art.55 della stessa LR e potrà avere il compito di permettere l'eventuale "completamento" della zona in oggetto. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di una zona "edificabile" di completamento, NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 26 di **Innocenti Giorgio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 26 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| N: 26 | Protocollo 10917 del 01.06.2006 | Osservante : Innocenti Giorgio | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'intera particella di proprietà venga destinata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) ottenere uno sfruttamento omogeneo a sola vocazione residenziale di completamento; 2) permettere uno sfruttamento unitario di una porzione così piccola sottoposta dal PS a differenti individuazioni; 3) tale appezzamento è inutilizzabile per l'azienda agricola; 4) la particella si trova in aderenza ad una zona a Residenza Compatta, di tipo omogeneo. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'esigua porzione in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area coltivata a vivaio e libera da edifici. La situazione catastale prodotta evidenzia invece la relativa consistenza della proprietà, che interessa solo porzione dello stesso vivaio citato. Il PRG classifica l'area come Verde Pubblico, inserendola nell'ampio comparto A08/2, istituito per la realizzazione del previsto PIP, come fascia di verde attrezzato di compensazione e tale sua funzione si ritiene non debba essere modificata. La proposta di deperimetrare l'area da quelle del Polo Produttivo è di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano; inoltre con il suo accoglimento si evita di caratterizzare una piccola proprietà con l'individuazione in ruoli articolati nelle previsioni di Piano ed improduttivi contenziosi di natura espropriativa in sede attuativa. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'ampliamento dell'area a Residenza Compatta, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , ma solo il RU, cui si prescrive un apposito indirizzo attraverso la tavola dei Sistemi Funzionali, potrà sciogliere eventualmente il vincolo espropriativo imposto alla zona dallo Strumento vigente ed individuare l'area come "verde attrezzato" di compensazione di natura privata. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la porzione citata da Polo Produttivo a Residenza Compatta fino alla prevista strada a sud; conseguentemente per le intenzioni sopraesposte e nel rispetto dei principi del PS: a) inserire l'area tra le aree a Verde Attrezzato nella Tavola dei Sistemi Funzionali. | | | |

-----oo000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 27 di **Giusti Leonello**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 27 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 27 | Protocollo 10924 del 01.06.2006 | Osservante : Giusti Leonello | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| La proprietà appartenga ad un'unica individuazione con attenzione alla nuova viabilità zona sud. Con le seguenti motivazioni: 1) congruità e giustizia con le previsioni del vigente PRG; 2) evitare di essere coinvolto dalla previsione viaria e di trasformazione. | | | |

| |
|--|
| PARERE TECNICO |
| La stretta fascia in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area di pertinenza delle abitazioni su via Salcetana, libera da edifici e coltivata a orto per un contorno più ampio. La situazione catastale prodotta evidenzia invece una diversa consistenza della proprietà, che interessa solo porzione dello stesso orto. Il PRG la classifica completamente come area Residenziale di Completamento B3, in modo simile alle altre parti costruite del complesso isolato di appartenenza. La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Diffusa è di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano, che proponeva una sorta di riordino urbanistico all'interno dell'ambito tra via Europa e via Marconi; inoltre con il suo accoglimento si evita di caratterizzare la proprietà di dimensioni relativamente contenute con l'individuazione in ruoli diversi nelle previsioni di Piano. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede una rettifica di confine, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , anche per i motivi addotti dall'osservante in merito. |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Modificare l'area oggetto dell'osservazione da Residenza Diffusa a Residenza Compatta. |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 28 di **Romano Emiliano**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 28 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 28 | Protocollo 10925 del 01.06.2006 | Osservante : Romano Emiliano | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Ampliare, parallelamente alla linea già tracciata, la zona di Residenza Compatta verso il lato sud delle proprietà (circa 15 ml), in luogo dell'individuazione di Polo Produttivo. Con le seguenti motivazioni: 1) allontanarsi il più possibile dalla zona artigianale prevista; 2) adeguarsi maggiormente al confine delle proprietà residenziali. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| La stretta fascia in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area di pertinenza delle abitazioni su via Piave, libera da edifici, frazionata articolatamente e soprattutto coltivata a orto. Il PRG classifica l'area come Verde Pubblico, inserendola nell'ampio comparto A08/2, istituito per la realizzazione del previsto PIP; essa è prevista come fascia di verde attrezzato di compensazione, la stessa dichiarata intenzione degli osservanti, che ne privilegierebbero però una sua natura privata. La proposta di deperimetrare l'area da quelle del Polo Produttivo, magari estendendola fino alla strada prevista dal PRG al suo lato sud, non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano; inoltre con il suo accoglimento si evita di caratterizzare una serie di piccole proprietà di dimensioni relativamente contenute con l'individuazione in ruoli diversi nelle previsioni di Piano ed improduttivi contenziosi di natura espropriativa in sede d'attuazione del PIP. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'ampliamento dell'area a Residenza Compatta, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , anche per i motivi addotti dagli osservanti in merito, ma solo il RU, cui si prescrive un apposito indirizzo attraverso la tavola dei Sistemi Funzionali, potrà sciogliere eventualmente il vincolo espropriativo imposto alla zona dallo Strumento vigente ed individuare la fascia come "verde attrezzato" di compensazione di natura privata. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la porzione citata da Polo Produttivo a Residenza Compatta fino alla prevista strada a sud; conseguentemente per le intenzioni sopraesposte e nel rispetto dei principi del PS: a) inserire l'area tra le aree a Verde Attrezzato nella Tavola dei Sistemi Funzionali. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 29 di **Morreale Niccolò**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 29 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 29 | Protocollo 10926 del 01.06.2006 | Osservante : Morreale Niccolò | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Riconfermare la zona edificabile e destinarla a Zona Residenziale. Con le seguenti motivazioni: 1) il PAI non vieta l'edificazione, ma la subordina alla previsione delle opere di messa in sicurezza; 2) dette opere sono in stato di accordo fra le amministrazioni che vogliono ridurre la pericolosità idraulica dell'area. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

L'estesa area, posta ai margini est della frazione di Ponte dei Bini, è completamente ineditata e coltivata a seminativo, fatta eccezione per un fabbricato esistente al suo margine e una sua piccola porzione coltivata a vivaio in piena terra.

Il PS per la citata qualità non la ricomprende tra quelle degli Insediamenti nel Territorio Rurale, mentre il vigente PRG la classifica sostanzialmente quale zona D1 cioè artigianale di completamento, in virtù di una variante approvata il 20.12.1999.

L'osservazione appare non congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari, infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05.

Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della stessa LR e quindi definire l'edificabilità delle aree, richiesta nell'osservazione.

Peraltro prevedere una tale fattispecie di aree nella UTOE 4 non è consentito dall'ultimo comma dell'art. 6 del PAI, operativo nei confronti delle Amministrazioni, approvato con DPCM 06/05/2005, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata.

Quanto prodotto dagli osservanti in merito, oltre a riconfermare la pericolosità idraulica dell'ambito interessato dall'osservazione, attesta solo la volontà delle Amministrazioni coinvolte di risolvere tale problematica, ma non il reale finanziamento delle opere idrauliche necessarie alla sua messa in sicurezza; a tale proposito occorre ricordare che il solo "ritorno centennale" sulla porzione in oggetto è pari a oltre 1,50 ml di battente sulla "cella" considerata e in tali condizioni di rischio risulta irresponsabile prevedere di urbanizzare aree libere da edificazioni.

Inoltre l'art.36 del PAI, che peraltro risulta in contrasto con gli artt. 38 e 6 dello stesso Piano, prevede che ogni intervento assicuri comunque di non incrementare la pericolosità dell'intorno circostante; in tali condizioni l'area per stoccare l'imponente quantità di acqua, dovuta al ritorno predetto, comporterebbe un impegno di suolo tale da inficiare le possibilità di edificazione consentite dal vigente PRG.

Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS e allo Stato di Fatto delle aree in oggetto in relazione al PAI approvato con DPCM 06/05/2005, si ritiene l'osservazione **NON PERTINENTE**, perchè non adeguata ai termini generali dello Strumento, e quindi **NON ACCOGLIBILE**.

-----oo00-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 30 di **Borri Graziano**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 30 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| N: 30 | Protocollo 10927 del 01.06.2006 | Osservante : Borri Graziano | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire il lotto di proprietà nelle Aree da Trasformare nella carta delle UTOE. Con le seguenti motivazioni: 1) è presente l'elettrodotto che ne limita l'utilizzabilità; 2) recuperare capacità edificatoria all'interno dell'UTOE. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area è interna all'isolato chiuso tra le vie Mascagni, F.lli Bandiera e Parini e si presenta coltivata a orto e frutteto, come del resto tutte le limitrofe, appartenenti alla fascia cui è sovrapposto un elettrodotto a 132 Kv. Il Piano che la inserisce all'interno del Limite Urbano, riconosce le caratteristiche di qualificarsi come Verde Attrezzato, non specificando giustamente però la natura Pubblica o Privata del regime dei suoli di appartenenza e lasciando questa definizione al competente RU. Il PRG la riconosce correttamente come Area a Verde Privato, convalidando il conseguente vincolo di inedificabilità, in un ambito così ristretto. Lo scopo d'individuare le Aree da Trasformare nel PS non è specificatamente quello di assegnare loro un indice, permettendo poi dei trasferimenti di volume edificabile, in quanto per suo carattere non ha la possibilità di essere conformativo della proprietà dei privati, fatte salve le salvaguardie da imporre alle Invarianti Strutturali. Inoltre la ridotta consistenza dell'area in oggetto non le permette di appartenere alla categoria di superfici richiesta, vista l'impossibilità e il poco interesse dell'AC a farla partecipare a strumenti di 2° livello (PDL, PP, PDR,...). Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali la vigente classificazione e la esiguità della sua consistenza, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE e peraltro solo PARZIALMENTE PERTINENTE , vista la natura della richiesta formulata. | | | |

-----oo00-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 31 di **Cugliari Fabrizio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 31 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 31 | Protocollo 10928 del 01.06.2006 | Osservante : Cugliari Fabrizio | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|---|
| <p>Eliminare l'individuazione di edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con richiesta in subordine: Togliere dalla scheda 11_4 del QC le pertinenze individuate in quanto oggetto di recenti trasformazioni. Con le seguenti motivazioni: 1) non sono presenti i requisiti per poterlo vincolare; 2) l'immobile fa parte di un complesso fortemente modificato nel tempo grazie a condoni e opere regolari.</p> |
| <p>PARERE TECNICO</p> <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale. L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato modificato nella parte ovest, oggetto di condoni e quindi non vincolata; ma se questo risulta in ottime condizioni di manutenzione, il limitrofo individuato dal PS è invece necessitante manutenzioni; questo infatti conserva le caratteristiche rurali originarie (dimensioni aperture, tipologia della copertura) e solo il "fienile" sul retro appare rialzato, ma in epoca non recente. L'immobile insiste all'interno dell'ambito del Vivaismo e in zona definita Agricola dal vigente PRG: quest'area, esterna al Limite Urbano, è esclusivamente dedicata alle attività vivaistiche e caratterizzata da ampie superfici libere da edificazioni: è semmai veritiera infatti l'affermazione che il complesso destinato ad attività produttive è incompatibile con l'area e il contesto in cui risulta inserito. L'edificio in oggetto inoltre è ancora riconoscibile con il toponimo "Podere Carbolinga" e mantiene le antiche relazioni con il percorso storico della via Branaccia, filtrata dall'area a verde alberato, che lo nasconde in parte, ombreggiandone il prospetto. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE, nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattiene con le qualità dell'intorno di appartenenza. Gli altri fabbricati appartenenti al complesso edilizio non sono stati oggetto d'individuazione da parte del PS nella tavola delle Invarianti, l'unica che ha valore prescrittivo e per tale motivo si propone di non accogliere il subordine proposto.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 32 di **Spegnesi Roberto**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 32 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 32 | Protocollo 10929 del 01.06.2006 | Osservante : Spegnesi Roberto | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Inserire l'area in oggetto tra quelle della Residenza Diffusa al posto di Corridoio Verde Attrezzato nella Tav. C5.2 Con le seguenti motivazioni: 1) l'area risulta edificata con destinazione Residenziale; 2) sussistono le infrastrutture per ricomprendere l'area fra quelle della Residenza Diffusa; 3) sarebbe consono provvedere a tale individuazione richiesta.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area inedita a nord mentre a sud è invece interessata da un complesso di edifici prevalentemente esistenti al Catasto Storico; inoltre la via Giovannella, seppur coinvolta in fenomeni urbanizzativi recenti, presenta ancora la consistenza stradale quasi originaria. Il PRG vigente la classifica sostanzialmente come area inedita, considerandola zona a Verde Privato a sud e Parcheggio Pubblico a nord, funzionale alla presenza dello stadio e degli impianti sportivi. Il ruolo affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1, con la previsione di un insieme di funzioni a carattere territoriale ed urbano, di importanza strategica. Le aree della Residenza Diffusa sono invece costituite da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili e recenti, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede solo l'individuazione di un'area a Residenza Diffusa, PERTINENTE nei termini del Piano, ma NON ACCOGLIBILE; al RU si demanda comunque la possibilità di individuare la corretta "zonizzazione" delle porzioni edificate dell'area in oggetto, permettendo tipi di intervento consoni con la loro consistenza edilizia e la loro collocazione territoriale, classificandoli cioè nello Stato di Diritto coerente al loro Stato di Fatto e provvedendo quindi a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti all'interno degli ambiti individuati.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Entra **Fiorenzano Salvatore**.

Si mette in votazione l'osservazione n. 33/A di **La Greca Salvatore**:

- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**

⇒ **Crocini Rosanna (PRC)**

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 33/A è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

⇒ **Zucchelli Massimo (NIpa)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 33/B di **La Greca Salvatore**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 33/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| N: 33 | Protocollo 10930 del 01.06.2006 | Osservante : La Greca Salvatore | Tematica: Valore / Residenza |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. | | | |
| Parte A) : Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. | | | |
| Con richiesta in subordine: Eliminare l'individuazione su porzione del fabbricato, lasciandola solo sul fabbricato principale di cui al mappale 708 | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) mancanza dei presupposti legittimanti; 2) i fabbricati lato ovest non presentano caratteri di finitura tali da poterli considerare di Valore; 3) esistono superfetazioni lato sud che risultano condonate (box). | | | |
| Parte B) : Classificare l'ambito individuato come Residenza Compatta al posto di Residenza Consolidata. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) in analogia con le altre parti limitrofe del tessuto residenziale esistente; 2) il tessuto edilizio ivi esistente non ha carattere di valore architettonico. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Parte A) in tema di Valore | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. | | | |
| Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che il complesso edilizio in oggetto è stato sottoposto solo a poche modifiche localizzate nella parte ovest. In generale esso risulta in cattive condizioni di manutenzione e se il corpo centrale presenta caratteri di ruralità (ampi portelloni dei fienili, impaginato di facciata semplice ma di ampio decoro), la porzione est ha invece carattere più urbano (tipico impaginato "Poggiano" semplificato, elementi di gronda caratterizzanti); sul retro, oltre agli abusi citati e non perimetrati, è presente un fienile che testimonia l'antico uso delle porzioni di fabbricato in oggetto. | | | |
| Il complesso risulta rilevabile quasi totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata ampiamente conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. Solo una lunga appendice sul lato sud non risulta rilevabile al Catasto citato ed è quindi da deperimetrare dall'individuazione di Piano. | | | |
| L'individuazione di Valore Ambientale Storico e Testimoniale, anche nelle more delle misure di salvaguardia poste a tale tipo d'Invariante, non inficia le possibilità d'intervento sull'immobile, ma tende solamente a conservarne l'impianto tipico; eliminare tale individuazione potrebbe permettere una tipologia d'intervento riconducibile alla lett. h) del comma 1 dell'art. 78 della LR 1/05 (sostituzione edilizia) che porterebbe alla perdita della traccia dell'impianto originario. | | | |
| Il fabbricato inoltre risulta vincolato anche dal vigente PRG, con la finalità di conservarne il fronte nord. | | | |
| Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione pertinente ma solo parzialmente accoglibile , nell'intento di conservare l'impianto e i caratteri tipici dell'immobile, e si propone di deperimetrare porzioni di esso collocate a sud, che non risultano esistenti al Catasto Leopoldino citato. | | | |
| Gli altri fabbricati fronteggianti il complesso edilizio non sono stati oggetto d'individuazione da parte del PS nella tavola delle Invarianti, l'unica che ha valore prescrittivo e per tale motivo si propone di non accogliere il subordine proposto. | | | |
| Parte B) in tema di Residenza | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area edificata e l'attenta analisi del Catasto Leopoldino ha rilevato la presenza di edifici storici, non ancora modificati nella loro consistenza edilizia. | | | |
| Il vigente PRG però non classifica l'area tra quelle del tessuto residenziale più denso, ma la parifica a quelle con le caratteristiche più ricorrenti dell'intorno urbano di appartenenza, inserendola in una Zona Residenziale di tipo B3. | | | |
| La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Consolidata risulta inoltre di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano. | | | |
| La contestuale istanza di deperimetrare l'edificio storico non è stata ritenuta completamente accoglibile, stante l'attuale stato dell'immobile in oggetto e la sua evidenziata natura storica. | | | |
| Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede una diversa individuazione dell'ambito residenziale, pertinente ed accoglibile , anche per l'ampia documentazione allegata che implementa il QC relativamente alle aree in oggetto. | | | |
| Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente PERTINENTE e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Parte A) | | | |
| Deperimetrare la porzione sud dell'edificio in oggetto, che non risulta al Catasto Leopoldino, nella tavola delle Invarianti | | | |
| Parte B) | | | |
| Classificare l'area come Residenza Compatta ed eliminare la porzione in oggetto da quelle classificate come Residenza Consolidata. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 34 di **Bonacchi Giovanni**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 34 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| N: 34 | Protocollo 10931 del 01.06.2006 | Osservante : Bonacchi Giovanni | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire l'area in oggetto tra quelle della Residenza Diffusa al posto di Residenza Consolidata. Con richiesta in subordine: Inserire l'area in oggetto tra quelle della Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) l'immobile non ha più le caratteristiche originarie e si veda l'apposita osservazione prodotta; 2) le aree adiacenti al fabbricato sono a Residenza Diffusa o Compatta. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area edificata e l'attenta analisi del Catasto Leopoldino ha rilevato la presenza di edifici storici, che risultano però molto modificati nella loro consistenza edilizia. Il vigente PRG non classifica l'area tra quelle del tessuto residenziale più denso, ma la parifica a quelle con le caratteristiche più ricorrenti dell'intorno urbano di appartenenza, inserendola in una zona Residenziale di tipo B3. La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Consolidata è inoltre di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano, ma la sua individuazione come Residenza Diffusa, viste le definizioni dell'art. 50 delle NTA, non appare congrua all'oggetto di osservazione. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede una diversa individuazione dell'ambito residenziale, PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , per il subordine individuato dall'osservante. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Classificare l'area come Residenza Compatta ed eliminare la porzione in oggetto da quelle classificate come Residenza Consolidata. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 35 di **Bonacchi Giovanni**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 35 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 35 | Protocollo 10932 del 01.06.2006 | Osservante : Bonacchi Giovanni | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di fabbricato di Valore Ambientale Storico e Testimoniale Con richiesta in subordine: Escludere dalle schede di rilievo i fabbricati pertinenziali di tipo residenziale e le relative aree, erroneamente individuate Con le seguenti motivazioni: 1) sono perdute le caratteristiche architettoniche proprie dell'edilizia rurale originaria, grazie ad interventi autorizzati o condonati; 2) il fabbricato originario era unico e di consistenza minore rispetto all'attuale; 3) solo la parte ovest mantiene le caratteristiche originarie. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di "Valore", nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio è perduto e la modifica della struttura originaria ha comportato la perdita del carattere a presupposto dell'individuazione di Invariante. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è maggiormente evidente che il complesso edilizio in oggetto, in buone condizioni di manutenzione, è stato sottoposto a modifiche che ne hanno frazionato la consistenza unitaria iniziale, alterato la quota dei solai, modificato i caratteri delle aperture e rialzato la parte centrale. Solo la porzione attestata sulla via Giovannella appare ancora nella consistenza originale, come peraltro dichiarato nell'osservazione, e conserva un'edicola votiva su quel lato. L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG con specifica finalità di conservazione. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , con l'intento di preservare quanto ancora non sostituito da interventi recenti e più precisamente la porzione ovest del fabbricato in oggetto, che comunque necessita di interventi manutentivi tesi a recuperarne i caratteri originali. Gli altri fabbricati fronteggianti il complesso edilizio non sono stati oggetto d'individuazione da parte del PS nella tavola delle Invarianti, l'unica che ha valore prescrittivo e per tale motivo si propone di non accogliere il subordine proposto. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare l'intero edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti, fatta salva la porzione ovest su via Giovannella. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 36 di **Lombardi Fernando**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 36 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| N: 36 | Protocollo 10941 Del 01.06.2006 | Osservante : Lombardi Fernando | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Mantenere le previsioni del vigente PRG per la frazione di Ponte dei Bini. Con le seguenti motivazioni: 1) è possibile edificare alle condizioni d'uso del territorio prescritte dal PAI; 2) sono previste opere di miglioramento idraulico a monte e a valle dell'abitato. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area, posta ai margini sud della frazione di Ponte dei Bini, è quasi completamente ineditata, in parte coltivata a vivaio e in parte trattata a prato. Il PS ricomprende la sua porzione più ampia tra quelle degli Insediamenti nel Territorio Rurale, mentre ne esclude una piccola area ad est delle proprietà; la stessa porzione esclusa è classificata in gran parte quale area agricola dal vigente PRG. L'osservazione appare non congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari, infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art.55 della stessa LR e quindi definire l'edificabilità delle aree, richiesta nell'osservazione. Peraltro prevedere una tale fattispecie di aree nella UTOE 4 non è consentito dall'art. 6 ultimo comma del PAI, approvato con DPCM 06/05/2005, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata. Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS e allo stato di fatto delle aree in oggetto in relazione all'art. 6 del PAI approvato con DPCM 06/05/2005, si ritiene l'osservazione NON PERTINENTE , perchè non adeguata ai termini generali dello Strumento, e NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 37 di **Carovani Cesare**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 37 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 37 | Protocollo 10945 Del 01.06.2006 | Osservante : Carovani Cesare | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Mantenere le previsioni del vigente PRG per la frazione di Ponte dei Bini Con le seguenti motivazioni: 1) è possibile edificare alle condizioni d'uso del territorio prescritte dal PAI; 2) sono previste opere di miglioramento idraulico a monte e a valle dell'abitato. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area, posta ai margini nord della frazione di Ponte dei Bini, è quasi completamente ineditata ed incolta. Il PS per questa sua qualità non la ricomprende tra quelle degli Insediamenti nel Territorio Rurale; una sua porzione sud di soli 20 ml di profondità è classificata quale zona Residenziale B3 dal vigente PRG, mentre la restante parte è destinata a Strada e Zona Agricola. L'osservazione appare non pienamente congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art.55 della stessa LR e quindi definire l'edificabilità delle aree, come è permesso al PRG. Peraltro prevedere una fattispecie di aree trasformabili nella UTOE 4 non è consentito dall'art. 6 ultimo comma del PAI, approvato con DPCM 06/05/2005 ed operativo soprattutto nei confronti delle Amministrazioni, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, con ritorno centennale di battente pari a 1,50 ml dalla quota del suolo. Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS e allo stato di fatto delle aree in oggetto in relazione all'art. 6 del PAI approvato con DPCM 06/05/2005, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE , perchè non completamente adeguata ai termini generali dello Strumento, ma NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 38 di **Nesti Claudio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 38 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 38 | Protocollo 10961 del 01.06.2006 | Osservante : Nesti Claudio | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Ripristinare la perimetrazione di cui alla zona PEEP 167 contenuta nel PRG vigente. Con le seguenti motivazioni: L'area non è ricompresa in questo perimetro dal vigente PRG, cui si fa riferimento. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta piccola porzione lineare di circa 3 ml, che il PS ha erroneamente incluso nel perimetro di cui al PEEP C02/2 nella tavola delle UTOE. L'esame delle carte catastali riporta l'esatto confine dell'area di completamento di proprietà dell'osservante. La proposta di modifica, che risulta assolutamente di modesta entità, richiede sostanzialmente di ripristinare lo Stato di Diritto, come precedentemente disciplinato dallo Strumento Vigente. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per le motivazioni addotte dall'osservante | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.5 riportando la esigua porzione in oggetto da Area in corso di Trasformazione a Limite Urbano. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 39 di **Nesti Claudio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 39 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 39 | Protocollo 10962 del 01.06.2006 | Osservante : Nesti Claudio | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare la previsione di viabilità che immette su via Piave da Carabattole e contestualmente riportare il limite fra produttivo e residenziale al perimetro di PRG. Con le seguenti motivazioni: 1) la strada imporrebbe traffico pesante su una via di tipo residenziale; 2) ampliare la fascia di rispetto della zona residenziale rispetto la Polo Produttivo. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta ineditata e presenta assetti differenti: a nord è porzione di un giardino e strada privata di accesso alle abitazioni in seconda schiera di via Piave; a sud è invece coltivata a orto. La situazione catastale è particolarmente articolata con aree di consistenza ridotta a nord, ma più ampie a sud. L'area in oggetto è classificata dal vigente PRG come Strada Pubblica, ma se per la sezione nord dovrebbe essere attivata una procedura espropriativa, la sezione sud è invece inserita in un comparto di espansione a destinazione mista, per cui peraltro è stata presentata una diversa osservazione. Tra queste due aree insiste un'ampia fascia a Verde Privato di filtro tra le aree Residenziali B3 di via Piave e il comparto citato. Il PS ha effettivamente ruotato il limite del Polo Produttivo verso nord fino ad interessare le aree a giardino, incrementandone la sfera di interesse e modificando per parte lo Stato di Diritto acquisito con il vigente PRG, che occorre ripristinare; in merito alla prevista strada invece ha riportato come semplice aggiornamento cartografico le previsioni viarie del PRG, senza attribuire a questa un ruolo di livello urbano. Su aree limitrofe a sud è stata prodotta altra osservazione con richiesta di destinazione Residenziale che in sede di controdeduzione è stata ritenuta accoglibile. Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Diritto e lo Stato di Fatto delle proprietà degli osservanti, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , anche per quanto da loro addotto in merito ai flussi di traffico, inserendo l'area in oggetto per la porzione nord fino al limite del verde privato del vigente PRG tra quelle della Residenza Compatta e la sezione sud della strada di PRG tra quelle della Residenza Diffusa. La conferma dell'interesse della viabilità riportata sulle CTR, che comunque viene eliminata per il suo ridotto interesse a livello di PS, sarà oggetto di opportune valutazioni da produrre in sede di formazione del RU. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la porzione afferente via Piave e quelle a Verde Privato nel PRG tra le aree della Residenza Compatta; conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione: a) eliminare le superfici in oggetto da quelle considerate Aree da Trasformare nella tav. C5.5; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 40 di **Bongi Luciana**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 40 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| N: 40 | Protocollo 10965 del 01.06.2006 | Osservante : Bongi Luciana | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire l'area di proprietà tra le Aree da Trasformare e tra quelle del Polo Produttivo. Con le seguenti motivazioni: 1) non sussistono sostanziali differenze morfologiche e di ubicazione con l'adiacente area di trasformazione; 2) la proprietà ha vocazioni edificatorie per i suddetti motivi. | | | |

| PARERE TECNICO |
|--|
| <p>L'area risulta completamente ineditata ed è coltivata a seminativo semplice; essa non è inserita all'interno dell'abitato e, seppur fronteggiante una viabilità di interesse esistente, il fabbricato ex colonico lato sud, in corso di recupero, ne impedisce la corretta accessibilità all'infrastrutturazione; per parte soggiace ad un elettrodotto a 132 Kv e si confronta a est con il Torrente Calice.</p> <p>La stessa, classificata agricola dal vigente PRG, è riconosciuta tale anche dal PS, che la ricomprende nell'ambito de Le Aree Umide, cioè all'interno di un importante corridoio ecologico a livello interprovinciale (art. 45 NTA). Inoltre essa è esterna al Limite Urbano e per gran parte al Perimetro dei Centri Abitati.</p> <p>La proposta di individuazione di un'area di trasformazione andrebbe ad incidere su uno dei principi fondamentali della LR 1/05, seguito in fase di redazione del PS; tale Legge prescrive infatti di non consumare nuovo suolo per urbanizzazioni, prima di aver esperito tutte le possibilità di allocare le previsioni all'interno dei limiti dei suoli già considerati urbanizzati e/o urbanizzabili dagli Strumenti vigenti (art. 3 comma 4 LR 1/05).</p> <p>L'area di trasformazione, citata nell'osservazione, era già contenuta nel vigente PRG quale area insediativa; essa peraltro è ricompresa dal PS nelle aree della Residenza, quindi in senso contrario alla destinazione produttiva richiesta, che il PS intende invece rafforzare all'interno del Polo a ovest del territorio comunale.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali la sua vigente classificazione e il principio di sostenibilità degli insediamenti, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE, seppur PERTINENTE.</p> |

-----oo000-----

☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 41 di **Innocenti Rolando**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 41 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| N: 41 | Protocollo 10977 del 01.06.2006 | Osservante : Innocenti Rolando | Tematica: Valore |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Classificare il fabbricato come Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale e non come Edificio di Rilevante Valore | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) L'edificio è tipologia edilizia di radici rurali "povere" anche nei materiali utilizzati, quindi senza pregio storico artistico; 2) L'edificio è stato trasformato nel corso del tempo sul lato est. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici realizzati con materiali "poveri", può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali. | | | |
| Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, seppur risulta rilevabile al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica simile, è stato oggetto di rilevanti modifiche in special modo sul lato est e sul fronte sud, ma mantiene vive le caratteristiche di ruralità. | | | |
| L'individuazione di Rilevante Valore, ne inficia le possibilità d'intervento che potrebbero comunque, anche nel declassamento proposto, ripristinarne correttamente le caratteristiche di ruralità. | | | |
| Il fabbricato risulta vincolato dal vigente PRG, con la sola finalità di conservarne il fronte nord. | | | |
| Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per quanto addotto dall'osservante, ma nell'intento di conservare la struttura dell'immobile. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| 1) deperimetrare l'edificio nella tavola delle invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione. | | | |

-----oo000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 42 di **Cecchi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 42 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| N: 42 | Protocollo 10981 del 01.06.2006 | Osservante : Cecchi Alessandro | Tematica: Residenza |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare di circa 15ml la demarcazione tra l'area della Residenza Compatta e quella del Corridoio Verde Attrezzato a vantaggio della prima e conseguentemente ridurre nella tavola delle UTOE l'individuazione delle Aree da Trasformare. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) Le aree in oggetto sono pertinenze dei fabbricati che si affacciano su via Vincenzo Bellini cui verrebbe riconosciuto più ampie aree di corredo; 2) l'area del Corridoio Verde Attrezzato rimane ampia e sovradimensionata. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

La stretta fascia in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come appartenente ad un'unica area più ampia, libera da edifici e coltivata a orto.
 Il PRG la classifica come Verde Pubblico, inserendola nell'ampio comparto A05, di recupero a parco urbano della Cava Briganti.
 La richiesta modifica di classificazione dell'area a Verde non è congrua con la natura di area ineditata dell'area in oggetto, stante la sua appartenenza ad un insieme di aree, per cui si privilegia il carattere di connessione ambientale; occorre precisare infatti che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1.
 Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, **PERTINENTE** ma **NON ACCOGLIBILE**.

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 43 di **Biagioni Santino**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 43 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| N: 43 | Protocollo 10983 del 01.06.2006 | Osservante : Biagioni Santino | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Incrementare l'indice territoriale fino allo 0,50 mc/mq Con le seguenti motivazioni: Consentire un qualsiasi intervento | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione pare priva di motivazioni logiche sostenute da un adeguato supporto tecnico, ma risulta piuttosto la preoccupata manifestazione di un'esigenza in parte speculativa e in parte legata a un modo di intendere il calcolo degli indici fondiari, legato alle logiche "zonizzative" di formazione degli Strumenti Urbanistici. Essa infatti non pare congruente alle caratteristiche del PS, non avendo questo Strumento il compito di definire l'indice fondiario delle singole proprietà immobiliari, quanto piuttosto suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare gli indici e i rapporti per le zone di ampliamento del tessuto urbano, ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della stessa LR. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede uno specifico "Indice", NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 44 di **Romei Alessandro**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 44 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| N: 44 | Protocollo 10993 del 03.06.2006 | Osservante : Romei Alessandro | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire nell'apposito capitolo delle NTA riguardante la perequazione, un articolo che, risolvendo il problema dei possibili trasferimenti di volume, prescriva che la volumetria che ogni comparto può esprimere deve essere originata solo e soltanto dalle aree che lo compongono Con le seguenti motivazioni: 1) evitare di rendere più appetibili le aree lungo le strade esistenti, dove si potrebbero trasferire volumi di previsione; 2) possibilità di vanificare gli effetti positivi della perequazione. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Il principio della perequazione, fissato dal titolo VI delle NTA, riprende le disposizioni regionali in materia e all'art. 57 comma 1 ferma il requisito richiesto dall'osservante; ulteriori determinazioni in merito sono invece disciplinate ai successivi commi dello stesso articolo, cui si rimanda per maggior intelligenza delle questioni in essere. Solo il Regolamento Urbanistico potrà nell'ambito della definizione della "disciplina della perequazione", dimensionare e collocare geograficamente i comparti, la cui dimensione stabilirà i limiti "perequati" degli interventi; a questo Atto peraltro il Piano prescrive di definire comparti che siano comunque dotati delle aree a verde o per opere di urbanizzazione necessarie al loro funzionamento e al fabbisogno complessivo dell'abitato, disegnando anche la filosofia con cui si potrà determinare lo sviluppo urbanistico delle Aree da Trasformare; non è prescritto invece che il singolo Comparto si presenti con carattere di continuità, ma esso potrà essere formato anche da più Unità Minime d'Intervento all'interno della stessa UTOE, in cui magari prevedere una diversa concentrazione di aree pubbliche o d'uso pubblico. Il "Registro della Perequazione", da istituire appositamente, conforta poi la verifica dinamica delle aree soggette a perequazione e dei relativi volumi concessi, in relazione alle aree trasformate. Detto altrimenti quanto richiesto dall'osservante è già contenuto nel principio perequativo istituito, soprattutto laddove si prescrive la "equa distribuzione" dei diritti edificatori. Per tali motivazioni si ritiene l'osservazione solo PARZIALMENTE PERTINENTE , in quanto attiene alle terminologie del Piano, ma NON ACCOGLIBILE , in quanto già definito dal Piano ciò che viene richiesto. Si rimanda poi al RU la definizione dei comparti ai sensi dell'art. 55 comma 4 lett. h) della LR 1/05. | | | |

-----0000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 45/A di **Bonacchi Giuliano**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 45/A è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

Si mette in votazione l'osservazione n. 45/B di **Bonacchi Giuliano**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 45/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| N: 45 | Protocollo 10994 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Giuliano | Tematica: Valore / Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. | | | |
| Parte A) : Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) Seppur presente per parte nel Catasto Leopoldino l'edificio è ormai trasformato completamente; 2) Dette trasformazioni annullano il valore individuabile. | | | |
| Parte B) : Estendere il Limite Urbano nella tavola delle UTOE per inserire l'area in oggetto tra quelle della Residenza Diffusa nella tav. C5.2. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) sono presenti destinazioni non più rurali, ma urbane, grazie a istanze di sanatoria edilizia; 2) permettere una ristrutturazione di qualità e conforme alle norme urbanistiche di riferimento. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Parte A) in tema di Valore | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio è perduto e la modifica della struttura originaria ha comportato la perdita del carattere a presupposto dell'individuazione di Invariante. | | | |
| Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che l'edificio, in ottime condizioni di manutenzione, è stato oggetto di rilevanti modifiche (tetto in ca. aperture), tali da consentirne un uso residenziale e produttivo; esso peraltro risulta rilevabile al Catasto Leopoldino solo in parte (porzione sud) e l'impianto originario è raddoppiato in larghezza. | | | |
| L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. | | | |
| Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione pertinente ed accoglibile . | | | |
| Parte B) in tema di Residenza | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area edificata solo per l'edificio esistente a est, mentre per le restanti parti è libera e coltivata a seminativo, in un ampio intorno circostante il predetto fabbricato. | | | |
| Il PRG la classifica completamente come Zona Agricola di Rispetto Fluviale, tale da renderla completamente inedificabile. | | | |
| Occorre precisare che il ruolo territoriale affidato all'ambito delle Aree Umide dal PS è di connessione territoriale ambientale, pur ricomprendendo al suo interno porzioni edificate, mentre le aree della Residenza Diffusa sono invece costituite da quartieri residenziali dell'abitato compatto, esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili e recenti, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate. Il reale Stato di Fatto dei luoghi sopraevidenziato mal si addice quindi ad una individuazione dell'area quale Residenza Diffusa, in quanto non coincidente con le descrizioni di cui all'art. 50 delle NTA. | | | |
| Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Diffusa o Compatta, pertinente, ma non accoglibile ; al RU si demanda comunque la possibilità di individuare la corretta classificazione delle porzioni edificate dell'area in oggetto, permettendo tipi di intervento consoni con la loro consistenza edilizia e la loro collocazione territoriale, classificandoli cioè nello Stato di Diritto coerente al loro Stato di Fatto e provvedendo quindi a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti all'interno degli ambiti individuati. | | | |
| Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente PERTINENTE e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Parte A) | | | |
| Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti. | | | |

-----0000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 46 di **Baroncelli Giovanni**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 46 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| N: 46 | Protocollo 10995 del 03.06.2006 | Osservante : Baroncelli Giovanni | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|---|
| Inserire il fabbricato e la relativa area di pertinenza tra le aree del Limite Urbano nella Tav. C5.5, individuandola poi quale area della Residenza Diffusa. Con richiesta in subordine: Individuare l'area in oggetto quale area della Residenza Compatta al posto di Residenza Diffusa. Con le seguenti motivazioni: 1) l'attuale identificazione sottopone l'area ad un regime che prevede un intervento non diretto per la ristrutturazione del fabbricato, con conseguenti limitazioni di tipo economico; 2) attuare l'intervento di recupero edilizio residenziale in conformità alle norme urbanistiche e senza ulteriori consumi di suolo. |
| PARERE TECNICO L'area in oggetto risulta quasi totalmente edificata con edificio misto di particolare consistenza ed appartiene al vasto ambito dell'UTOE 2 di cui si prevede nel PS la riconversione residenziale. Il PRG vigente la classifica infatti come zona di tipo artigianale D1, ma è elevata al contorno la presenza di fabbricati con diversa destinazione. Comunque si ritiene accoglibile la prima istanza, ma non accoglibile il relativo subordine, in quanto la zona in oggetto è totalmente inserita in un ambito a Residenza Diffusa e oggetto di recenti e previste trasformazioni coordinate; il RU comunque potrà tener conto di tale Stato di Fatto nel disciplinare specificatamente gli interventi possibili per il fabbricato in oggetto. La proposta di modifica risulta di modesta entità e richiede sostanzialmente di riconoscere uno Stato di Fatto esistente. Per tali motivazioni e per quelle addotte dall'osservante si ritiene pertanto l'osservazione PERTINENTE , ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , non modificando il tipo di Residenza per cui è classificato. |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE Modificare l'area oggetto dell'osservazione da Area da Trasformare a Limite Urbano nella tavola C5.5. Conseguentemente per evitare contraddizioni fra elaborati cartografici e norme: a) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 47 di **Paolini Paolo** :
Con voti unanimi l'osservazione n. 47 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| N: 47 | Protocollo 10996 del 03.06.2006 | Osservante : Paolini Paolo | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire l'area all'interno del Polo Produttivo e fare le modifiche conseguenti a tale individuazione Con le seguenti motivazioni: 1) equiparare l'area a quelle contermini, dove sono state svolte operazioni immobiliari di tipo produttivo; 2) poter aderire alla perequazione immobiliare, quindi comunque istituire un criterio di omogeneità sul territorio; 3) rispettare il diritto di proprietà su tutta l'area che in parte è all'interno delle aree urbane. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta completamente ineditata e presenta situazioni colturali differenti: in parte a vasetteria, in parte a seminativo e in parte in stato di abbandono; essa non fronteggia viabilità di interesse esistenti, ma è piuttosto il margine sfrangiato delle parti urbane. La situazione catastale è particolarmente complessa con recenti frazionamenti non riportati in mappa, né tantomeno adeguatamente attestati dagli osservanti. L'area in oggetto, classificata quasi del tutto agricola dal vigente PRG, è riconosciuta tale anche dal PS, che le affida un ruolo importante a livello intercomunale come corridoio ecologico, opportunamente agganciato alle parti urbanizzate attraverso l'alternanza di parti da lasciare aperte e non; tale previsione ha lo scopo di compenetrare le due diverse qualità ed evitare la compattazione e la creazione di un fronte continuo dell'abitato. La proposta di individuare un'area di tipo produttivo andrebbe inoltre ad incidere sul principio della LR 1/05, seguito in fase di redazione del PS; tale Legge prescrive infatti di non consumare nuovo suolo per urbanizzazioni, prima di aver esperito tutte le possibilità di allocare le previsioni all'interno dei limiti dei suoli già considerati urbanizzati e/o urbanizzabili dagli Strumenti vigenti (art. 3 comma 4 LR 1/05). Su aree limitrofe interne al Limite Urbano è stata prodotta altra osservazione con richiesta di destinazione Residenziale che in sede di controdeduzione è stata ritenuta accoglibile, in contrasto però con la destinazione Produttiva richiesta dall'osservante. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE , seppur PERTINENTE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 48 di **Baroncelli Alessandro** :
Con voti unanimi l'osservazione n. 48 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| N: 48 | Protocollo 10998 del 03.06.2006 | Osservante : Baroncelli Alessandro | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

Modificare le NTA dell'UTOE 4 e dell'ambito de Gli Insediamenti nel Territorio Rurale in modo tale da: 1) considerare l'abitato di Ferruccia e Ponte dei Bini come Residenza; 2) prevedere una normativa equiparabile a quella del Comune di Quarrata; 3) prevedere norme transitorie fino alla messa in sicurezza dell'Ombrone.
 Con le seguenti motivazioni: 1) non creare discriminazioni fra le due sponde dell'Ombrone e prevedere una frazione unica con Quarrata; 2) il termine "rurale" per una frazione di 1.000 abitanti è improprio; 3) non porre troppi limiti al RU; 4) si può perdere identità se non si promuove uno sviluppo urbano.

PARERE TECNICO

La parte urbana oggetto di osservazione è riconducibile ad un'ampia porzione di territorio sottostante l'autostrada A11 a sud del paese, che è caratterizzata dall'essere quasi completamente inediticata, se non appunto per le frazioni de La Ferruccia e Ponte dei Bini. La frazione principale è allungata sul percorso storico della via Selva, mentre più a est, nei pressi del torrente Calice, si è sviluppato Ponte dei Bini, unico nucleo consistente nel territorio inediticato di questa parte della Piana. Le due frazioni pur essendo inserite all'interno del sottosistema del Territorio Rurale richiamano, per le caratteristiche che possiedono e il ruolo che rivestono, la qualificazione che il Piano Strutturale ha attribuito all'ambito della Residenza, individuato nel Sottosistema del Territorio Urbano, ma le prescrizioni e gli indirizzi si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento (art 6 e 7). Il Piano peraltro prescrive agli Atti di Governo del Territorio di promuovere progetti di recupero e riqualificazione della frazione, individuando un riassetto complessivo degli edifici e degli spazi scoperti e tenendo conto dell'obiettivo primario di dotare l'insediamento di maggiore sicurezza per gli abitanti, nel caso di inondazione. Se si confrontano le carte PAI di Agliana con le stesse del territorio di Quarrata, si osserva semplicemente che, per ragioni storiche (altezza argini, quota piani di campagna), esplicita nel QC, le due sponde dell'Ombrone hanno un opposto grado di pericolosità che porta a normare diversamente le due realtà, seppur unite nominalmente. Si riconosce comunque che il PAI ha in realtà effetti temporanei, legati alla messa in sicurezza delle aree grazie alla realizzazione di casse d'espansione a monte dell'abitato, ed in tal senso esplicitare meglio questa sua caratteristica nel relativo articolo di norma, può portare a rendere più dinamica la loro eventuale modificazione. Il termine "Rurale", cui l'osservante si oppone, è riferito al territorio cui le frazioni appartengono, piuttosto che agli abitati e deriva dalla giusta applicazione delle classificazioni del vigente PTCP. Legare il concetto di "sviluppo urbano e sociale" al tema delle urbanizzazioni risulta poi di difficile comprensione anche e non soltanto per la dimostrazione delle grandi e innovative capacità di sviluppo "sostenibile" che aree soprattutto rurali hanno dimostrato in tempi recenti, rispetto al livello di complicazione che gli insediamenti urbani hanno registrato nello stesso periodo. Per tali motivazioni si ritiene l'osservazione **PERTINENTE** ma solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, nei limiti delle condizioni d'uso del territorio fissate dal PAI, proponendo di introdurre all'art. 46, comma 3 un successivo lemma che permetta agli Atti di adeguamento alle disposizioni e perimetrazioni PAI di non costituire varianti ad uno Strumento della Pianificazione Territoriale.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Rileggere il comma 3 dell'art. 46 delle NTA nel modo seguente:
 3. Le prescrizioni e gli indirizzi si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento. Eventuali modifiche delle condizioni d'uso del territorio fissate dal PAI e dalle sue integrazioni approvate, non richiederanno una Variante al presente Strumento della Pianificazione Territoriale, ma la semplice formazione di un Atto di Governo del Territorio, conforme a tali disposizioni.

-----oo00o-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 49 di **Caputo Maria Rosaria**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 49 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| N: 49 | Protocollo 11001 del 03.06.2006 | Osservante : Caputo Maria Rosaria | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare la zona indicata da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) la zona in oggetto non ha le caratteristiche di agglomerato storico, essendo edificata negli anni 50 con edifici a schiera; 2) gli edifici non presentano alcun particolare architettonico o fregio di valore; 3) la zona in oggetto è più simile a quelle immediatamente adiacenti inserite in zona a Residenza Compatta. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

| |
|--|
| <p>Sull'area in oggetto, densamente edificata, i fabbricati lungo via Matteotti appartengono ad un'unica schiera continua fino alla centrale Piazza Gramsci e risultano esistenti al Catasto Leopoldino; invece altre porzioni, costruite su via Cervi, presentano resedi tergalici occupati da edifici senza natura storica e con destinazioni non residenziali.</p> <p>Il PRG vigente classifica l'area tra quelle di tipo B1, cioè con elevata consistenza edilizia ed in effetti essa presenta un alto indice fondiario e un rapporto di copertura elevato.</p> <p>Dall'applicazione delle prescrizioni del PS discende la possibilità di limitazioni alle trasformazioni di tale complesso, fortemente modificato dalla sua consistenza iniziale, ma si propone di variare solo parzialmente l'individuazione effettuata in sede di adozione, identificando il fronte sulla via F.lli Cervi come area di Residenza Compatta in luogo di Residenza Consolidata, al fine di mantenere omogenea la classificazione edilizia proposta per il fronte esistente sull'asse storico di via Matteotti.</p> <p>Per i suddetti motivi si ritiene quindi l'osservazione PERTINENTE, ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, ritenendo le affermazioni dell'osservante solo in parte veritiere e col fine principale di conservare il fronte edificato su via Matteotti.</p> |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Modificare parzialmente l'area oggetto dell'osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta nella tavola C5.2. |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 50 di **Baroncelli Ippolito**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 50 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| N: 50 | Protocollo 11002 del 03.06.2006 | Osservante : Baroncelli Ippolito | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Prevedere l'area di proprietà come Area da Trasformare nella tavola delle UTOE. Con le seguenti motivazioni: 1) l'area è inserita nell'importante Asse delle Attività Economiche lungo la SP1; 2) conformemente a quasi tutte le aree a verde pubblico presenti nel PRG vigente, che sono state così classificate dal PS. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto, classificata a Verde Pubblico dal vigente PRG, è implicitamente riconosciuta come trasformabile anche dal PS: infatti è classificata come appartenente all'Asse delle Attività Economiche lungo la SP1 nella tavola dei Sistemi e Ambiti e qualificata come Verde Attrezzato nella tavola dei Sistemi Funzionali, dove risulta inserita Luoghi Centrali alla scala urbana. Essa è poi interna al Limite Urbano e al Perimetro dei Centri Abitati. Analizzando lo Stato di Fatto essa risulta ineditata e coltivata a vivaio, ma realmente prossima alla viabilità di interesse superiore, come evincibile dal Rilievo Urbanistico. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , in quanto riconducibile al principio di cui all'art. 3 comma 4 della LR 1/05, per le qualità sopra descritte. Occorre comunque precisare che non si richiede di eliminare l'individuazione di Verde Attrezzato nella tavola dei Sistemi Funzionali, che peraltro corrisponde ad un'Invariante come Varco Inedificabile, quindi l'area per poter essere trasformata dovrà essere legata ad un comparto "ricevente" all'interno della UTOE 1. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Inserire la proprietà nelle Aree da Trasformare della carta delle UTOE C5.5. Conseguentemente per evitare contraddizioni fra elaborati cartografici e norme: a) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. | | | |

-----oo0oo-----

- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 51 di **Pieri Monica**:
 Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, Nlpa) l'osservazione n. 51 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 51 | Protocollo 11003 del 03.06.2006 | Osservante : Pieri Monica | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare il vincolo di fabbricato di Rilevante Valore al complesso immobiliare e lasciare il solo Valore Ambientale, Storico e Testimoniale alla Villa Padronale Con le seguenti motivazioni: 1) la Villa Padronale presenta valore ridotto e semmai testimoniale; 2) le altre parti sono frutto di demolizione e ricostruzione recente con destinazione artigianale e residenziale (strutture in ca) | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici fortemente modificati nel tempo, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, seppur risulta parzialmente rilevabile al Catasto Leopoldino, ma con corpo di fabbrica ridotto, è stato oggetto di rilevanti modifiche in special modo sul lato ovest, con trasformazioni indotte per l'uso produttivo e addirittura sostituzione complessiva della struttura portante. Il fabbricato risulta vincolato dal vigente PRG con specifica finalità di conservazione complessiva. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione **PERTINENTE** e **ACCOGLIBILE**, anche per quanto addotto dall'osservante, ma nell'intento di conservare la struttura dell'immobile principale.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

1) deperimetrare la Villa Padronale di cui al mappale 143 nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale, contemporaneamente deperimetrare del tutto i restanti edifici; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando dette individuazioni.

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 52 di **Bonacchi Osvaldo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 52 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 52 | Protocollo 11004 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Osvaldo | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'edificabilità dell'intera particella di proprietà Con le seguenti motivazioni: Gli indici del PS sono drasticamente diminuiti | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari, infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art.55 della stessa LR. L'area per cui si richiede il riconoscimento dell'edificabilità è peraltro sottoposta a vincolo cimiteriale. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di una zona di tipo edificabile, NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 53 di **Fantacci Marcello**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 53 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 53 | Protocollo 11006 del 03.06.2006 | Osservante : Fantacci Marcello | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale Storico e Testimoniale. Con richiesta in subordine: modificare l'art. 31 delle NTA dove si prevede che non siano ammessi alterazioni di volumi o superfici e sistemazioni che modifichino i rapporti fra edifici e pertinenze. Con le seguenti motivazioni: 1) trattasi di struttura priva di qualsiasi elemento di particolare rilievo; 2) si permette un potenziamento della struttura, necessario al buon funzionamento dell'azienda ivi ubicata; 3) esiste il progetto di ampliamento prodotto dallo stesso Arch. Brandigi. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |

Le definizioni del comma 4 dell'art. 31 delle NTA del PS non corrispondono compiutamente a quanto oggetto di osservazione, in quanto l'individuazione dell'edificio è avvenuta solo in fase di Conferenza dei Servizi, promossa per la Verifica di coerenza dello Strumento al Quadro di Pianificazione sovraordinato: infatti in quella sede in data 4.11.2005 con prot. n. 19034, la competente Sovrintendenza segnalava all'AC proponente la presenza sul territorio di complessi edificati di pregio, ma di natura contemporanea, surrogando questa sua determinazione con gli estremi bibliografici che ne costituivano il necessario presupposto scientifico (A. Suppressa, Itinerari di Architettura Moderna, Firenze Alinari, 1990). Tale segnalazione portava all'aggiornamento della tavola delle Invarianti e dell'elaborato B8.20.1, ma erroneamente non del citato comma.

La natura produttiva del fabbricato in questione, stante l'attuale crisi di tali attività economiche attestata nel QC, comporta comunque la valutazione dell'osservazione in merito, ritenendo possibile l'accoglimento del suo subordine, al fine di permettere oltre che le originarie previsioni dell'Arch. Brandigi, anche un'efficace localizzazione di attività produttive ed economiche sull'asse della SP1, che risulta uno degli obiettivi del PS. Tale accoglimento naturalmente, potrà quindi permettere eventuali ampliamenti di attività produttive in essere, previo comunque parere della competente Commissione Comunale per il Paesaggio.

Per le motivazioni suddette si ritiene quindi l'osservazione **PERTINENTE**, ma solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, per il subordine individuato dall'osservante.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Si propone di modificare l'art. 31 delle NTA aggiungendo di seguito al comma 4 la seguente definizione:

Sono inoltre ricompresi in questa categoria edifici di natura contemporanea che assumono particolare individualità per le caratteristiche architettoniche, la loro collocazione urbana e le funzioni che vi si svolgono, come testimonianze pregiate dell'evoluzione moderna degli insediamenti.

Quindi di seguito al comma 6 aggiungere la seguente prescrizione:

h) per tutti gli "Edifici di Valore" è consentito derogare alle presenti prescrizioni solo per gli edifici a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato ai sensi del presente articolo.

-----oo00o-----

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

⇒ **Scarola Maurizio(CSA)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 54 di **Nesti Fabio**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 54 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| N: 54 | Protocollo 11007 del 03.06.2006 | Osservante : Nesti Fabio | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Incrementare la capacità edificatoria dell'area in oggetto fino a mantenere i parametri del PRG vigente Con richiesta in subordine: Inserire l'area in zona per Residenza Diffusa Con le seguenti motivazioni: 1) ogni trasformazione non remunerativa è di fatto inattuabile; 2) è stato cambiato il ruolo dell'area rispetto al vigente PRG. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area risulta completamente ineditata, incolta o coltivata a orto, non fronteggia viabilità di interesse esistenti e appare frazionata in piccole proprietà. Essa inoltre funge da filtro ineditato tra le abitazioni su via Piave e l'insediamento produttivo del PIP Carabattole 2. L'area in oggetto è classificata dal vigente PRG fra quelle di Espansione Edilizia; tale la riconosce anche il PS, che la ricomprende tra le Aree da Trasformare, ma nell'ambito del Polo Produttivo. Sull'area così come individuata dall'osservante insiste anche un'altra osservazione (n. 39), quindi risulta di difficile comprensione la dichiarazione del pieno accordo tra i proprietari, necessario ad attivare le trasformazioni. Il riconoscimento di una quota dello Stato di Diritto è riacquisibile nelle maglie strette del principio di sostenibilità degli interventi, attraverso l'accoglimento del subordine residenziale e l'attribuzione della disciplina perequativa. Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Fatto e il mancato accordo per la trasformazione dell'area, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , con relazione al subordine richiesto; peraltro la stessa, attenendo fattispecie relative all'edificabilità del comparto, è ritenibile solo PARZIALMENTE PERTINENTE . In ragione di tale parere si propone di classificare l'area tra quelle della Residenza Diffusa e assegnare ad essa la sola volumetria di tipo residenziale di tipo perequato e per ovviare alla giusta compensazione con l'area residenziale si propone di formare un indirizzo al RU in cui si individuino un'area a "verde attrezzato" nella tavola dei Sistemi Funzionali. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'area in oggetto da Polo Produttivo a Residenza Diffusa nella tavola dei Subsistemi e Ambiti. Conseguentemente, per le intenzioni sopraesposte e nel rispetto dei principi del PS: a) inserire l'area tra le aree a Verde Attrezzato nella Tavola dei Sistemi Funzionali; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. | | | |

-----oo00o-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 55 di **Nesti Fabio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 55 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| N: 55 | Protocollo 11008 del 03.06.2006 | Osservante : Nesti Fabio | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: 1) non risponde alla descrizione degli edifici ricompresi nell'individuazione; 2) non è presente nel Catasto Storico; 3) permettere eventuali ampliamenti o adeguamenti per moderne esigenze produttive. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Le definizioni del comma 4 dell'art. 31 delle NTA del PS non corrispondono compiutamente a quanto oggetto di osservazione, in quanto l'individuazione dell'edificio è avvenuta solo in fase di Conferenza dei Servizi, promossa per la Verifica di coerenza dello Strumento al Quadro di Pianificazione sovraordinato: infatti in quella sede in data 4.11.2005 con prot. n. 19034, la competente Sovrintendenza segnalava all'AC proponente la presenza sul territorio di complessi edificati di pregio, ma di natura contemporanea, surrogando questa sua determinazione con gli estremi bibliografici che ne costituivano il necessario presupposto scientifico (A. Suppressa, Itinerari di Architettura Moderna, Firenze Alinari, 1990). Tale segnalazione portava all'aggiornamento della tavola delle Invarianti e dell'elaborato B8.20.1, ma erroneamente non del citato comma. | | | |
| La natura produttiva del fabbricato in questione, stante l'attuale crisi di tali attività economiche attestata nel QC, comporta comunque la valutazione dell'osservazione in merito, ritenendo possibile un parziale accoglimento in ragione della motivazione relativa alle necessità di modificare la struttura esistente, al fine di permettere oltre che i necessari adeguamenti igienico sanitari, anche una efficace localizzazione di attività produttive ed economiche sull'asse della SP1, che risulta uno degli obiettivi del PS. Tale accoglimento naturalmente, potrà quindi permettere eventuali ampliamenti o adeguamenti di attività produttive in essere, previo comunque parere della competente Commissione Comunale per il Paesaggio. | | | |
| Inoltre una porzione dell'edificio sul suo lato est non risulta essere edificata secondo il progetto originale citato e può essere ragionevolmente deperimetrata dall'individuazione di Valore effettuata, in quanto costruita successivamente in forza del PIP Carabattole 2. | | | |
| Per le motivazioni suddette si ritiene quindi l'osservazione PERTINENTE , ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE . | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| 1) deperimetrare la porzione est dell'edificio in oggetto edificata in forza del PIP Carabattole 2; 2) modificare l'art. 31 delle NTA aggiungendo di seguito al comma 4 la seguente definizione: Sono inoltre ricompresi in questa categoria edifici di natura contemporanea che assumono particolare individualità per le caratteristiche architettoniche, la loro collocazione urbana e le funzioni che vi si svolgono, come testimonianze pregiate dell'evoluzione moderna degli insediamenti. Quindi di seguito al comma 6 aggiungere la seguente prescrizione: h) per tutti gli "Edifici di Valore" è consentito derogare alle presenti prescrizioni solo per gli edifici a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato ai sensi del presente articolo. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 56 di **Baldi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 56 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 56 | Protocollo 11009 Del 03.06.2006 | Osservante : Baldi Alessandro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare l'individuazione adottata classificando l'area quale Residenza Diffusa in luogo di Residenza Consolidata. Con le seguenti motivazioni: Rendere edificabile la particella, che non ha ancora sfruttato l'indice assegnatole dal PRG. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta inedita e ai suoi bordi settentrionali si affacciano alcuni fabbricati di origine storica ad alta densità edilizia, attestati su via Casello, di cui essa appare funzionare come resede tergo a verde privato; essa inoltre non risulta fronteggiare una pubblica viabilità, ma piuttosto resta interclusa. Il PRG vigente classifica l'area tra quelle Residenziali di tipo B2, cioè con elevata consistenza edilizia e la esclude da quelle del previsto PEEP de "La Catena" al suo lato est. La classificazione richiesta in prima istanza mal si adatta all'area in oggetto in quanto le NTA del PS definiscono gli ambiti della Residenza Diffusa come quelli costituiti da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili, ivi ricomprendendo gli interventi residenziali pubblici recentemente realizzati, di cui questa, come detto, non fa parte. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, seppur PERTINENTE ai termini del Piano, NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 57 di **Baldi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 57 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| N: 57 | Protocollo 11010 del 03.06.2006 | Osservante : Baldi Alessandro | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Inserire l'oggetto di osservazione nelle Aree in Corso di Trasformazione secondo gli indici fondiari del vigente PRG. Con le seguenti motivazioni: 1) si tradisce gli obiettivi del PRG di cui alla scheda C06, tra i quali quello di servire la zona con spazi e attrezzature collettive; 2) la riduzione degli indici rende l'intervento inattuabile economicamente; 3) si raggiunge solo ora l'accordo tra le proprietà interessate. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area risulta completamente inedificata ed incolta, quindi in attesa di trasformazione e non fronteggia viabilità di interesse esistenti. L'area in oggetto è classificata dal vigente PRG fra quelle di Espansione Edilizia (art.18) e solo per porzione intesa a Verde Pubblico; i relativi indici ammettono per una ST di 15.832 mq e una SF di 9.685 mq, una volumetria complessiva di 24.212 mc di cui solo 9.685 mc destinati a residenziale (H 13,50 RC 0,40 IF 2,5). Tale la riconosce anche il PS, che la ricomprende nell'ambito della Residenza e tra le Aree da Trasformare con indice territoriale stimabile intorno ai 0,21 mc/mq, cioè per un volume a destinazione residenziale di 3.324 mc. Sull'area, così come individuata dall'osservante, insiste anche un'altra osservazione per cui si richiede la piena edificabilità che è stata considerata in fase di controdeduzione non pertinente (osservazione 52); risulta quindi di difficile comprensione la dichiarazione del raggiungimento dell'accordo, necessario ad attivare le trasformazioni del comparto, il cui procedimento è peraltro sospeso in preistruttoria dal 1.2.2002; da ciò deriva che il diritto di attivare le trasformazioni non risulta formalmente acquisito, in quanto l'AC non si è espressa in merito, con alcun suo atto conclusivo. Il riconoscimento di una quota dello Stato di Diritto previgente, riacquisibile nelle maglie strette del principio di sostenibilità degli interventi nel complesso del territorio comunale, potrebbe però essere riconfermato attraverso l'attribuzione della sola quota residenziale che il PRG riconosce all'area, in quanto solo a tale scopo è destinata la zona in questione, ma con l'annullamento delle ingenti quantità di tipo terziario che il Piano attribuisce invece all'area della SP1 o ai luoghi centrali alla scala del Paese. Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Diritto e l'adottata classificazione solo residenziale dell'area, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ; peraltro attinendo fattispecie relative all'edificabilità del comparto essa è ritenibile solo PARZIALMENTE PERTINENTE . In ragione di tale parere si propone di classificare l'area tra quelle in corso di trasformazione nella tavola delle UTOE e assegnare ad essa la sola volumetria di tipo residenziale, pari a 9.685 mc, da raccogliere nelle tabelle allegate alle NTA. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Inserire l'area oggetto di osservazione tra le Aree in Corso di Trasformazione nella tavola delle UTOE e assegnare al comparto il solo il volume di tipo residenziale previsto dal PRG, pari a 9.685 mc, da raccogliere nelle tabelle di dimensionamento, allegate alle NTA e alla tavola C5.5, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione. | | | |

-----0000-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 58/A di **Bonacchi Marco Paolo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 58/A è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

Si mette in votazione l'osservazione n. 58/B di **Bonacchi Marco Paolo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 58/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| N: 58 | Protocollo 11011 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Marco Paolo | Tematica: Residenza / Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. Parte A) : Inserire l'area del fabbricato in oggetto all'interno delle aree a Residenza Diffusa. Con richiesta in subordine: Inserire l'area del fabbricato in oggetto tra le aree a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) il fabbricato è stato demolito e ricostruito e non presenta più le caratteristiche originarie; 2) inserire l'area del fabbricato in aree non diverse da quelle dei fabbricati limitrofi. Parte B) : Eliminare per la porzione di fabbricato in questione l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: La porzione in oggetto risulta demolita e ricostruita con licenze edilizie degli anni 70. | | | |

| |
|---|
| PARERE TECNICO |
| <p>Parte A) in tema di Residenza</p> <p>L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area densamente edificata, ma dall'attenta analisi delle carte storiche si è rilevato che solo la porzione di edificio su via Bellini presenta caratteristiche storiche.</p> <p>Il PRG non classifica l'area tra quelle del tessuto residenziale più denso, ma la parifica a quelle con le caratteristiche più ricorrenti dell'intorno urbano, individuandola come Zona Residenziale di tipo B3.</p> <p>La classificazione richiesta in prima istanza mal si adatta però ad un intorno che comunque è stato interessato da edificazioni di tipo frammentario e senza rilevanti interventi a carattere unitario al contorno, come prescritto dall'art. 50 delle NTA del PS.</p> <p>La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Consolidata è di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano.</p> <p>Per tali motivi si ritiene l'osservazione pertinente e parzialmente accoglibile, per il subordine individuato dall'osservante, che meglio si adatta all'area in oggetto.</p> <p>Parte B) in tema di Valore</p> <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio è perduto e la modifica della struttura originaria ha comportato la perdita del carattere a presupposto dell'individuazione di Invariante.</p> <p>La documentazione fotografica allegata all'osservazione evidenzia le trasformazioni indotte sulla parte ovest del fabbricato, che risulterebbe in parte esistente al Catasto Leopoldino, ma che è stato chiaramente "sostituito" in tempi recenti; inoltre la documentazione inoltrata amplia il quadro conoscitivo del PS, ricostruendo la storia edilizia del fabbricato.</p> <p>L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione pertinente ed accoglibile, per la sola porzione di edificio in oggetto.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente PERTINENTE e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| <p>Parte A)</p> <p>Classificare l'area come Residenza Compatta ed eliminare la porzione in oggetto da quelle classificate come Residenza Consolidata nella tavola C5.2.</p> <p>Parte B)</p> <p>Deperimetrare la porzione in oggetto nella tavola delle Invarianti, fatta salva la porzione ovest su via Bellini</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 59 di **Meoni Maria Pia**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 59 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 59 | Protocollo 11012 del 03.06.2006 | Osservante : Meoni Maria Pia | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di "zona PEEP" nella tav. C5.5 ed inserire l'area, in sede di redazione del RU, in zona tale da consentire edificabilità di tipo diretto. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: 1) l'area è già dotata di urbanizzazioni sufficienti; 2) appare più corretto l'inserimento in area da attuare tramite intervento diretto | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento la capacità di essere "conformativo" della proprietà dei privati, se non per le condizioni d'uso del territorio stabilite dallo Statuto o per eventuali opere di interesse sovracomunale sottoposte a vincolo di tipo espropriativo; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05. | | | |
| Il Piano non fa che riportare nella carta delle UTOE la disciplina dell'attività edilizia riferita a quell'intorno specifico, che è soggetto a PEEP dal vigente PRG e solo il RU, come ammesso dalla stessa osservante, ha il compito di individuare le aree da includere in tali piani ad "intervento pubblico", scegliendole tra quelle destinate ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art. 71 comma 3 della LR 1/05. | | | |
| Per i suddetti motivi si ritiene l'osservazione NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE . | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 60 di **Scantamburlo Marco**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 60 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| N: 60 | Protocollo 11014 del 03.06.2006 | Osservante : Scantamburlo Marco | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|---|
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: 1) l'edificio in oggetto non presenta nessun particolare fregio o decoro; 2) l'edificio in oggetto non risulta vincolato da Strumenti preesistenti. |
| PARERE TECNICO |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio è perduto e la modifica della struttura originaria ha comportato la perdita del carattere a presupposto dell'individuazione di Invariante. La non ampia documentazione fotografica allegata all'osservazione evidenzia le trasformazioni indotte sulla parte retrostante del fabbricato, che risulterebbe esistente al Catasto Leopoldino, ma al contempo cela il decoro urbano del fronte di una porzione di esso, che mostra ancora i caratteri storici delle preesistenze. La parte retrostante è peraltro oggetto di Pratica Edilizia 59/04 finalizzata al suo recupero abitativo, che non interessa la porzione "originale" antedetta. L'edificio, contrariamente a quanto dichiarato dall'osservante, risulta vincolato dal vigente PRG, con la finalità di conservarne la facciata principale. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE , ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , in quanto occorre preservare la struttura del villino originario sulla via San Niccolao. |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Deperimetrare l'intero edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti, fatto salvo il villino ovest sulla via san Niccolao, non oggetto di trasformazioni in corso di realizzazione. |

-----oo00-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 61 di **Pasticci Antonio**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 61 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| N: 61 | Protocollo 11015 del 03.06.2006 | Osservante : Pasticci Antonio | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare la classificazione delle particelle in oggetto da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: Detta individuazione si "confà" maggiormente alla zona urbanistica in oggetto | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area densamente edificata. Il tessuto storico da mantenere a Residenza Consolidata non è tanto quello che si affaccia su Via Fucini ma piuttosto quello su Via M. Magni e la Piazza A. Moro, che assicura un qualche valore prossemico agli spazi urbani aglianesi, come controdedito per osservazioni limitrofe. La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Consolidata è inoltre di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE , nonostante gli insussistenti motivi adottati dall'osservante in merito. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'area oggetto dell'osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta | | | |

-----oo00-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 62/A di **Marini Lola**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 62/A è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

Si mette in votazione l'osservazione n. 62/B di **Marini Lola**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 62/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| N: 62 | Protocollo 11016 del 03.06.2006 | Osservante : Marini Lola | Tematica: Valore / Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. Parte A) : Eliminare l'individuazione di Edificio di Rilevante Valore Con le seguenti motivazioni: 1) ripristinare la condizione di fabbricato senza particolari vincoli alla modificazione; 2) assenza di particolari fregi o decori architettonici. Parte B) : Modificare la classificazione di zona da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: Detta individuazione si "confà" maggiormente alla zona urbanistica in oggetto | | | |

PARERE TECNICO

Parte A) in tema di Valore

L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici modificati per frazionamenti o altro, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali.

Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, che non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino, non è stato oggetto di rilevanti modifiche con carattere recente, ma denota al contempo un non particolare valore architettonico (impaginato semplice e senza fregi, addizione incongrua lato nord).

Non risulta peraltro veritiera l'affermazione che non sussistano vincoli ai sensi del vigente PRG, in quanto l'edificio con i suoi limitrofi è sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 25 delle relative NTA che ne vincola formalmente il fronte est sulla piazza.

Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione **pertinente**, ma solo **parzialmente accoglibile**, proponendo il "declassamento" dell'edificio da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale, anche per quanto evidenziato dall'osservante in merito ai caratteri architettonici dell'edificio, ma nell'intento di conservare la struttura dell'immobile e le sue relazioni con la Piazza.

Parte B) in tema di Residenza

L'area, riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come densamente costruita, risulta fra quelle di più antica edificazione del territorio comunale e la schiera che si affaccia su Piazza A. Moro è uno dei pochi complessi edilizi che assicura un qualche valore prossemico agli spazi urbani aglianesi.

Inoltre la porzione di isolato in oggetto presenta un rapporto di copertura e un indice fondiario fra i più alti del territorio comunale ed è pertanto poco idonea a sostenere ampliamenti o nuove edificazioni, che una sua declassificazione potrebbe permettere, portando ad alterare i rapporti tra i bassi edifici e l'ampio spazio della Piazza.

Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, **pertinente** ma **non accoglibile**, anche perchè non sostenuta da adeguate motivazioni.

Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente **PERTINENTE** e solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Parte A)

1) deperimetrare l'edificio nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione.

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 63/A di **Pasticci Antonella**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 63/A è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

Si mette in votazione l'osservazione n. 63/B di **Pasticci Antonella**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 63/B è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| N: 63 | Protocollo 11017 del 03.06.2006 | Osservante : Pasticci Antonella | Tematica: Valore / Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. | | | |
| Parte A) : Deperimetrare il fabbricato a schiera dall'individuazione di Edificio di Rilevante Valore Con le seguenti motivazioni: 1) ripristinare la condizione di fabbricato senza particolari vincoli alla modificazione; 2) assenza di particolari fregi o decori architettonici. | | | |
| Parte B) : Modificare la classificazione di zona da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: Detta individuazione si "confà" maggiormente alla zona urbanistica in oggetto | | | |

PARERE TECNICO

Parte A) in tema di Valore

L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici modificati per frazionamenti o altro, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con i caratteri architettonici originali.

Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, che non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino, è stato oggetto di modifiche con carattere recente e denota al contempo un non particolare valore architettonico (impaginato semplice e senza fregi, inserimento di nuove incongrue aperture).

Non risulta peraltro veritiera l'affermazione che non sussistano vincoli ai sensi del vigente PRG, in quanto l'edificio con i suoi limitrofi è sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 25 delle relative NTA che ne vincola formalmente il fronte est sulla piazza.

Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione **pertinente**, ma solo **parzialmente accoglibile**, proponendo il "declassamento" dell'edificio da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale, anche per quanto evidenziato dall'osservante in merito ai caratteri architettonici dell'edificio, ma nell'intento di conservare la struttura dell'immobile e le sue relazioni con la Piazza.

Parte B) in tema di Residenza

L'area, riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come densamente costruita, risulta fra quelle di più antica edificazione del territorio comunale e la schiera che si affaccia su Piazza A. Moro è uno dei pochi complessi edilizi che assicura un qualche valore prossemico agli spazi urbani aglianesi.

Inoltre la porzione di isolato in oggetto presenta un rapporto di copertura e un indice fondiario fra i più alti del territorio comunale ed è pertanto poco idonea a sostenere ampliamenti o nuove edificazioni, che una sua declassificazione potrebbe permettere, portando ad alterare i rapporti tra i bassi edifici e l'ampio spazio della Piazza.

Per piccola porzione retrostante l'edificio principale, si può provvedere però alla sua declassificazione per permettere tipologie di intervento edilizio più consone al suo stato di fatto, che non denota i caratteri di valore predetti.

Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, **pertinente** ma solo **parzialmente accoglibile**, non deperimetrando l'edificio principale, anche perchè non sostenuta da adeguate motivazioni.

Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente **PERTINENTE** e solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Parte A)

1) deperimetrare l'edificio nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione.

Parte B)

Modificare la porzione retrostante l'edificio principale dell'area oggetto dell'osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta.

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 64/A di **Bongi Sandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 64/A è accolta come da prospetto sotto descritto:

Si mette in votazione l'osservazione n. 64/B di **Bongi Sandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 64/B è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| N: 64 | Protocollo 11018 del 03.06.2006 | Osservante : Bongi Sandro | Tematica: Valore / Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| L'osservazione consta di due parti distinte che richiedono un loro esame separato al fine di poter più compiutamente affrontare la relativa controdeduzione con specificità e pertinenza. | | | |
| Parte A) : Deperimetrare il fabbricato a schiera dall'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: Non è presente alcun fregio o decoro che possa determinarne l'importanza storica. | | | |
| Parte B) : Modificare la classificazione di zona da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. | | | |
| Con le seguenti motivazioni: Detta individuazione si "confà" maggiormente alla zona urbanistica in oggetto | | | |

| |
|--|
| PARERE TECNICO |
| <p>Parte A) in tema di Valore</p> <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza.</p> <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino; inoltre è particolarmente evidente la sua caratteristica prettamente "povera" sotto il profilo architettonico, seppur oggetto di parziale ed efficiente recupero.</p> <p>L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG, con la finalità di conservarne il solo fronte sud.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione pertinente e accoglibile, anche per quanto addotto dall'osservante.</p> <p>Parte B) in tema di Residenza</p> <p>L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area densamente edificata, ma l'attenta analisi delle carte storiche non ha rilevato la presenza di edifici risalenti al Catasto Leopoldino, come riassunto più compiutamente nella risposta all'osservazione 64 A.</p> <p>Il PRG classifica omogeneamente l'isolato di appartenenza delle porzioni in oggetto come Zona Residenziale di Completamento di tipo B2, senza differenziare l'ambito considerato.</p> <p>La proposta di deperimetrare l'area da quelle della Residenza Consolidata è di modesta entità e non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano, inoltre con il suo accoglimento si ottiene di semplificare la classificazione delle aree, raccogliendole in un unico comparto omogeneo.</p> <p>Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Compatta, pertinente ed accoglibile, nonostante gli insussistenti motivi addotti dall'osservante in merito.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte si ritiene quindi l'osservazione complessivamente PERTINENTE ed ACCOGLIBILE</p> |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| <p>Parte A)</p> <p>Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti</p> <p>Parte B)</p> <p>Detta individuazione si "confà" maggiormente alla zona urbanistica in oggetto</p> |

-----oo0oo-----

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

⇒ **Scarola Maurizio(CSA)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 65 di **Bonacchi Rolando**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 65 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| N: 65 | Protocollo 11023 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Rolando | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'edificio contrassegnato da quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con le seguenti motivazioni: Non presenta più le caratteristiche che permettono una tale classificazione, essendo stato rimaneggiato più volte in prospetto e altezze | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta completamente rilevabile al Catasto Leopoldino se non per la testata su via Selva.</p> <p>L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE, anche per quanto addotto dall'osservante.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 66 di **Tissi Giusmana**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 66 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| N: 66 | Protocollo 11024 del 03.06.2006 | Osservante : Tissi Giusmana | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|--|
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con le seguenti motivazioni: Il fabbricato è stato modificato e ristrutturato facendone perdere le caratteristiche antiche |
| PARERE TECNICO |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta compiutamente rilevabile al Catasto Leopoldino; sembra infatti essere totalmente sostituito con altro di diversa struttura, ma simile collocazione. Inoltre sono evidenti le caratteristiche moderne della sua consistenza edilizia. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per quanto addotto dall'osservante. |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 67 di **Salvi Piera**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 67 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| N: 67 | Protocollo 11025 del 03.06.2006 | Osservante : Salvi Piera | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: 1) la struttura dell'edificio è più volte rimaneggiata dagli anni 70 ai 90; 2) poco resta dell'originario impianto salvo alcuni particolari. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino per la sua porzione ovest; questa sembra infatti essere costruita con diversa struttura, ma con la stessa collocazione e sono evidenti le caratteristiche moderne della sua consistenza edilizia. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , nell'intento di mantenere l'impianto originario del fabbricato lato est, anche per quanto addotto dall'osservante. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare la sola porzione ovest dell'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 68 di **Nativi Sergio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 68 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| N: 68 | Protocollo 11027 del 03.06.2006 | Osservante : Nativi Sergio | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare il vincolo di cui all'art. 31 delle NTA quale Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con le seguenti motivazioni: Non sono presenti caratteristiche che lo fanno ricomprendere tra gli immobili di valore perché ampiamente modificato. | | | |

| PARERE TECNICO |
|--|
| <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimenti originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale.</p> <p>L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, anche nelle poche modificazioni introdotte.</p> <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato modificato da interventi di carattere manutentivo condotti maldestramente o comunque poco rispettosi del carattere del fabbricato, ma conserva comunque alcune caratteristiche rurali di pregio (aperture, archi, colombaia, linea di gronda omogenea); peraltro una corretta ristrutturazione potrebbe portarlo ad un efficace recupero.</p> <p>L'immobile insiste all'interno dell'ambito della Connessione Ambientale e in zona definita Agricola di Rispetto dal vigente PRG: quest'area, esterna al Limite Urbano, è caratterizzata da una consistente porzione di territorio aperto, che svolge la funzione di principale connessione ambientale ed ecologica a carattere locale e territoriale; più precisamente l'edificio è localizzato tra i corsi d'acqua Brana e Acqualunga, in area libera consona a opere di regimazione idraulica. L'edificio in oggetto inoltre è ancora riconoscibile con il toponimo "Ponte dei Nesti" e mantiene le antiche relazioni con il percorso storico della via Galcigliana, con particolari qualità prossemiche nel rapporto con l'esistente ponte sulla Brana.</p> <p>L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG, con la finalità di complessiva conservazione.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE, nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattiene con le qualità dell'intorno di appartenenza.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 69 di **Viviana Mauro**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 69 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| N: 69 | Protocollo 11029 del 03.06.2006 | Osservante : Viviani Mauro | Tematica: Residenza |
|---|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Almeno parte della zona venga modificata con individuazione di area a Residenza Diffusa in luogo di Corridoio Verde Attrezzato.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: Per le finalità preposte all'area del Corridoio sarebbe influente l'individuazione di un'area già parzialmente edificata.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico a nord come area edificata solo episodicamente, mentre a sud è quasi completamente ineditata, libera ma incolta.</p> <p>Il PRG la classifica completamente come Zona Agricola Normale.</p> <p>Occorre precisare che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1, pur ricomprendendo al suo interno parti edificate, mentre le aree della Residenza Diffusa sono invece costituite da quartieri residenziali dell'abitato compatto, esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili e recenti, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate. Il reale Stato di Fatto dei luoghi sopraevidenziato mal si addice quindi ad una individuazione dell'area quale Residenza Diffusa, in quanto non coincidente con le descrizioni di cui all'art. 50 delle NTA.</p> <p>Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Diffusa, PERTINENTE, ma NON ACCOGLIBILE; al RU si demanda comunque la possibilità di individuare la corretta "zonizzazione" delle porzioni edificate dell'area in oggetto, permettendo tipi di intervento consoni con la loro consistenza edilizia e la loro collocazione territoriale, classificandoli cioè nello Stato di Diritto coerente al loro Stato di Fatto e provvedendo quindi a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti all'interno degli ambiti individuati.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 70 di **Barontini Silvano**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 70 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| N: 70 | Protocollo 11030 del 03.06.2006 | Osservante : Barontini Silvano | Tematica: Valore |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) l'edificio non è abitato da molto tempo; 2) l'edificio si presenta in uno stato di degrado avanzato con una serie di aggiunte e modifiche che ne hanno snaturato il carattere.</p> | | | |

| |
|---|
| PARERE TECNICO |
| <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale.</p> <p>L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte.</p> <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che l'edificio è stato modificato solo da interventi di carattere manutentivo condotti maldestramente o comunque poco rispettosi del carattere del fabbricato, ma conserva vive le caratteristiche rurali di pregio (rapporti delle aperture, copertura omogenea); peraltro una corretta ristrutturazione potrebbe portarlo ad un efficace recupero.</p> <p>L'immobile insiste all'interno dell'ambito della Residenza e in zona definita Artigianale dal vigente PRG: quest'area, interna al perimetro del Limite Urbano, è intesa come area prettamente urbana, organizzata lungo una via caratterizzata da edifici con destinazioni diverse e parametri urbanistici relativamente alti, ma l'edificio che si colloca ai suoi bordi "sfrangiati", conserva un'area a verde pertinenziale di rispetto che lo distanzia dalla strada e su cui è presente un antico pozzo, costruendo delle relazioni con gli edifici limitrofi, che ne rivelano il carattere di antico insediamento.</p> <p>L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE, nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle sottili relazioni che esso intrattiene con l'intorno di appartenenza.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 71 di **Vivarelli Roberto**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 71 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 71 | Protocollo 11031 del 03.06.2006 | Osservante : Vivarelli Roberto | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: L'edificio è vincolato dal PRG solo per alcuni elementi che sono stati mantenuti e restaurati nell'ultimo intervento. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza.</p> <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino; l'edificio comunque rivela un impaginato povero ma assolutamente dignitoso, peraltro ancora nello stato originario.</p> <p>L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG, per il solo fronte su via Selva.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare l'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 72 di **Gotti Luca**:
 Con voti unanimi l'osservazione n. 72 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| N: 72 | Protocollo 11032 del 03.06.2006 | Osservante : Gotti Luca | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: Il fabbricato, rialzato a tratti, ha subito modifiche deformanti ai prospetti (terrazzi, aperture) rispetto alla sua struttura originale. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio è perduto e la modifica della struttura originaria ha comportato la perdita del carattere a presupposto dell'individuazione di Invariante.</p> <p>La non ampia documentazione fotografica allegata all'osservazione evidenzia le trasformazioni indotte sul fabbricato, che risulterebbe esistente al Catasto Leopoldino. Sono numerosi gli interventi che hanno modificato il prospetto nobile (terrazzi, aperture) ed evidente la parte rialzata. Solo il blocco est sembra mantenere i caratteri rurali tradizionali, testimoniati dall'edicola su via Matteotti.</p> <p>L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE.</p> | | | |

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Deperimetrare l'intero edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti, fatto salvo il blocco est sulla via Matteotti, non oggetto di rialzamento.

-----oo00o-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 73 di **Giacomelli Angiolo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 73 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| N: 73 | Protocollo 11033 del 03.06.2006 | Osservante : Giacomelli Angiolo | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di fabbricato di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: 1) l'immobile è stato oggetto di una radicale ristrutturazione durante gli anni 70; 2) l'immobile ha subito crolli in parte all'interno | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale. L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che l'edificio è stato modificato maldestramente solo in parte della copertura e nell'archivio comunale insiste infatti solo un pratica relativa a tale rifacimento (PE 8/88); il fabbricato conserva peraltro alcune caratteristiche rurali (linea di gronda unica, finestrate contenute in numero e dimensione), quindi anche nei limiti dell'art. 31 sarà comunque ammissibile una sua ristrutturazione, auspicata e necessaria. L'immobile insiste all'interno dell'ambito del Corridoio Verde Attrezzato e in piccola porzione di zona definita Residenziale dal vigente PRG: quest'area, seppur interna al perimetro del Limite Urbano, è intesa come connessione ambientale "aperta" ed è caratterizzata dalla presenza dello specchio d'acqua dell'ex cavo Briganti, nella cui prossimità l'edificio si attesta, contornato da ampie aree libere. Questo inoltre mantiene le antiche relazioni con il frontistante Torrente Bure, opponendogli un caratteristico fronte continuo e povero di aperture, e il percorso storico della via Pratese, raggiungibile attraverso un piccolo ponte. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE , nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattiene con le qualità dell'intorno di appartenenza. | | | |

-----oo00o-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 74 di **Marini Carlo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 74 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 74 | Protocollo 11035 del 03.06.2006 | Osservante : Marini Carlo | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: Il fabbricato non presenta alcuna rilevanza storica, ambientale o testimoniale | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, l'edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino; esso è infatti stato realizzato in sostituzione di uno esistente e risulta avere impaginato moderno e struttura in ca; esso, pur facente parte di una schiera realizzata dopo il "raddrizzamento" di via Roma, non presenta i caratteri degli edifici limitrofi e se ne discosta sostanzialmente. L'edificio risulta vincolato dal vigente PRG, per il solo fronte su via Roma. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE . | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare il complesso di edifici cui appartiene quello oggetto di osservazione nella tavola delle Invarianti, in quanto non risultano al Catasto Leopoldino. | | | |

-----oo00o-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 75 di **Viviani Mauro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 75 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| N: 75 | Protocollo 11036 del 03.06.2006 | Osservante : Viviani Mauro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Modificare la classificazione adottata di porzione delle proprietà da Corridoio Verde Attrezzato a Residenza Diffusa. Con le seguenti motivazioni: 1) per le finalità preposte all'area del Corridoio sarebbe ininfluente l'individuazione di un'area già parzialmente edificata, che ne interessa il solo lembo est; 2) insieme ai vicini confinanti aveva intenzione di creare delle nuove abitazioni con interventi di sostituzione edilizia.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area edificata: vi insiste un edificio di natura storica ritenuto di valore dal Piano e una più modesta e articolata costruzione verso est; al suo confine meridionale si apre un'ampia porzione libera e coltivata.</p> <p>Il PRG la classifica sostanzialmente come Zona di Completamento Residenziale di tipo B3, individuando per essa una ristretta zona omogenea chiusa tra a aree destinate a Verde Attrezzato.</p> <p>Occorre precisare che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1, pur ricomprendendo al suo interno parti edificate, mentre le aree della Residenza Diffusa sono invece costituite da quartieri residenziali dell'abitato compatto, esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili e recenti, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate. Il reale Stato di Fatto dei luoghi sopraevidenziato mal si addice quindi ad una individuazione dell'area quale Residenza Diffusa, in quanto non coincidente con le descrizioni di cui all'art. 50 delle NTA.</p> <p>Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Diffusa, PERTINENTE, ma NON ACCOGLIBILE; al RU si demanda comunque la possibilità di individuare la corretta "zonizzazione" delle porzioni edificate dell'area in oggetto, permettendo tipi di intervento consoni con la loro consistenza edilizia e la loro collocazione territoriale, classificandoli cioè nello Stato di Diritto coerente al loro Stato di Fatto e provvedendo quindi a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti all'interno degli ambiti individuati.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 76 di **Banci Andrea**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 76 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 76 | Protocollo 11037 del 03.06.2006 | Osservante : Banci Andrea | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: L'edificio è stato ampliato e modificato nel suo impianto originario con modifiche introdotte nel corso degli anni</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza.</p> <p>Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, la porzione di edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino; esso infatti è stato realizzato in addizione a quello esistente, toponimo di chiara origine medievale, ma risulta avere caratteristiche moderne, seppur decoro rispettoso del complesso edificato.</p> <p>L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare la porzione di edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 77 di **Barontini Attilio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 77 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 77 | Protocollo 11038 del 03.06.2006 | Osservante : Barontini Attilio | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Eliminare l'individuazione di Edificio di Rilevante Valore Con richiesta in subordine: Declassare l'edificio da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: 1) esigenze familiari presuppongono la necessità di suddivisione dell'immobile in due unità immobiliari; 2) disporre a pieno delle possibilità funzionali dell'edificio.</p> | | | |

| |
|---|
| PARERE TECNICO |
| L'individuazione di Rilevante Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici a modalità manutentive o di conservazione; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che denotano un carattere "speciale" nel tessuto edilizio, per natura e caratteristiche architettoniche dei fabbricati o per destinazione e ruolo che essi assumono all'interno del tessuto, altre volte, quando esso corrisponde a edifici a semplice destinazione residenziale, può portare all'effetto inverso di congelamento di uno "status quo", magari non congruo con le necessità familiari dei proprietari. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è meglio evidente che l'edificio in oggetto, che non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino, denota un particolare valore architettonico solo sul fronte nord (impaginato "poggiano" con fregi e balaustra). Esso è sottoposto comunque a vincolo di PRG con specifica finalità di conservazione complessiva. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE , ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in relazione al richiedo subordine, proponendo il "declassamento" dell'edificio da Rilevante Valore a Valore Ambientale, Storico e Testimoniale, anche per quanto evidenziato in merito ai caratteri architettonici dell'edificio, ma nell'intento comunque di conservare la struttura dell'immobile. |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| 1) deperimetrare l'edificio nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore e inserirlo tra quelli di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione. |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 78 di **Posillico Carmine**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 78 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| N: 78 | Protocollo 11040 del 03.06.2006 | Osservante : Posillico Carmine | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale Storico e Testimoniale Con le seguenti motivazioni: Sono state introdotte nel tempo modifiche sia nelle caratteristiche architettoniche che in quelle funzionali. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se questa limitazione è senz'altro congrua per edifici che risultano risalire al Catasto Storico, atteso il Valore Testimoniale che tali fabbricati denunciano ai contemporanei, più difficile è la "conformazione" della loro consistenza quale Invariante del territorio, quando, previo analisi approfondite, non si può accertare questa loro provenienza. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante questa sua caratteristica non è evidente, ma dalla scheda di analisi e da opportune verifiche, la porzione di edificio in oggetto non risulta rilevabile al Catasto Leopoldino; esso infatti è stato realizzato in addizione a quello esistente, di cui ripete le caratteristiche di ruralità (fienile con arco d'ingresso e aperture tipiche). L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE . | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Deperimetrare la porzione di edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 79 di **Gori Michela**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 79 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| N: 79 | Protocollo 11042 del 03.06.2006 | Osservante : Gori Michela | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Classificare la proprietà come area a Residenza Compatta in luogo di Polo Produttivo. Con le seguenti motivazioni: 1) vista l'ampia riconversione di aree produttive in zone residenziali nella località La Catena; 2) il fabbricato insistente sull'area non è stato edificato in forza della Lottizzazione lato nord; 3) la crisi del tessile non consente un utilizzo pienamente artigianale dell'immobile. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Gli isolati lungo la via in oggetto sono disciplinati dal vigente PRG come aree destinate ad attività di tipo artigianale e se l'area non è ricompresa tra quelle edificate in forza di un apposito PDL essa risulta interessata da recenti trasformazioni di tipo produttivo e direzionale, quindi adeguate all'uso cui sono predisposte. Il tessuto misto residenza/lavoro di cui si propone la riconversione con il Piano è costituito da un patrimonio edilizio inadeguato per epoca di costruzione o tipologia di lavorazione incompatibile con le moderne esigenze ambientali. Per i suesposti motivi, l'osservazione, ritenuta PERTINENTE , è NON ACCOGLIBILE in quanto a differenza di situazione limitrofe siamo in presenza di fabbricati idonei all'uso, per cui sono stati recentemente realizzati. | | | |

-----oo0oo-----

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

- ☐ Scarola Maurizio(CSA)
- ☐ Crocini Rosanna (PRC)

Si mette in votazione l'osservazione n. 80 di **Mannelli Ettore**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIPA) l'osservazione n. 80 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| N: 80 | Protocollo 11043 del 03.06.2006 | Osservante : Mannelli Ettore | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Far coincidere il nuovo limite di zona lato sud del Polo Produttivo con il limite della zona a Verde di Frangia dell'attuale PRG Con le seguenti motivazioni: 1) tale area è già utilizzata come pertinenza degli attuali edifici; 2) il nuovo Limite non corrisponde alle aree urbane del Vigente PRG. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area risulta completamente ineditata, a verde di pertinenza per la proprietà individuata, oppure coltivata a vivaio e seminativo; essa non fronteggia viabilità di interesse, ma è piuttosto il retro dei fabbricati produttivi esistenti su via Salcetana. L'area in oggetto è classificata dal vigente PRG fra quelle a Verde di Frangia, riservate cioè alla piantumazione di una fascia alberata della profondità di almeno 10 ml sul lato posteriore dei lotti; tali fasce, pur non essendo edificabili, costituiscono superficie fondiaria al fine del computo dei parametri edilizi, ma non possono essere utilizzate separatamente dal lotto cui sono annesse. Il PS, riferendosi allo Stato di Fatto complessivo citato, riduce la profondità sud dei previsti lotti afferenti la via e delimita l'ambito del Polo Produttivo. Il riconoscimento dello Stato di Diritto previgente, riacquisibile nelle maglie strette del principio di sostenibilità degli interventi nel complesso del territorio comunale, può essere riconfermato attraverso il parziale accoglimento della presente osservazione, limitando cioè l'ampliamento ad una fascia di filtro verso Sud. Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Diritto e lo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , proponendo di modificare il perimetro solo per la fascia sud della sua consistenza, senza interessare una sua porzione lato ovest ancora ineditata. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la esigua porzione in oggetto da La Connessione Ambientale a Polo Produttivo. Conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione: a) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.1 eliminando l'individuazione di Paesaggio Agrario; b) eliminare l'individuazione di Verde Agricolo nella tav. C5.3.1; c) eliminare l'individuazione di Aree ad Esclusiva Funzione Agricola nella tav. C5.4; d) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.5. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 81 di **Carradori Maria Marzia**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 81 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------|
| N: 81 | Protocollo 11044 del 03.06.2006 | Osservante : Carradori Maria Marzia | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Far coincidere il limite del Caposaldo del Verde Urbano con quello riportato nel vigente PRG Con le seguenti motivazioni: Farlo coincidere con la particella 310 del foglio 3 di proprietà dell'osservante. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta piccola porzione triangolare del giardino di villa Gatti, che il PS ha erroneamente escluso dall'ambito della Residenza Consolidata di relativa competenza. L'esame delle carte catastali riporta l'esatto confine dell'area di pertinenza del citato edificio. La proposta di modifica, che risulta assolutamente di modesta entità, richiede sostanzialmente di ripristinare lo Stato di Diritto, come precedentemente disciplinato dallo Strumento Vigente. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per le motivazioni addotte dall'osservante. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la esigua porzione in oggetto da Caposaldo del Verde Urbano a Residenza Consolidata. | | | |

-----oo0oo-----

Esce **Marini Leonardo**

Si mette in votazione l'osservazione n. 82 di **Meoni Giulio**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 82 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| N: 82 | Protocollo 11045 del 03.06.2006 | Osservante : Meoni Giulio | Tematica: Trasformazione |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|--|
| <p>Inserire l'area tra Le Aree per Attività Economiche lungo la SP1 Con le seguenti motivazioni: 1) reperire fondi da destinare al trasferimento dell'azienda agricola ivi insediata in luogo più idoneo; 2) un tale tipo di attività agricola può comportare numerose difficoltà alle previste attività economiche in adiacenza.</p> <p>PARERE TECNICO</p> <p>L'area risulta completamente ineditata ed è coltivata a seminativo semplice; essa non è inserita all'interno dell'abitato e non fronteggia viabilità di interesse esistenti, ma piuttosto è vicina all'autostrada A11. L'area in oggetto, classificata agricola dal vigente PRG, è riconosciuta tale anche dal PS, che la ricomprende nell'ambito del "L'Agricoltura". La porzione Sud è soggetta al Vincolo Paesistico ex D.Lgs 42/04, la cui finalità è quella di permettere la veduta delle colline dall'infrastruttura viaria di interesse nazionale e quindi da non assoggettare a edificazioni che comprometterebbero tale scopo. La proposta di individuazione di un'area di trasformazione con destinazione terziaria andrebbe ad incidere su uno dei principi fondamentali della LR 1/05, seguito in fase di redazione del PS; tale Legge prescrive infatti di non consumare nuovo suolo per urbanizzazioni, prima di aver esperito tutte le possibilità di allocare le previsioni all'interno dei limiti dei suoli già considerati urbanizzati e/o urbanizzabili dagli Strumenti vigenti (art. 3 comma 4 LR 1/05). Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali la sua vigente classificazione e la presenza del Vincolo Paesistico, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE, seppur PERTINENTE.</p> |
|--|

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 83 di **Noligni Luciano**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 83 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| N: 83 | Protocollo 11046 del 03.06.2006 | Osservante : Noligni Luciano | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Far rientrare le aree in oggetto nella Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) in analogia alla omogeneità di destinazione individuata dal vigente PRG; 2) conformemente a quanto individuato per le aree limitrofe. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta quasi totalmente edificata e vi insiste un edificio artigianale da riconvertire ad usi propri all'ambito di competenza, individuato dal Piano. L'esame delle carte catastali riporta poi un confine netto fra quanto oggetto di osservazione e le aree soggette a intervento unitario sul suo lato est; anche il PRG vigente classifica tale perimetro in omogeneità alle aree edificate lato ovest, inserendolo tra quelle Residenziali di tipo B2. La proposta di modifica, che risulta di modesta entità, richiede sostanzialmente di ripristinare lo Stato di Diritto, come precedentemente disciplinato dallo Strumento Vigente. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per quanto addotto dall'osservante. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la esigua porzione in oggetto da Residenza Diffusa a Residenza Compatta | | | |

-----oo0oo-----

Entra **Marini Leonardo**

- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**
- ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 84 di **Mazzetti Francesco**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 84 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| N: 84 | Protocollo 11047 del 03.06.2006 | Osservante : Mazzetti Francesco | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Modificare l'art. 31 delle NTA al comma 6 lett. b,c,d,e,f al fine di consentire interventi sulle strutture portanti, di sostituzione edilizia, cambio d'uso verso la residenza e aumento delle unità immobiliari Con le seguenti motivazioni: 1) consentire interventi di sostituzione edilizia in caso di scarsa qualità sismica dei materiali o grave degrado delle strutture; 2) consentire cambio d'uso verso la residenza, in caso di ampie superfici di riferimento; 3) consentire aumento delle unità immobiliari, visto che il comune è tra quegli ad alta tensione abitativa. | | | |

PARERE TECNICO

L'osservazione, seppur richiede solo una modifica normativa, individua uno specifico Edificio di Valore, per cui si ritiene di dover condurre il suo esame su un duplice piano: dapprima si analizza le caratteristiche del fabbricato poi si vagliano i termini generali.

L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale.

L'edificio risulta rilevabile al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, se non per la parte ovest.

Dalle documentazioni allegate al PS è evidente che l'edificio è stato modificato maldestramente solo nella parte suddetta, con un modesto rialzamento del fienile esistente, ma il fabbricato conserva le sue caratteristiche rurali (linea di gronda unica del corpo abitativo, finestrate contenute in numero e dimensione), quindi anche nei limiti dell'art. 31 sarà comunque ammissibile una sua ristrutturazione, auspicata e necessaria.

L'immobile insiste all'interno dell'ambito del Polo Produttivo: quest'area, seppur interna al perimetro del Limite Urbano, sarà oggetto delle trasformazioni previste per l'area industriale A07/2, ma lo specifico immobile è contenuto all'interno di una seppur parziale "enclave" a destinazione agricola, atta quindi a conservare il sistema delle relazioni esistenti con l'area coltivata a sud.

L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG, che lo ricomprende in Zona Agricola normale.

Le motivazioni addotte dall'osservante sono solo in parte meritevoli di essere raccolte dal PS: infatti, l'area, intesa come Polo Produttivo, mal si presta ad ospitare funzioni residenziali in sede propria e tantomeno operazioni speculative dovute a suddivisione di unità immobiliari, piuttosto che alla soluzione del problema della tensione abitativa.

Inoltre alcune richieste dell'osservante non sono specificatamente negate dall'art. 31 in questione, che impone solo, al comma 6 lett. b), modalità d'intervento di tipo conservativo nei confronti delle strutture e della sagoma originarie. Piuttosto, similmente a quanto accolto per altre osservazioni, si ritiene corretto permettere la demolizione e ricostruzione di strutture ammalorate o maldestramente costruite, che non assicurino i requisiti di staticità, necessari al moderno abitare. Occorre comunque non rendere possibile l'intervento di "sostituzione edilizia" che non consente la conservazione della traccia dell'immobile come "permanenza" della storia dell'evoluzione del territorio.

Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione **PERTINENTE** ma solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, nell'intento di conservare parzialmente l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattiene con le qualità dell'intorno di appartenenza. In tal senso si propone di deperimetrare la porzione ovest dalla tavola delle Invarianti e inserire nell'art. 31 delle NTA una norma che permetta la demolizione e ricostruzione delle strutture ammalorate o staticamente inadeguate.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

1) deperimetrare l'ala ovest dell'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti, in quanto non presente al Catasto Leopoldino;

2) modificare l'art. 31 delle NTA del PS rileggendo al comma 6 la lettera d):

d) per tutti gli "Edifici di Valore" non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti anche con eguale articolazione, collocazione e destinazione d'uso; tale ultimo tipo d'intervento è consentito solo parzialmente quando sia dimostrata tecnicamente l'inadeguatezza statica delle strutture portanti, perchè costruite o ricostruite con cosiddetti "blocchi di cenere" o altro simile materiale, e sia verificata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;

-----0000-----

⇒ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:

- ⇒ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ⇒ **Zucchelli Massimo(NIpa)**
- ⇒ **Crocini Rosanna (PRC)**
- ⇒ **Scarola Maurizio(CSA)**
- ⇒ **Sindaco**

Si mette in votazione l'osservazione n. 85 di **Mannelli Umberto**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 85 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| N: 85 | Protocollo 11048 del 03.06.2006 | Osservante : Mannelli Umberto | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Aumentare il volume per abitante, considerato nel dimensionamento, al fine di incrementare l'indice di edificabilità perequativo almeno fino allo 0,40 medio. Con le seguenti motivazioni: 1) l'indice di 0,21 mc/mq non è economicamente conveniente; 2) utilizzare i dati della tabella M che attestano un volume/abitante pari a 184 mc nell'attività edilizia corrente. | | | |

PARERE TECNICO

Il dato di partenza del dimensionamento dell'edilizia Residenziale sul territorio comunale è stato scelto durante la Conferenza dei Servizi, istituita per verificare la compatibilità del Piano con gli altri Strumenti della Pianificazione Territoriale sovraordinati, nel generale principio di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, prescritto dalla Legge Regionale in materia.

Tale limite medio al ribasso fra i presupposti Ministeriali e l'indice volumetrico rilevato, confrontando la dinamica degli abitanti insediati e il volume rilasciato dall'AC.

Occorre precisare però che non è stato valutato nel calcolo del valore complessivo di dimensionamento un fattore di riduzione delle volumetrie assentibili, dovuto alla naturale impossibilità di attivare le trasformazioni a causa di motivi legati alla congiuntura economica, recessiva nel settore in evidenza, o allo stesso principio perequativo introdotto, che deve scontare un certo "salto" culturale.

Tali ragioni fanno propendere per una rivalutazione del fabbisogno proponendo che gli Atti di Governo del Territorio permettano un calcolo incentivante dell'Indice Fondiario, nel solo caso di attivazione delle trasformazioni attraverso il Principio Perequativo ed escludendo da tale conteggio solo le superfici non prettamente abitative.

Si propone inoltre per lo stesso principio la possibilità di introdurre cosiddetti "premi volumetrici" non oltre il 10% del volume perequato, al fine di favorire la realizzazione di "Abitazioni in Affitto" o ancor meglio la quota di Edilizia Economica e Popolare che il successivo "Atto di Governo del Territorio" dovrà prevedere.

Per tali motivazioni si ritiene l'osservazione **PARZIALMENTE PERTINENTE** e **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** nei limiti di sostenibilità delle trasformazioni territoriali imposti dalla LR 1/05, introducendo all'art. 57 un successivo comma che incentivi secondo i presupposti citati, l'attivazione del principio perequativo sul territorio comunale.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

1) inserire il seguente comma all'art. 57 delle NTA:

7. Al fine di favorire l'applicazione del principio perequativo e assumere un dimensionamento generale che consideri eventuali volumetrie non realizzabili per motivi congiunturali, il Regolamento Urbanistico nel definire le quantità volumetriche residenziali realizzabili dei singoli comparti dovrà:

a) individuare i meccanismi procedurali e amministrativi necessari ad agevolare la realizzazione di "abitazioni in affitto" concordato col comune per un periodo non inferiore a 10 anni, introducendo in tali fattispecie la possibilità di incrementare le volumetrie assentibili non oltre il 10% di quanto calcolato secondo i limiti fissati dal Piano Strutturale;

b) agevolare la realizzazione di Edilizia Economica e Popolare, introducendo la possibilità di incrementare le volumetrie assentibili non oltre il 10% di quanto calcolato secondo i limiti fissati dal Piano Strutturale;

c) introdurre metodi di calcolo del volume edilizio, realizzato attivando le trasformazioni secondo il principio perequativo, che escludano dal totale le superfici dovute per accessori, spazi condominiali, sottotetti e comunque volumi non abitabili, utilizzando altezze nette.

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 86 di **Bonacchi Giancarlo**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 86 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| N: 86 | Protocollo 11049 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Giancarlo | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale Con richiesta in subordine: modificare l'art. 31 delle NTA permettendo modifiche del numero delle unità immobiliari e di destinazione d'uso degli edifici, sostituzione delle strutture deteriorate o prevedere una terza classe di edifici. Con le seguenti motivazioni: 1) la struttura è precaria in quanto è ricostruita anteguerra con perdita del valore testimoniale rurale; 2) l'art.31 sembra troppo penalizzante nei confronti delle proprietà, che intendono sanare staticamente l'immobile. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; anche quando il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari, ci si può trovare ad aver "conformato" con il PS la consistenza edilizia di un fabbricato in tutto o in parte ricostruito a seguito di eventi naturali o per i danni provocati dal tempo: in questi casi il Valore Storico dell'edificio può dirsi parzialmente perduto. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che l'edificio in oggetto risulta sostituito sulle ali e ricostruito in cosiddetti "blocchi di cenere" nella parte centrale, ma risulterebbe esistente al Catasto Leopoldino. Sono numerosi gli interventi che hanno modificato l'impaginato ed evidente lo stato di degrado edilizio della porzione di fabbricato centrale, soprattutto perchè costruito con modalità che non assicurano la necessaria adeguatezza statica. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG. Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , eliminando l'individuazione di Edificio di Valore sulle ali del fabbricato che risultano sostituite rispetto al Catasto Leopoldino e ricorrendo all'esame del subordine individuato: infatti si può prevedere di specificare meglio la lett. d) del comma 6 dell'art. 31, permettendo la parziale sostituzione di strutture ammalorate o staticamente inadeguate, previo opportuna valutazione tecnica da esaminare in sede di formazione del prescritto parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| 1) Deperimetrare le ali dell'edificio in oggetto nella tavola delle Invarianti; 2) modificare l'art. 31 delle NTA del PS rileggendo al comma 6 la lettera d): d) per tutti gli "Edifici di Valore" non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti anche con eguale articolazione, collocazione e destinazione d'uso; tale ultimo tipo d'intervento è consentito solo parzialmente quando sia dimostrata tecnicamente l'inadeguatezza statica delle strutture portanti, perchè costruite o ricostruite con cosiddetti "blocchi di cenere" o altro simile materiale, e sia verificata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio; | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 87 di **Biagioni Mauro**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 87 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| N: 87 | Protocollo 11050 del 03.06.2006 | Osservante : Biagioni Mauro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Far coincidere il limite sud dell'area Residenziale con quello della zona Artigianale del PRG vigente. Con le seguenti motivazioni: In analogia alla omogeneità di destinazione individuata dal vigente PRG | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'area in oggetto risulta quasi totalmente edificata con edifici residenziali frontistanti la via Cantone e retrostanti piccoli laboratori artigianali; la porzione del perimetro individuato dal PS sul lato meridionale si adegua allo stato di fatto rilevato in sede di analisi urbanistica, proponendo un Limite Urbano che risulta articolato e parzialmente frammentato. L'esame delle carte catastali riporta invece un confine più netto con piccole porzioni retrostanti i citati laboratori, che sono classificate come aree di pertinenza dei fabbricati esistenti. La proposta di modifica, che risulta di modesta entità, richiede sostanzialmente di ripristinare lo Stato di Diritto, come precedentemente disciplinato dallo Strumento Vigente. Per le motivazioni sopraesposte si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE , anche per le motivazioni adottate dall'osservante, ma con piccole variazioni e aggiustamenti di perimetro rispetto a quanto proposto, finalizzate a salvaguardare l'area di Residenza Consolidata individuata all'incrocio delle vie Cantone e Casello e adeguarsi alla situazione catastale esistente. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare la Tavola C5.2 riportando la esigua porzione in oggetto da Le Aree Umide a Residenza Compatta. Conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione: a) eliminare la stessa dalla individuazione di Paesaggio Agrario nella tav. C5.1 e inserirla nel Limite Urbano; b) eliminare la stessa dalla individuazione di Verde Agricolo nella tav. C5.3.1; c) eliminare la stessa dalla individuazione di Aree a Prevalente Funzione Agricola nella tav. C5.4; d) inserire la stessa nel Limite Urbano nella tav. C5.5. | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 88 di **Bonacchi Romeo**:
Con voti unanimi l'osservazione n. 88 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| N: 88 | Protocollo 11051 del 03.06.2006 | Osservante : Bonacchi Romeo | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| Classificare le aree in oggetto come aree della Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) la crisi del tessile rende inutilizzabile il patrimonio esistente; 2) gli immobili non rispondono ai requisiti richiesti dalle nuove normative e dal mercato degli affitti di tipo produttivo; 3) non rientra nel PDL di tipo produttivo esistente lato est. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| Per poter controdedurre in merito occorre premettere alcune considerazioni, di seguito specificate. Stato di Diritto. Gli isolati lungo la via in oggetto sono disciplinati dal vigente PRG come aree destinate ad attività di tipo artigianale, ma l'area non è ricompresa tra quelle edificate in forza di un apposito PDL. Stato di Fatto. Dalle analisi condotte in sede di formazione del PS, si ricava invece una situazione dello stato di fatto di carattere sostanzialmente diverso, con l'insistenza in loco di un tessuto misto residenziale e produttivo con forte commistione di funzioni. Nella tavola di rilievo urbanistico si possono leggere le aree residenziali prospicienti la via Cantone e quelle produttive retrostanti. A parere dell'Ufficio, il PS pur recependo le diverse situazioni esistenti e collocando le diverse destinazioni d'uso in sistemi di tipo differente, mantiene in quell'area la contiguità fra due funzioni rilevatesi incompatibili e demanda al successivo RU, per i disposti di cui all'art.50 comma 11 lett. b) delle relative NTA, lo studio di norme che permettano l'insediamento di "attività non inquinanti". L'ufficio ritiene che, per i motivi suesposti e le ragioni adottate dall'osservante, debba ritenersi ACCOGLIBILE l'osservazione, valutata altresì PERTINENTE e considerarsi l'area di tipo residenziale; in questo modo nei lenti esiti temporali delle trasformazioni urbanistiche si permetterà un'adeguata riconversione funzionale dell'area. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'area oggetto della osservazione da Polo Produttivo a Residenza Compatta. | | | |

-----oo0oo-----

- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
- ☐ **Zucchelli Massimo(NIpa)**

Si mette in votazione l'osservazione n. 89 di **Mannelli Umberto**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 89 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| N: 89 | Protocollo 11052 del 03.06.2006 | Osservante : Mannelli Umberto | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Modificare l'art. 31 delle NTA al comma 6 lett. b,c,d,e,f al fine di consentire interventi sulle strutture portanti, di sostituzione edilizia, cambio d'uso verso la residenza e aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) consentire interventi di sostituzione edilizia in caso di scarsa qualità sismica dei materiali o grave degrado delle strutture; 2) consentire cambio d'uso verso la residenza, in caso di ampie superfici di riferimento; 3) consentire aumento delle unità immobiliari, visto che il comune è tra quegli ad alta tensione abitativa</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>Le motivazioni addotte dall'osservante sono solo in parte meritevoli di essere raccolte dal PS: infatti, gli edifici storici, mal si prestano ad ospitare operazioni speculative dovute a suddivisione di unità immobiliari, piuttosto che alla soluzione del problema della tensione abitativa. Essi sono valutati infatti come Invarianti per la loro caratteristica di "permanenza" o "persistenza" dell'evoluzione storica degli insediamenti del territorio.</p> <p>Inoltre alcune richieste dell'osservante non sono specificatamente negate dall'art. 31 in questione, che impone solo, al comma 6 lett. b), modalità d'intervento di tipo conservativo nei confronti delle strutture e della sagoma originarie. Piuttosto, similmente a quanto accolto per altre osservazioni, si ritiene corretto permettere la demolizione e ricostruzione di strutture ammalorate o maldestramente costruite, che non assicurino i requisiti di staticità, necessari al moderno abitare. Occorre comunque non rendere possibile l'intervento di "sostituzione edilizia" che non consente la conservazione della traccia dell'immobile come "permanenza" della storia dell'evoluzione del territorio, ma addirittura il trasferimento della volumetria all'interno del lotto.</p> <p>Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, nell'intento di conservare l'impianto degli immobili, la loro consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle relazioni che intrattengono con le qualità dell'intorno di appartenenza. In tal senso si propone di inserire nell'art. 31 delle NTA solo una norma che permetta la "demolizione e ricostruzione" delle strutture ammalorate o staticamente inadeguate.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| <p>Modificare l'art. 31 delle NTA del PS rileggendo al comma 6 la lettera d) nel modo seguente:</p> <p>d) per tutti gli "Edifici di Valore" non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti anche con eguale articolazione, collocazione e destinazione d'uso; tale ultimo tipo d'intervento è consentito solo parzialmente quando sia tecnicamente dimostrata l'inadeguatezza statica delle strutture portanti, perchè costruite o ricostruite con cosiddetti "blocchi di cenere" o altro simile materiale, e sia verificata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;</p> | | | |

-----oo00o-----

Esce **Pacini Marco** perché direttamente interessato.

Si mette in votazione l'osservazione n. 90 di **Pacini Marco**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 90 è accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| N: 90 | Protocollo 11055 del 03.06.2006 | Osservante : Pacini Marco | Tematica: Valore |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Correzione della tavola delle Invarianti relativamente all'Edificio di Rilevante Valore, segnalato al numero 4_16</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) la scheda degli edifici di valore riporta la segnalazione della particella 88 del foglio 3, quando invece il vincolo disegnato è sulla particella 87, per supposto errore materiale di riporto;</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>A seguito di opportune verifiche di ordine materiale, si è constatato l'errore di riporto dell'individuazione di Edificio di Rilevante Valore, che è materialmente osservabile anche nella scheda di cui all'elaborato B8.20.1; infatti tale elaborato riporta la numerazione civica corretta, cioè il civico 183 e si riferisce alla particella 88 del foglio 3, cioè al limitrofo edificio lato sud, che risulta essere quello fotografato e oggetto di rilievo.</p> <p>Pertanto, verificate le questioni addotte dall'osservante, si ritiene l'osservazione PERTINENTE e ACCOGLIBILE.</p> | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| <p>1) deperimetrare l'edificio nella tavola delle Invarianti quale edificio di Rilevante Valore ; 2) modificare la tabella A2 allegata alle NTA, eliminando detta individuazione.</p> | | | |

-----oo00o-----

Entra **Pacini Marco**

Si mette in votazione l'osservazione n. 91 di **Grassi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 91 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| N: 91 | Protocollo 11057 del 03.06.2006 | Osservante : Grassi Alessandro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |

| |
|--|
| <p>Classificare l'area edificata come area della Residenza Compatta in luogo di Residenza Consolidata Con richiesta in subordine: Classificare l'area edificata in area idonea all'accoglimento del progetto di cui alla PE 124/04 Con le seguenti motivazioni: Ristrutturare i locali in maniera da consentire modifiche agli orizzontamenti anche attraverso Piani Attuativi;</p> |
| PARERE TECNICO |
| <p>Il progetto di cui alla PE 124/04 propone lo svuotamento dell'involucro edilizio esistente, la conservazione della sola facciata in fregio alle vie, perchè vincolata dal PRG, e la sua sostituzione edilizia con destinazione mista negozi e residenze, che per i principi fissati dall'art. 50 del PS adottato non risulta ammissibile.</p> <p>Dall'analisi dei catasti storici e della tavola della periodizzazione, l'edificio principale del complesso in oggetto risulta presente alla carta IGM del 1943, inserito nella schiera che si allinea sulla storica via Roma e collocato in un isolato ad alta densità edilizia, seppur classificata solo B3 dal vigente PRG; tali verifiche non rendono possibile quindi la sua classificazione in area diversa da quella individuata, anche per non interrompere la continuità del perimetro.</p> <p>L'osservazione inoltre non è congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo Strumento il compito di definire le modalità d'intervento sulle singole proprietà immobiliari; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05.</p> <p>Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede di modificare il Piano per rendere possibile l'attuazione di un singolo intervento proposto, NON PERTINENTE e quindi NON ACCOGLIBILE.</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 92 di **Grassi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 92 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| N: 92 | Protocollo 11058 del 03.06.2006 | Osservante : Grassi Alessandro | Tematica: Residenza |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Comprendere l'area perimetrata all'interno del Limite Urbano della Tav. C5.5 Con le seguenti motivazioni: 1) si può ricomprenderla anche se margine estremo dell'abitato della Ferruccia; 2) comportarsi come altri piccoli comparti individuati a sud e interni al perimetro del Limite Urbano.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'esigua area, posta ai margini della frazione di Ferruccia, è quasi completamente edificata, fatta eccezione per un sua porzione nord a orto.</p> <p>Il PS non la ricomprende tra quelle degli Insediamenti nel Territorio Rurale per la sua non stretta aderenza all'abitato, mentre il vigente PRG la classifica sostanzialmente quale zona B3, cioè Residenziale di Completamento.</p> <p>Nella UTOE 4 non è consentito prevedere aree dove siano possibili interventi di nuova edificazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 del PAI, approvato con DPCM 06/05/2005, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata; perciò classificare la porzione nord dell'area, che risulta non edificata, come interna al Limite Urbano e ai suddetti Insediamenti, risulta in contrasto con tale disposto normativo.</p> <p>Il perimetro del Limite Urbano deve essere circoscritto ad un numero di edifici che non può essere così esiguo, pertanto non si può delimitare un'isola così piccola, staccata dal perimetro principale. Eventualmente sarà poi il RU a definire delle aree di pertinenza dell'attuale fabbricato dove ci potrebbero essere ammessi ampliamenti compatibili comunque con la normativa PAI.</p> <p>Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto quelle relative all'individuazione di una ristretta isola di "Insediamenti" e in relazione all'art. 6 del PAI, si ritiene l'osservazione NON PERTINENTE, perchè inadeguata ai termini generali dello Strumento, e quindi NON ACCOGLIBILE.</p> <p>Si rimanda comunque al RU la possibilità di prevedere un'adeguata area di pertinenza degli edifici esistenti per cui disciplinare interventi adeguati alla normativa PAI vigente.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 93 di **Grassi Alessandro**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 93 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| N: 93 | Protocollo 11059 del 03.06.2006 | Osservante : Grassi Alessandro | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Modificare il comma 8 dell'art. 50 delle NTA eliminando l'impossibilità di alterare le quote degli orizzontamenti.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) consentire tali alterazioni una volta approvato il RU; 2) non parificare gli interventi in Residenza Consolidata ai soli di tipo D1 di cui alla abrogata LR 59/80</p> | | | |

| |
|--|
| PARERE TECNICO |
| <p>L'osservazione, alquanto stringata nelle motivazioni, pone però un problema specifico, cioè quello di aver assimilato alcune aree del territorio aglianese a zone A di cui al DM 1444/68 ed averne sostanzialmente congelato la consistenza edilizia con il PS.</p> <p>In essa si propone di integrare il comma 8 dell'art. 50 delle NTA, rimandando al RU una disciplina più puntuale delle modalità d'intervento sugli edifici; grazie infatti ad analisi maggiormente approfondite, si potrà disciplinare gli interventi possibili in modo più sensibile alla varietà dei fabbricati ricadenti in tali fattispecie, ammettendo magari una più ampia casistica, previo però l'approvazione di specifici PDR.</p> <p>Per intendere meglio tali modalità occorre riferirsi alla osservazione n.91, promossa dallo stesso osservante su un caso specifico.</p> <p>Dalle considerazioni sopraesposte, occorre quindi considerare il dettaglio di scala delle valutazioni di merito, che sono maggiormente adeguate a ATTI di Governo del Territorio e perciò si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, adeguando l'art. 50 delle NTA del PS; in esso si propone debba quindi essere introdotto uno specifico comma che renda possibili interventi anche radicali sul patrimonio edilizio esistente, ma solo previo approvazione di specifici Piani di Recupero, che valutino opportunamente le condizioni di degrado e le caratteristiche peculiari dei complessi edilizi.</p> |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE |
| <p>Modificare l'art. 50 delle NTA del PS introducendo al comma 8 la seguente lettera:</p> <p>a bis) individuare in conformità alle disposizioni di cui all'art. 47 comma 4 lett. q) eventuali "zone di recupero", nelle quali previo l'approvazione di specifici Piani Attuativi (PDR), sia consentito il recupero degli edifici esistenti, anche in deroga alle disposizioni della lettera precedente, per consentire interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia, qualora ritenuti compatibili con il patrimonio ivi localizzato;</p> |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 94 di **Billi Carla Maria**:

Con voti unanimi l'osservazione n. 94 è respinta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| N: 94 | Protocollo 11067 del 03.06.2006 | Osservante : Billi Carla Maria | Tematica: Varie |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| <p>Riconsiderare il ruolo dell'asse urbano lungo la SP1, nell'ambito del sistema dei luoghi centrali e al contempo riequilibrare la valenza delle aree di confine con Quarrata e Montale, integrandole con i PS dei comuni contermini.</p> <p>Con le seguenti motivazioni: 1) risolvere le discrepanze con le previsioni degli altri strumenti urbanistici; 2) non mortificare il recupero dei percorsi storici; 3) l'asse della SP1 non appare supportato da valide alternative viarie.</p> | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| <p>L'osservazione appare alquanto generica, tanto da non proporre un valido apporto collaborativo alla formazione del Piano, quanto piuttosto si ferma ad affermare dei dubbi senza aver vagliato completamente sia il QC del piano adottato che soprattutto gli elaborati progettuali.</p> <p>In primis si afferma la mancanza di connessione sui bordi nord e sud del territorio e sembra che il documento voglia rifarsi o meglio sia stato redatto con il coordinamento dei medesimi attori dell'osservazione 8 , laddove si è imputato ad accordi, cui non si è dato il dovuto seguito istituzionale, la mancata previsione del ponte sulla Bure. Ora la questione appare piuttosto annosa e frutto soprattutto dell'intenzione dell'AC di Montale di realizzare tale collegamento in corrispondenza di via Roma, ma il PRG di Agliana, mai l'ha voluta ricomprendere fra le sue previsioni infrastrutturali, per i motivi che nella risposta a quella osservazione si ritrova conforto legale e scientifico. Piuttosto occorre precisare che nessuno dei due Strumenti, confinanti a nord e a sud, riconosce reali centralità delle frazioni esterne come Ferruccia o Stazione, arroccando le ipotesi di strutturazione di sistemi di servizi integrati nei rispettivi capoluoghi pedecollinari e solo il PS di Agliana, avvalendosi delle azioni di ALA 21, almeno coordina i percorsi ciclabili e pedonali.</p> <p>In secondo luogo ci si ferma a rilevare il dubbio sul ruolo di Agliana al centro del sistema metropolitano, senza approfondire che proprio il PS vuole offrire il territorio comunale, oggetto di previsioni, sotto una diversa chiave di lettura, affidando alle diverse parti che lo compongono un ruolo a volte di "Città" a volte di "Paese", leggendo con completezza non i limiti amministrativi come quadro cui riferire le previsioni, ma l'asse geografico della Piana e i suoi recenti e antichi sviluppi insediativi, come presupposto delle scelte di pianificazione; priva di ogni presupposto ricognitivo è poi l'affermazione dell'assenza di valide alternative viarie, che non legge correttamente né lo Strumento Provinciale, né quello oggetto di osservazione, che riportano a sud e ad ovest (nuovo casello autostradale) la cogente e qualificata infrastrutturazione territoriale, ritenuta assente.</p> <p>Sembra semmai necessario promuovere in coordinazione con le Province e i comuni contermini un'azione finalizzata a tutelare i corridoi ecologici trasversali alla Piana, che collegano le Riserve di Naturalità del pedecolle appenninico e del Montalbano, al fine di promuovere un reale sviluppo sostenibile del territorio, piuttosto che tradire la natura longitudinale degli insediamenti della città, da oltre un milione di abitanti, che abita e lavora la pianura Firenze-Prato-Pistoia.</p> <p>Si propone quindi nel merito di avviare accordi amministrativi per coordinare la sopracitata azione di tutela e rivedere gli Strumenti anche sovraordinati, al fine di valorizzare e conservare una risorsa essenziale del territorio, che nel PS adottato risulta adeguatamente salvaguardata, ai fini e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 3 della LR 1/05.</p> <p>Per tali motivazioni si ritiene l'osservazione solo PARZIALMENTE PERTINENTE, in quanto generica e insufficientemente supportata nelle considerazioni generali che propone, e anche NON ACCOGLIBILE.</p> | | | |

-----oo0oo-----

Si mette in votazione l'osservazione n. 95 di **Doni Aldo**:

Con voti n. 13 favorevoli, n. 6 contrari (PRC, AN, NIpa) l'osservazione n. 95 è parzialmente accolta come da prospetto sotto descritto:

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------|------------------|
| N: 95 | Protocollo 11070 del 03.06.2006 | Osservante : Doni Aldo | Tematica: NTA |
| OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE | | | |
| 1) ridurre il limite delle MSV da 1.000 mq a 500 mq con deroga per le esistenti; 2) evitare la nascita di aree commerciali integrate per compresenza di MSV; 3) rendere meno agevole il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti di natura produttiva; 4) rendere meno onerosa l'apertura di EDV, disciplinando meno cogentemente le disposizioni sui parcheggi di relazione Con le seguenti motivazioni: 1) è prossima la nascita di nuovi Centri commerciali in aree contermini, che rendono più difficile il commercio tradizionale; 2) Agliana ha già un Centro Commerciale che ha dimostrato alcune problematiche; 3) è presente comunque una qualificata previsione di terziario nelle UTOE 1 e 3. | | | |
| PARERE TECNICO | | | |
| L'osservazione tratta termini generali in merito al tema del commercio al dettaglio e si preoccupa soprattutto di favorire gli Esercizi di Vicinato (EDV) nei confronti delle Medie e Grandi Strutture di Vendita (MSV, GSV). Alcune delle affermazioni sono già contenute nel PS, che intende favorire gli EDV, grazie alle disposizioni relative al Sistema dei Luoghi Centrali (paesi) all'art. 54 comma 7 lett. c). La previsione insediativa terziaria dell'UTOE 3 deve essere invece letta nel quadro di riferimento dell'intero articolo 60, con particolare attenzione al comma 5 lett. c) dello stesso, laddove si propone lungo la SP1 la realizzazione di una struttura terziaria ad alta specializzazione che completi ed integri Agliana, un albergo con sala convegni, polo rappresentativo delle attività economiche. La richiesta di istituire il principio di non favorire la creazione di aree commerciali integrate, può essere peraltro collegata all'art. 73 delle NTA del PS che in parte lo contengono implicitamente, ma possono essere modificate in tal senso a tutela del commercio minuto, che si deve localizzare soprattutto nei Centri Civici sul territorio. Per le altre richieste o indicazioni si ritiene che il RU sia più idoneo a raccoglierte, se ritenute compatibili con gli indirizzi dell'amministrazione, soprattutto in merito ai forti vincoli relativi alle MSV, più bassi di realtà contermini, e ai puntuali cambi di destinazione d'uso a commerciale di edifici esistenti, che attengono una disciplina più minuta di quella definibile attraverso il Piano adottato e sono peraltro favoriti dalla disciplina regionale di settore. Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS e alle norme già contenute nel Piano, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE , perchè non completamente adeguata ai termini generali dello Strumento, e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE , nei limiti dell'introduzione di un ulteriore indirizzo relativo alle aree commerciali integrate, nell'apposito articolo delle NTA. | | | |
| PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| Modificare l'art. 73 delle NTA del PS introducendo da ultimo la seguente dicitura tra gli indirizzi: i6) evitare la nascita di Aree Commerciali Integrate per compresenza di Medie Strutture di Vendita. | | | |

-----oo0oo-----

- **CONSIDERATO** che in esito alle controdeduzioni sopracitate risultano modificati i seguenti elaborati tecnici:
 - C4 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. C5.1 - Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (scala 1:5.000)
 - Tav. C5.2 - Sottosistemi e Ambiti (scala 1:5.000)
 - Tav. C5.3.1 - Sistemi Funzionali (scala 1:5.000)
 - Tav. C5.3.2 - Sistemi Funzionali - Mobilità (scala 1:5.000)
 - Tav. C5.4 - Territorio Rurale e Risorse Agro-Ambientali (scala 1: 5.000)
 - Tav. C5.5 - Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:5.000)
- **CONSIDERATO** quindi che il progetto di Piano Strutturale risulta composto dalle seguenti serie di elaborati, così come modificati a seguito dell'accoglimento anche parziale delle osservazioni presentate: A) Avvio del procedimento, B) Quadro Conoscitivo, C) Progetto, Allegati;
- **VISTO** che per i fini di cui L.R. n. 21 del 17.04.1984 e della D.G.R. n. 94 del 12.2.1985, è stato provveduto a depositare in data 07.06.2005 al deposito n. 583, presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pistoia e Prato, le indagini geologico tecniche la cui adeguatezza, è stata certificata dal Geologo Dott. Alberto Tomei, e che con comunicazione prot. n. A00/GRT/14910/047 del 17.1.2006 lo stesso ufficio ha informato l'Amministrazione Comunale della loro adeguatezza, anche per quanto poi comunicato con prot. n. A00/GRT/30403/124.047 del 01.02.2006 ;
- **CONSIDERATO** che con la Del. G.C. n. 80 del 11.5.2005 è stato istituito il "Garante della Comunicazione" ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 1/05 in ordine al progetto di Piano in oggetto, individuato nella persona del Vice Segretario Comunale il Dott. Riccardo Bertini, il quale ha allegato agli atti da approvare quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 20 della L.R. 1/05;

- CONSIDERATO che risulta inoltre allegata agli atti la relazione, a firma del Responsabile del Procedimento, di accertamento e certificazione inerente il procedimento formativo del Piano da svolgersi nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ai sensi dell'art. 16 L.R. 1/05;
 - RITENUTO infine che a seguito della chiusura dei lavori della Conferenza dei Servizi fra gli Enti istituzionalmente competenti al Governo del Territorio di cui all'art. 7 della L.R. 1/05, come da verbale del 12.3.2007 sopracitato, data la completezza della documentazione, occorre procedere all'approvazione dello Strumento di Pianificazione Territoriale in oggetto, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 1/05;
 - CONSIDERATO, che dal presente atto non emergono elementi tali da richiedere l'espressione del parere di regolarità contabile, ex art. 49 del D.L.gs 267/2000;
 - PRESO ATTO dei pareri favorevoli di cui all'art. art. 49 del D.L.gs 267/2000 all'uopo espressi dal Responsabile del Servizio interessato Dr. Arch. Andrea Di Filippo in ordine alla regolarità tecnica ;
 - VISTO l'art. 42 del D.L.gs 267/2000;
- ☐ **DOPO** esame e discussione, (vedi trascrizione della registrazione audio-digitale), nella quale si sono susseguiti gli interventi dei seguenti Consiglieri:
 - ☐ **Sindaco**
 - ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
 - ☐ **Crocini Rosanna (PRC)**
 - ☐ **Gori Mauro (NIpa)**
 - ☐ **Ricciarelli Roberto (CSA)**
 - ☐ **Tesi Marcello (CSA)**
 - ☐ **Zucchelli Massimo (NIpa)**
 - ☐ **Sindaco**
 - ☐ **Scarola Maurizio(CSA)**
 - ☐ **Crocini Rosanna (PRC)**
 - ☐ **Ciampi Alberto (CSA)**

Viene messo ai voti il Piano Strutturale nel suo complesso con le modificazioni approvate con le osservazioni di cui sopra, con il seguente risultato
voti favorevoli n. 13, contrari n. 6 (PRC, AN, NIpa) pertanto

DELIBERA

- 1) di accogliere le osservazioni n. 2, 5, 11, 12, 14, 23, 24, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 50, 51, 61, 64, 65, 66, 71, 72, 74, 76, 78, 81, 83, 87, 88 e 90 per le motivazioni espresse in narrativa e modificare gli elaborati così come ivi proposto ;
- 2) di accogliere parzialmente le osservazioni n. 1, 6, 7, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 33, 34, 35, 45, 46, 48, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 62, 63, 67, 77, 80, 84, 85, 86, 89, 93, e 95 per le motivazioni espresse in narrativa e modificare gli elaborati così come ivi proposto;
- 3) di respingere per le motivazioni espresse in narrativa le osservazioni n. 3, 4, 8, 9, 10, 13, 15, 19, 25, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 40, 42, 43, 44, 47, 52, 56, 59, 68, 69, 79, 82, 91, 92, e 94 ;
- 4) di approvare quindi lo Strumento della Pianificazione Territoriale di cui trattasi ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R.1/05, composto dai seguenti elaborati, modificati e/o integrati per gli esiti di cui sopra, allegati al presente atto di cui fanno parte integrante e sostanziale:
 - A - Relazione di Avvio del Procedimento
 - B1-B7 - Quadro Conoscitivo - Relazione
 - Tav. B8.1 Geolitologia 0-5 ml (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.2 Geolitologia 5-10 ml (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.3 Geomorfologia (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.4 Altimetria (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.5 Idrogeologia (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.6 Deflusso delle acque superficiali (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.7 Aree allagate (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.8 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.9 Uso del suolo (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.10 Acque (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.11 Smaltimento e depurazione (scala 1: 5.000)
 - Tav. B8.12 Aria, energia e rumore (scala 1: 5.000)
 - Tav. B8.13 Analisi naturalistica (scala 1: 5.000)

- Tav. B8.14 Mosaico ambientale al 1903 (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.15 Mosaico ambientale al 1997 (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.16 Spazi residuali (scala 1: 10.000)
 - Tav. B8.17 Rilievo (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.17.1 Rilievo - Quaderno (scala 1:2000 - rid.)
 - Tav. B8.18 Composizione Foto Aeree (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.19 Periodizzazione del sistema insediativo e viario (scala 1: 5.000)
 - Tav. B8.20 Edifici e manufatti di valore (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.20.1 Edifici e manufatti di valore - Schedatura Integrale
 - Tav. B8.21 Rapporti di copertura, indici fondiari, altezze e standard (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.22 Paesi e campioni di città (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.23. Infrastrutture per la mobilità esistenti (scala 1:10.000)
 - Tav. B8.24 Vincoli sovraordinati (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.25 PRG vigente (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.26 Stato di attuazione del PRG vigente (scala 1:5.000)
 - Tav. B8.27 Piano di Protezione Civile (scala 1:5.000)
 - C1 - Progetto - Relazione
 - C2 - Progetto - Valutazione degli Effetti Ambientali - Relazione
 - Tav. C2 - Criticità (scala 1:5.000)
 - C3 - Pericolosità geologica e idraulica - Relazione
 - Tav. C3.1 - Pericolosità Geologica (scala 1:5.000)
 - Tav. C3.2.1 - Pericolosità Idraulica (scala 1:5.000)
 - Tav. C3.2.2 - Opere Idrauliche e Salvaguardie (scala 1:5.000)
 - C4 - Norme Tecniche di Attuazione (elaborato modificato e integrato)
 - Tav. C5.1 - Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (scala 1:5.000) (elaborato modificato)
 - Tav. C5.2 - Sottosistemi e Ambiti (scala 1:5.000) (elaborato modificato)
 - Tav. C5.3.1 - Sistemi Funzionali (scala 1:5.000) (elaborato modificato)
 - Tav. C5.3.2 - Sistemi Funzionali - Mobilità (scala 1:5.000) (elaborato modificato)
 - Tav. C5.4 - Territorio Rurale e Risorse Agro-Ambientali (scala 1: 5.000) (elaborato modificato)
 - Tav. C5.5 - Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:5.000) (elaborato modificato)
 - Relazione Tecnica Integrativa al fine di soddisfare la condizione espressa dall'esito finale della Conferenza dei Servizi in data 19.01.2006 a firma del Dott. Geol. Alberto Tomei
 - Controdeduzioni alle Osservazioni presentate - Relazione Tecnica (elaborato integrativo)
 - Allegati (elaborato modificato e integrato) : Relazione del Responsabile del Procedimento, Documento di Conformità' al PTT, Documento di Conformità' al PTC, Relazione del Garante della Comunicazione, Accertamento e Certificazione di Conformità' del Procedimento a Norme Legislative e Regolamentari Vigenti
- 5) di disporre, a cura del servizio interessato, la trasmissione dei relativi atti alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale di Pistoia;
- 6) di disporre, trascorsi 30 giorni e a cura del servizio interessato, l'apposita pubblicazione del provvedimento di approvazione dello strumento in oggetto sul B.U.R.T.

Visto dell'Assessore Competente
F.to Maurizio Scarola

Il Presidente
F.to Prof. Paolo Magnanensi

Il Segretario Generale Comunale
F.to Rosanna Madrussan