



COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE:

Controdeduzioni e relative proposte di modifica degli elaborati adottati.
(ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 20.03.2015 e successiva pubblicazione all'Albo Pretorio nonché sul BURT n°14 del 08.04.2015)

Sindaco <i>Marzia Niccoli</i>	
Assessore all'Urbanistica <i>Marzia Niccoli</i>	Gruppo di progettazione <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>	
Garante della comunicazione <i>Roberto Bernardini</i>	



Rif. 1.1.0. – Approvazione - Elaborazione SETTEMBRE 2015

Generalità

Il Comune di Massa e Cozzile è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.08.2005 pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2005, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°35 in data 26.9.2007 pubblicato sul Burt n°45 del 07.11.2007 e successiva Variante n° 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°47 in data 21.10.2013, pubblicata sul Burt n°49 del 04.12.2013.

Con Delibera C.C. n°9 del 01.03.2012, l'Amministrazione ha dato avvio alla variante, al Piano Strutturale definendo come obiettivo la conformazione dello stesso al mutato quadro normativo e con Delibera C.C. n°47 del 21.10.2013 ha intanto approvato una prima variante al Regolamento Urbanistico.

Successivamente è stata avviata una seconda variante speciale al Regolamento urbanistico per i motivi e con gli obiettivi individuati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014 e pertanto al fine di riportare i parametri edificatori residenziali previsti dal R.U. nelle singole UTOE, nei limiti formalmente indicati nel PS secondo quanto rilevato anche dal Tar per la Toscana (con sentenza peraltro impugnata).

Si sono anche con l'occasione aggiornate le cartografie relative alle varie UTOE (ivi inserendo gli edifici recentemente realizzati) ridefinendo le aree per le quali si è prevista la eliminazione di potenzialità edificatorie residenziali e si è elaborata (ex l.r. 65/2014) una specifica cartografia intesa a individuare il limite *“del perimetro del territorio urbanizzato”*.

In conformità all'art.22 l.r. n. 10/2010 gli elaborati relativi a questa seconda Variante speciale sono stati inoltrati alla Autorità Competente designata dall'Amministrazione (deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 27.09.2012 *“Approvazione convenzione tra i Comuni di Massa e Cozzile, Buggiano, Uzzano e successivi atti sottoscritti in dati 24.12.2012)*.

In data 25.02.2015 l'Ufficio VAS, considerati i contributi pervenuti da parte degli SCA, si è così determinata: *“Questa A.C., sulla base di quanto sopra, ritiene che la Variante n. 2 al RU del Comune di Massa e Cozzile non possa avere impatti significativi sull'ambiente e come tale esclusa da VAS, definendo le seguenti prescrizioni, cui gli interventi conseguenti alla variante dovranno adeguarsi: i progetti architettonici ed esecutivi in attuazione della variante in corso, dovranno risultare conformi alla disciplina del PAI approvato con DPCM 06.05.2005, precisando altresì l'applicazione della LR 21/2012 per le aree PI4 del PAI.*

*

Elaborati e Cartografie

Questa seconda variante speciale al R.U. ha comportato la variazione e/o ridefinizione dei seguenti elaborati del R.U.:

- Relazione;
- N.T.A (per quanto attiene all'Allegato 1 sono state variate le schede dimensionali nonché le planimetrie introducendo gli aggiornamenti dimensionali e/o nuove previsioni in riduzione);
- Cartografie:

- (i) sono stati introdotti nelle varie UTOE, aggiornamenti cartografici alla data del dicembre 2014, introducendo gli immobili accampionati realizzati a seguito dei titoli autorizzativi concessi e/o che hanno conseguito efficacia. Sono state altresì introdotte variazioni relative ad alcune aree derivanti dagli adeguamenti dimensionali delle potenzialità abitative.
- (ii) è stata predisposta specifica cartografia individuante il limite “del perimetro del territorio urbanizzato” ai sensi della L.R. 65/2014.

*

Procedimento

La variante è stata adottata con **deliberazione consiliare n. 15 del 20.03.2015** poi pubblicata all'Albo Pretorio nonché sul BURT n°14 del 08.04.2015. Al termine dei sessanta giorni di rito per la presentazione delle osservazioni, che scadevano il giorno otto giugno 2015, (come da attestazione del 09.06.2015 resa dal Garante dell'informazione e della partecipazione) risultavano acquisite al protocollo dell'Ente le seguenti osservazioni e/o note:

n°	n° prot.	data	Utoe	Tav.	Osservante
1	4332	06.05.15	5	RU5	Damiani Giuseppe
2	4839	19.05.15	2b	RU2b	Bandini Stefania
3	5185	26.05.15	2	RU2b	Natalini Giuliana
4	5395	29.05.15	4	RU4	Federighi Lido e Ledo
5	5484	01.06.15	2b	RU2b	Porcù Edoardo
6	5513	03.06.15	1	RU1	Ghilardini Luigi e Papini Silvia Maria
7	5535	03.06.15	4	RU4	Immobiliare Ledolal Srl, L.R. Quiriconi Daniele
8	5594	04.06.15	4	RU4	Fornaro Ferdinando e Foster Ursola
9	5599	04.06.15	4	RU4	Arkipov Igor
10	5762	08.06.15	4	RU4	Federighi Nada
11	5763	08.06.15	4	RU4	Danesi Monica

Analisi delle singole Osservazioni e Controdeduzioni.

DAMIANI GIUSEPPE

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
1	4332	06.05.15	Damiani Giuseppe	Nessuno	

Osservazione:

Si richiede che venga stralciato il PN 16 di tipo produttivo.

Controdeduzioni:

Considerati i fini perseguiti quali indicati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014, le aree in questione non rientrano fra quelle oggetto di questa variante speciale.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e comunque non accoglibile.

BANDINI STEFANIA

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
2	4839	19.05.15	Bandini Stefania	RU2/b Utoe 2b	B3

Osservazione:

Prima della presente variante, l'area in questione ricadeva nella sottozona B3 ed ad oggi rientra fra quelle aree oggetto di riduzione della volumetria realizzabile e per l'effetto è stata inserita in sottozona F6. L'osservante chiede ora di ripristinare la situazione originaria, ante variante, reintroducendo la destinazione di sottozona B3.

Controdeduzioni:

Gli osservanti, proprietari delle aree in questione, sembravano intenzionati all'edificazione e nell'anno 2009 conseguirono i rituali titoli edilizi. Successivamente nell'anno 2013 abbandonarono tale intendimento, tanto che rinunciarono al titolo edilizio chiedendo ed (ottenendo) la completa restituzione dell'intero contributo già versato. Al riguardo si rileva che il criterio adottato nella presente variante anche per la UTOE 2 non ha come presupposto l'avvenuta perdita delle potenzialità edificatorie (nel qual caso non vi sarebbe stata necessità di intervenire con la variante) ma solo – dovendosi ridurre le volumetrie originariamente previste nel R.U. - la ponderazione di quelle situazioni nelle quali gli interessati avevano in qualche modo manifestato disinteresse alla edificazione o con atti concreti (e in questo caso il disinteresse alla edificazione "attuale" risultava palese vista la rinuncia al titolo e la richiesta della restituzione del contributo versato) o in considerazione del tempo trascorso dalla concreta possibilità di dar luogo all'edificazione.

Avuto riguardo agli indirizzi impartiti dall'Amministrazione e pertanto alla necessità "formale" di conformazione del R.U. al dimensionamento del PS, è da ritenersi che tale obiettivo sia comunque possibile anche reinserire in sottozona B3 una parte delle aree in questione (circa mq.370), conseguendo comunque la conformazione della UTOE 2 ai parametri sopra richiamati.

In questi termini e limiti si propone, l'accoglimento parziale dell'osservazione.

NATALINI GIULIANA

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
3	5185	26.05.15	Natalini Giuliana	Nessuno	

Osservazione:

Si richiede di rendere edificabile un'area con altra conformazione.

Controdeduzioni:

Considerati i fini perseguiti quali indicati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014, le aree in questione non rientrano fra quelle oggetto di questa variante speciale.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e comunque non accoglibile.

FEDERIGHI LIDO E LEDO

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
4	7914	27.08.13	Federighi Lido e Ledo	NTA RU4/Utoe4	PN15 Umi 15c

Osservazione:

Si richiede che: venga rivista la previsione del PN15 stante anche la soppressione della Umi15a ed in particolare che per la Umi 15c venga ripristinata la capacità edificatoria attribuita con le previsioni del Regolamento Urbanistico previgente (approvato nell'anno 2007); sia prevista la possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria ivi compreso quelle relative alla rete idrica e fognaria. In alternativa si richiede di pianificare l'area in "maniera diversa, con ciò rivedendo l'assetto urbanistico della zona soprattutto per quanto concerne le opere di urbanizzazione da realizzare che potrebbero essere rivisti in maniera significativa cercando di utilizzare al meglio quelle esistenti".

Controdeduzioni:

Per i progetti norma uno dei criteri adottati nell'elaborazione della variante è quello della riduzione delle volumetrie previste dai Progetti Norma per i quali i proprietari delle aree in essi ricomprese o hanno espressamente rinunciato alla loro attuazione oppure non hanno mai effettivamente manifestato in questi anni, la concreta volontà di realizzare l'intervento previsto facendolo rimanere latente e non sottoscrivendo alcun impegno formale con l'Ente. In tali casi il dimensionamento abitativo è stato ridotto in egual misura rispetto agli altri progetti norma presenti nella medesima UTOE.

Del resto in linea generale deve anche ricordarsi che le così dette "premierità edificatorie" come taluni chiamano le previsioni urbanistiche di questo tipo, devono intendersi temporali poiché, passato un congruo tempo (che la legislazione regionale individua in cinque anni) può risultare opportuno, anche in ragione di mutate situazioni e/o presupposti, apportare variazioni e/o procedere

alla soppressione della previsione stessa al fine di attribuire ad altri cittadini interessati, la possibilità di edificare.

Le aree in questione risultano ricomprese nel Progetto Norma n.15 originariamente composto da tre Umi e ad oggi costituito da sole due Umi poiché la Umi 15a è stata soppressa su richiesta dei proprietari delle aree stesse. Quanto sopra ha comportato anche una diminuzione delle opere di urbanizzazione da porre a carico dei soggetti attuatori.

Le aree degli osservanti risultano afferenti alla Umi 15c ed a oggi non risultano formalizzate istanze né vi è stata effettiva manifestazione di interesse al fine di realizzare l'intervento previsto.

In generale l'accoglimento anche parziale di osservazioni relative ai progetti norma tendenti a recuperare tutta o parte della volumetria prevista nel R.U. 2007 impedirebbe di conseguire la "conformazione" formale al dimensionamento del P.S. che costituisce il fine di questa variante.

In particolare non s'individuano motivi specifici per i quali questo progetto norma sia meritevole rispetto ad altri di mantenere le volumetrie iniziali o comunque di vedersene ridotte in misura minore rispetto ad altri.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile e se ne propone il rigetto.

PORCU' EDOARDO

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
5	5484	01.06.15	Porcù Edoardo	RU2/a Utoe2a	B3

Osservazione:

Prima della presente variante, l'area in questione ricadeva nella sottozona B3 ed ad oggi rientra fra quelle aree oggetto di riduzione della volumetria realizzabile e per l'effetto è stata inserita in sottozona F6. L'osservante chiede ora di ripristinare la situazione originaria, ante variante, reintroducendo la destinazione di sottozona B3.

Controdeduzioni:

Gli osservanti, proprietari delle aree in questione, sembravano intenzionati all'edificazione e nell'anno 2009 conseguirono i rituali titoli edilizi. Successivamente nell'anno 2010 abbandonarono tale intendimento, tanto che rinunciarono al titolo edilizio chiedendo ed (ottenendo) la completa restituzione dell'intero contributo già versato. Al riguardo si rileva che il criterio adottato nella presente variante anche per la UTOE 2 non ha come presupposto l'avvenuta perdita delle potenzialità edificatorie (nel qual caso non vi sarebbe stata necessità di intervenire con la variante) ma solo – dovendosi ridurre le volumetrie originariamente previste nel R.U. - la ponderazione di quelle situazioni nelle quali gli interessati avevano in qualche modo manifestato disinteresse alla edificazione o con atti concreti (e in questo caso il disinteresse alla edificazione "attuale" risultava palese vista la rinuncia al titolo e la richiesta della restituzione del contributo versato) o in considerazione del tempo trascorso dalla concreta possibilità di dar luogo all'edificazione.

Avuto riguardo agli indirizzi impartiti dall'Amministrazione e pertanto alla necessità "formale" di conformazione del R.U. al dimensionamento del PS, è da ritenersi che tale obiettivo sia comunque possibile anche reinserire in sottozona B3 una parte delle aree in questione (circa mq.650), conseguendo comunque la conformazione della UTOE 2 ai parametri sopra richiamati.

In questi termini e limiti si propone, l'accoglimento parziale dell'osservazione.

GHILARDINI LUIGI – PAPINI SILVIA MARIA

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
6	5513	03.06.15	Ghilardini Luigi Papini Silvia Maria	Nessuno	

Osservazione:

Si richiede variazione per la zona afferente al ristorante "Il Casorino" in particolare quanto attiene alla destinazione d'uso.

Controdeduzioni.

Considerati i fini perseguiti quali indicati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014, le aree in questione non rientrano fra quelle oggetto di questa variante speciale.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e comunque non accoglibile.

*

Immobiliare Ledolal Srl, L.R. Quiriconi Daniele

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
7	5535	03.06.15	Immobiliare Ledolal Srl, L.R. Quiriconi Daniele	NTA Tav.RU4/Utoe4	PN15 Umi 15b

Osservazione:

Si richiede che: per la Umi 15b venga ripristinata la capacità edificatoria attribuita con le previsioni del Regolamento Urbanistico approvato nell'anno 2007; sia prevista la possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria ivi compreso quelle relative alla rete idrica e fognaria. In alternativa di pianificare l'area in maniera diversa, magari eliminando del tutto il PN15 e prevedendo interventi diretti per le sopravvissute Umi b e Umi c. Gli istanti successivamente all'osservazione hanno fatto pervenire all'Ente ulteriore nota a firma di legale da loro incaricato secondo la quale si preannunciava azione risarcitoria nei confronti dell'Ente che avrebbe tenuto "una condotta colpevole" in quanto "quest'ultimo ha da prima ingenerato in Immobiliare Ledolal s.r.l. l'affidamento di legittimità del Progetto Norma 15 e dell'intervento attuativo relativo alla Umi 15b approvato con deliberazione GC n.81 del maggio 2011, così da dare alla stura a un ingente piano di investimenti e di immobilizzazioni finanziarie...omissis.."

Controdeduzioni.

Per i progetti norma uno dei criteri adottati nella elaborazione della variante è quello della riduzione delle volumetrie previste dai Progetti Norma per i quali i proprietari delle aree in essi ricompresi o hanno espressamente rinunciato alla loro attuazione oppure non hanno mai effettivamente manifestato in questi anni, la concreta volontà di realizzare l'intervento previsto facendolo rimanere latente e non sottoscrivendo alcun impegno formale con l'Ente. In tali casi il dimensionamento abitativo è stato ridotto in egual misura rispetto agli altri progetti norma presenti nella medesima UTOE.

Del resto in linea generale deve anche ricordarsi che le così dette “premierie edificatorie” come taluni chiamano le previsioni urbanistiche di questo tipo, devono intendersi temporali poiché, passato un congruo tempo (che la legislazione regionale individua in cinque anni) può risultare opportuno, anche in ragione di mutate situazioni e/o presupposti, apportare variazioni e/o procedere alla soppressione della previsione stessa al fine di attribuire ad altri cittadini interessati, la possibilità di edificare.

Le aree in questione risultano ricomprese nel Progetto Norma n.15 originariamente composto da tre Umi e ad oggi costituito da sole due Umi poiché la Umi 15a è stata soppressa su richiesta dei proprietari delle aree stesse. Quanto sopra ha comportato anche una diminuzione delle opere di urbanizzazione da porre a carico dei soggetti attuatori.

Le aree degli osservanti risultano afferenti alla Umi 15c ed a oggi non risultano formalizzate istanze né vi è stata effettiva manifestazione di interesse al fine di realizzare l'intervento previsto.

In generale l'accoglimento anche parziale di osservazioni relative ai progetti norma tendenti a recuperare tutta o parte della volumetria prevista nel R.U. 2007 impedirebbe di conseguire la “conformazione” formale al dimensionamento del P.S. che costituisce il fine di questa variante.

In particolare, come segnalato dal settore “Edilizia privata” di questo Comune:

- con nota del 30.09.2008 prot. 9799 è stata depositata presso il SUAP, una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) al fine di “Realizzazione di recinzione di terreno di proprietà mediante infissione al suolo di pali di ferro con interposta rete metallica plastificata a maglia sciolta altezza cm. 150 ed esecuzione di basamento per appoggio gru”;
- Con la nota prot. 3968 del 26.04.2010 è stato trasmesso il “Progetto stradale e delle relative opere di urbanizzazione” oggetto di successiva integrazione nell'anno 2011 (09.03.2011 prot. n. 2432) e sulla cui base fu istruita la pratica che ha condotto all'approvazione da parte della Giunta Comunale delle opere di urbanizzazione con deliberazione 81/2011;
- in data 15.02.2010 (prot. n. 1446) è stato chiesto il rilascio di permesso a costruire sull'area in questione e questo Comune ha espressamente comunicato con (nota del 15.02.2010 prot. 1446) che la pratica risultava sospesa fino all'espletamento delle procedure prescritte dal Regolamento Urbanistico per i Progetti Norma (adempimenti fino ad oggi mai attuati neppure per quanto attiene alla formalizzazione della polizza fidejussoria prevista nell'atto d'obbligo);
- con delibera di G.C. n.81 del 26.05.2011 il Comune ha approvato il progetto delle opere di urbanizzazione attinenti al PN stesso ed in particolare quelle attinenti alla Umi 15b, ivi compresa la “bozza di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione” da formalizzarsi fra gli attuatori e l'Ente al fine della effettiva realizzazione delle opere;
- né l'atto unilaterale d'obbligo né la convenzione sono state sottoscritte, poiché gli attuatori, ad oggi osservanti, evidentemente non hanno mai manifestato la volontà di voler contrarre effettivi impegni dai quali discendesse l'effettiva edificabilità dei suoli.
- Con nota del 12.05.2012 (prot. 4467) la società ha depositato una “SCIA di integrazione alla D.I.A. **del 2008** (recinzione terreno e predisposizione alloggio contatori utenze di servizio).

Non si individuano quindi motivi specifici per i quali questo progetto norma sia meritevole rispetto ad altri di mantenere le volumetrie iniziali o comunque di vedersene ridotte in misura minore rispetto ad altri.

*

Si prende inoltre atto che successivamente alla scadenza dei termini il legale dell'osservante ha fatto pervenire all'Ente un'ulteriore nota che preannuncia - fra l'altro - azione risarcitoria nei confronti dell'Ente che avrebbe tenuto “una condotta colpevole” in quanto “quest'ultimo ha da prima

ingenerato in Immobiliare Ledolal s.r.l. l'affidamento di legittimità del Progetto Norma 15 e dell'intervento attuativo relativo alla Umi 15b approvato con deliberazione GC n.81 del maggio 2011, così da dare alla stura a un ingente piano di investimenti e di immobilizzazioni finanziarie...omissis..”.

A prescindere dall'irritualità della nota si osserva anche alla luce dei chiarimenti forniti dal Settore Edilizia Privata che non è dato capire quale sia “*l'ingente piano di investimenti e di immobilizzazioni finanziarie*” che la società stessa avrebbe patito stante che la stessa fin dall'anno 2011 non ha mai provveduto alla sottoscrizione effettiva degli impegni e neppure alla sottoscrizione delle dovute e pattuite garanzie previste con polizza fidejussoria e pertanto non ha mai assunto alcun impegno e/o onere formale che costituiva il necessario presupposto per poter concretamente ottenere i titoli finalizzati all'edificazione.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile e se ne propone il rigetto.

FORNARO FERDINANDO – URSOLA FOSTER

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
8	5594	04.06.15	Fornaro Ferdinando Foster Ursola	Tav.RU4/Utoe4	PN 11

Osservazione:

L'osservante chiede che per la zonizzazione nella quale sono state ricomprese le aree di sua proprietà (sottozona D3) gli interventi siano attuabili anche attraverso interventi diretti “*senza la preventiva redazione di Piano Attuativo (Piano di Recupero)...omissis*”.

Controdeduzioni:

Per i progetti norma uno dei criteri adottati nell'elaborazione della variante è quello della riduzione delle volumetrie previste dai Progetti Norma per i quali i proprietari delle aree in essi ricompresi o hanno espressamente rinunciato alla loro attuazione oppure non hanno mai effettivamente manifestato in questi anni, la concreta volontà di realizzare l'intervento previsto facendolo rimanere latente e non sottoscrivendo alcun impegno formale con l'Ente. In tali casi il dimensionamento abitativo è stato ridotto in egual misura rispetto agli altri progetti norma presenti nella medesima UTOE.

Del resto in linea generale deve anche ricordarsi che le così dette “*premierità edificatorie*” come taluni chiamano le previsioni urbanistiche di questo tipo, devono intendersi temporali poiché, passato un congruo tempo (che la legislazione regionale individua in cinque anni) può risultare opportuno, anche in ragione di mutate situazioni e/o presupposti, apportare variazioni e/o procedere alla soppressione della previsione stessa al fine di attribuire ad altri cittadini interessati, la possibilità di edificare

Le aree di cui trattasi erano originariamente ricomprese nel Progetto Norma n. 11 fin dall'anno 2007 e gli osservanti nonché proprietari di tali aree, hanno espressamente rinunciato all'attuazione delle vigenti previsioni dichiarando di voler rinunciare all'attuazione del PN stesso.

In accoglimento di tale specifiche istanze il PN è stato cancellato perimetrando le aree in esso ricomprese, in parte in sottozona F6 ed in parte in sottozona D3. In particolare proprio sulle aree degli osservanti vi è di fatto in essere una attività produttiva costituita da diversi immobili, la cui ristrutturazione e/o riconversione pare opportuno sia preceduta da piano attuativo, che consenta di valutare nel loro complesso la consistenza degli immobili, le varie destinazioni ammissibili nonché

le diverse esigenze infrastrutturali che potrebbero concretizzarsi a secondo delle attività insediate. Non sussistono quindi motivi per accogliere l'osservazione.
In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile e se ne propone il rigetto.

ARKIPOV IGOR

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
9	5599	04.06.15	Arkipov Igor	Nessuno	

Osservazione:

Si richiede l'inserimento di un fabbricato in sottozona B4 nonché la ridefinizione delle previsioni di una scheda del patrimonio edilizio esistente la n. 271 in modo da variare le modalità di intervento sull'edificio stesso.

Controdeduzioni:

Considerati i fini perseguiti quali indicati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014, le aree in questione non rientrano fra quelle oggetto di questa variante speciale.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e comunque non accoglibile.

FEDERIGHI NADA

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
10	5762	08.06.15	Federighi Nada	NTA Tav.4RU4/utoe4	PN15Umi 15c

Osservazione:

Si richiede di rendere le aree in questione svincolate dal Progetto Norma 15 Umi 15c, nel quale sono ad oggi ricomprese e di sottoporle ad intervento diretto precisando che tali aree risultano già servite da opere di urbanizzazione primaria quali: "fognatura (ampiamente dimensionata), acquedotto (recentemente potenziato), rete elettrica, rete gas metano". In alternativa a quanto precedentemente esposto si richiede che per la Umi 15c venga ripristinata la capacità edificatoria attribuita con le previsioni del Regolamento Urbanistico previgente.

Controdeduzioni:

Per i progetti norma uno dei criteri adottati nell'elaborazione della variante è quello della riduzione delle volumetrie previste dai Progetti Norma per i quali i proprietari delle aree in essi ricompresi o hanno espressamente rinunciato alla loro attuazione oppure non hanno mai effettivamente manifestato in questi anni, la concreta volontà di realizzare l'intervento previsto facendolo rimanere latente e non sottoscrivendo alcun impegno formale con l'Ente. In tali casi il dimensionamento abitativo è stato ridotto in egual misura rispetto agli altri progetti norma presenti nella medesima UTOE.

Del resto in linea generale deve anche ricordarsi che le così dette "premierità edificatorie" come taluni chiamano le previsioni urbanistiche di questo tipo, devono intendersi temporali poiché,

passato un congruo tempo (che la legislazione regionale individua in cinque anni) può risultare opportuno, anche in ragione di mutate situazioni e/o presupposti, apportare variazioni e/o procedere alla soppressione della previsione stessa al fine di attribuire ad altri cittadini interessati, la possibilità di edificare.

Le aree in questione risultano ricomprese nel Progetto Norma n.15 originariamente composto da tre Umi e ad oggi costituito da sole due Umi poiché la Umi 15a è stata soppressa su richiesta dei proprietari delle aree stesse. Quanto sopra ha comportato anche una diminuzione delle opere di urbanizzazione da porre a carico dei soggetti attuatori. Le aree degli osservanti risultano afferenti alla Umi 15c ed a oggi non risultano formalizzate istanze ne vi è stata effettiva manifestazione di interesse a realizzare l'intervento previsto.

Nell'anno 2011 è stata presentata istanza per le opere di urbanizzazione poi approvate con delibera di G.C. n.81 del 26.05.2011 ma gli attuatori, ad oggi osservanti, non hanno mai manifestato la volontà di voler contrarre effettivi impegni dai quali discendesse l'effettiva edificabilità dei suoli.

Alla luce di quanto sopra precisato pare evincersi che il progetto in questione non ha avuto alcuna attuazione e che pertanto non sussistono quindi motivi per accogliere l'osservazione.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile e se ne propone il rigetto.

DANESI MONICA

N° elenco	N° protocollo	Data protocollo	Riferimenti istanti	RU - Elaborati adottati di riferimento
11	5763	08.06.15	Danesi Monica	Nessuno

Osservazione:

Si richiede: in primo luogo di inserire tutto il lotto attualmente in sottozona B2 in sottozona F6; in secondo luogo di inserire una porzione di terreno attualmente B2 prospiciente la proprietà Danesi in sottozona F6 e di prevedere in tali zone, un'altezza inferiore a quella attualmente vigente da m. 10,5 (tre piani) a m.7,00 (due piani).

Controdeduzioni:

Considerati i fini perseguiti quali indicati nella deliberazione della G.C. n.33 del 27/02/2014, le aree in questione non rientrano fra quelle oggetto di questa variante speciale.

In questi termini e limiti si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e comunque non accoglibile.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marzia Tesi

