

## EMENDAMENTI FATTI PROPRI DALL'ASSESSORE

### EMENDAMENTI CONSIGLIERE PIOMBONI (PROT. 2020/91573)

Al Sig. **Presidente del Consiglio dott. Alessio Mattesini**, il sottoscritto **Consigliere Angiolino Piomboni** propone all'attenzione del Consiglio Comunale del 23 Luglio 2020 i seguenti

#### EMENDAMENTI ALLA PROPOSTA 2019/12351 del 20/12/2019

**Oggetto:** *Esame delle osservazioni alla DCC 63 del 26/06/2019 "Adozione della Variante per aggiornamento del Piano Strutturale e del Primo Piano Operativo".*

#### Premesso che:

- Gli emendamenti che seguono sono di "carattere generale" anche nei casi che abbiano preso spunto da osservazioni puntuali.
- Per la loro natura, visto il "carattere generale" gli emendamenti possono coinvolgere anche osservazioni non riportate nei rispettivi punti. Per questo, nel caso di accoglimento, ogni singolo emendamento può incidere anche indirettamente su osservazioni non richiamate.
- Nel testo che segue, le modifiche che si intendono apportare sono motivate e/o contestualizzate e, per una loro facile individuazione, **le ho evidenziate.**

#### EMENDAMENTO nr. 1 – RITIRATO

#### EMENDAMENTO nr. 2 - RITIRATO

#### EMENDAMENTO nr. 3 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 124.1

Con la presente osservazione viene chiesto, per l'area che ricade in "area per servizi P1 - parcheggi", di poter realizzare un parcheggio con posti auto ad uso privato o quanto meno di far ricadere l'area quale verde privato in modo da migliorare la gestione della stessa

**Proposta tecnica dell'Ufficio:** *l'eventuale realizzazione di parcheggi da parte del privato può essere realizzata mediante l'applicazione dell'art. 103 delle norme adottate. Si riclassifica l'area dietro al parcheggio (erroneamente classificata come strada) come ambi non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambi residenziali.*

**Responso dell'Ufficio:** *Parzialmente accoglibile.*

Con l'Emendamento vorrei sottolineare che il "**Responso dell'Ufficio: Parzialmente accoglibile.**" è tagliato; con "parzialmente accoglibile" probabilmente l'Ufficio fa riferimento alla variazione che verrà apportata per la strada dietro al parcheggio, variazione non richiesta dal cittadino. Il cittadino con l'osservazione tratta solo l'area destinata a parcheggio.

Come riportato nel verbale della C.A.T., ho chiesto: se l'area in questione oggi è un parcheggio privato e l'individuazione nel Piano Operativo di "P1 nero", lo classifica "parcheggio pubblico esistente", questo costituisce un errore oppure indica la volontà di realizzare un nuovo parcheggio pubblico?.

La risposta data dall'Arch. Dinale mi ha lasciato perplesso, riporto quanto scritto nel verbale della Commissione:

*Interviene arch. Dinale che precisa quanto segue : "le aree a parcheggio e altri servizi indicati dalle norme non sono soggetti esclusivamente ad esproprio perché la norma adottata prevede come alternativa la realizzazione a cura del privato e come ulteriore alternativa la cessione dell'area mediante il trasferimento dei diritti compensativi. ...*



la mia perplessità è data dal fatto che nei nostri strumenti di pianificazione territoriale si prevedano Opere Pubbliche, aspettandosi che queste vengano realizzate dai privati, con quale interesse?. Mi si dovrebbe spiegare per quale motivo dei privati dovrebbero realizzare un parcheggio pubblico quando questo (di fatto) verrebbe utilizzato solo da loro stessi. Vorrei che fosse chiarito se quanto sostenuto dall'arch. Dinale corrisponda o meno a quanto riportato nelle norme adottate (vedi art. 97 e 103 delle NTA)

**con l'emendamento chiedo:**

- che venga accolta l'osservazione;
- le aree P1 "Attrezzature della mobilità: parcheggi", di tutto il territorio comunale, vengano classificate come previsto per le "aree per servizi e attrezzature collettive" con colore "nero" e "rosso" a seconda:
  - attuate - P1 -
  - di progetto - P1-;

## EMENDAMENTO nr. 4 - RITIRATO

## EMENDAMENTO nr. 5 alla Proposta di Deliberazione - osservazioni nr. 297.1, 64.1 e 64.2

### Osservazione 297.1:

**Sintesi:** si chiede per l'immobile ricadente nella particella 531 del foglio 77, catalogato come edificio di antica formazione la possibilità di intervenire con ristrutturazione edilizia o sostituzione delizia. In quanto l'edificio è diruto interamente, conserva infatti solo l'involucro esterno e non è più possibile operare il recupero dei caratteri storici.

**Proposta tecnica dell'Ufficio:** la proposta di esclusione dalla categoria di antica formazione non risulta coerente con i criteri di individuazione d'ambito in quanto i riscontri in merito alle caratteristiche tipologiche, edilizie ed insediative e alla periodizzazione dell'edificato risultano tali da determinare l'assegnazione alla categoria antica formazione

**Responso dell'ufficio:** Non accoglibile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### osservazione nr. 64.1 e 64.2

**Sintesi:** in riferimento all'edificio numero 6 (attualmente restauro e risanamento conservativo) si chiede di rendere possibile interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

**Proposta tecnica dell'Ufficio:** la modifica della categoria di intervento relativo all'edificio appartenente al centro antico e aggregato non risulta coerente con le caratteristiche morfotipologiche di valore storico-testimoniale che contraddistinguono il luogo in quanto gli interventi proposti si configurano in contrasto con i caratteri architettonici-insediativi e possono inficiare il disegno spaziale l'insieme del nucleo rispetto alle componenti insediative, ambientali e paesaggistiche.

**Responso dell'ufficio:** Non accoglibile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Gli immobili oggetto di osservazione fanno parte di un patrimonio storico la cui "schedatura" risulta essere datata ed il quadro conoscitivo necessita di un aggiornamento. Perdo il filo logico quando si continua a vincolare l'intervento ammesso, a quello previsto con la schedatura avvenuta oltre 20 anni fa, senza tener conto dell'attuale stato di fatto. Considerando inoltre che il Restauro ed il risanamento conservativo è definito come: *gli interventi che mirano a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso un insieme sistematico di opere ....* mi si motivi perché, nei casi come quelli trattati, non più funzionali a nulla e dove è rimasto ben poco da conservare non si possa prevedere una ristrutturazione ricostruttiva (o fedele) salvaguardando i caratteri come la sagoma, le forature, il rapporto tra pieni e vuoti ma che contemporaneamente ne permetta adeguamenti in termini di sicurezza (sismica) e di efficienza energetica.

Il restauro e risanamento conservativo previsto quale massimo intervento ammesso costringe i cittadini, che si trovano in queste condizioni, ad intraprendere un procedimento urbanistico in variante con costi e spreco di risorse sia pubbliche che private.

Per i motivi esposti con l'emendamento chiedo che venga inserito un comma nell'articolo 24 che preveda:

**Negli immobili che costituiscono il patrimoni storico urbano ed extraurbano che versano in condizioni tali che non sia praticabile il recupero e/o questo risulti eccessivamente oneroso, potrà essere previsto, in luogo dell'intervento ammesso previsto dalla scheda o dalla norma, un intervento di ristrutturazione (anche con demolizione totale). il nuovo fabbricato dovrà comunque preservare, oltre alla sagoma, anche gli elementi caratterizzanti quali, rapporti tra vuoti e pieni, aggetti, elementi di finitura esterna.**

**La condizione necessaria affinché possa essere derogato l'intervento ammesso dovrà essere certificato da professionista abilitato.**

**Il presente comma resterà valido fino all'aggiornamento delle Schede.**

**EMENDAMENTO nr. 6 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 7 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 8 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 9 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 10 alla Proposta di Deliberazione - osservazioni nr. 463.3 - 88.1 - 98.1 - 117.1**

Con il presente emendamento propongo la modifica dell'art. 69 secondo il testo sotto riportato:

**Articolo 69. Edifici e attività produttive, commerciali, Direzionale e di servizio e Turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale**

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e Turistico-ricettive esistenti, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate. Dette prescrizioni prevalgono su eventuali disposizioni difformi previste dall'ambito urbanistico in cui ricadono gli edifici e le relative aree di pertinenza.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica e nuova costruzione nei limiti del 20% della Superficie edificabile (Se) esistente;
- sostituzione edilizia nell'ambito del reseed.

~~3. Mediante modalità diretta convenzionata sono consenti i seguenti interventi:~~

~~- nuova costruzione fino ad un massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente~~

Sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come Du\_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du\_C5 - Commercio congiunto.

4. Mediante modalità subordinata a Progetto Unitario Convenzionato sono consenti i seguenti interventi:

- nuova costruzione oltre al 20% della Superficie edificabile Se esistente.

Sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come Du\_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du\_C5 - Commercio congiunto.

5. La nuova costruzione di cui al punto 4 è consentita solo a fronte di trasferimento di Superficie edificabile Se esistente ricorrendo ai diritti edificatori secondo le modalità indicate all'Articolo 23.

6. Negli edifici destinati ad attività produttive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

-Du\_A. Residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori.

-DU\_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

~~-Du\_D. Turistico-ricettiva~~

~~-Du\_E. Direzionale e di servizio~~

~~-DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi~~

7. Negli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizio e Turistico-ricettive esistenti ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

-Du\_A. Residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori.

-Du\_B. Industriale artigianale

-DU\_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

8 le indicazioni di cui al presente articolo sono prevalenti rispetto a quanto previsto per le singole zone nelle quali ricadono gli edifici produttivi commerciali, direzionali e di servizio e Turistico-ricettive esistenti

**EMENDAMENTO nr. 11 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 12 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 13 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 14 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 15 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 16 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 57.3 - 250.2 - 251-2 - 259.2 - 319.2 - 383.1 - 383.2**

Con le osservazioni, viene chiesto, di rivedere la disciplina imposta dal nuovo Piano Operativo adottato, circa la destinazione residenziale, dove prescrive "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio.

**Parere tecnico dell'Ufficio:** Si conferma la previsione di PO in quanto ritenuta coerente con l'obiettivo di contenere la dispersione insediativa in ambito rurale.

**Responsa dell'Ufficio:** Non Accoglibile

Ritengo opportune alcune riflessioni in merito:

- A. dal punto di vista demografico, il numero medio dei componenti i nuclei familiari del nostro territorio giustificano la scelta?
- B. Per dispersione insediativa in ambito rurale cosa vogliamo intendere?

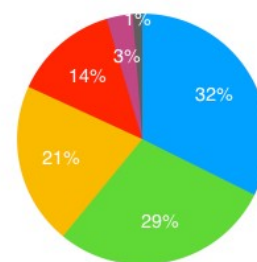
**Punto A.**

Guardando i grafici che seguono direi che la dimensione minima proposta di mq. 100 per ciascun alloggio non risponde alle esigenze dei nuclei familiari visto che con l'ultimo censimento ISTAT del 2011 (<http://dati-censimentopopolazione.istat.it>) le famiglie, con 3 o meno componenti, costituiscono l'82% dei nuclei del nostro Comune.

Arezzo Famiglie per numero di componenti - fonte ISTAT 2011

Famiglie da 1 componente	13672
Famiglie da 2 componenti	12082
Famiglie da 3 componenti	8855
Famiglie da 4 componenti	5736
Famiglie da 5 componenti	1426
Famiglie da 6 o + componenti	512
<b>TOT</b>	<b>42283</b>

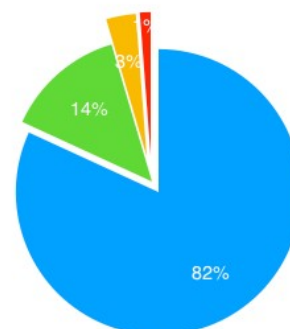
- Famiglie da 1 componente
- Famiglie da 2 componenti
- Famiglie da 3 componenti
- Famiglie da 4 componenti
- Famiglie da 5 componenti
- Famiglie da 6 o + componenti



Arezzo Famiglie per numero di componenti - fonte ISTAT 2011-1

Famiglie fino a 3 componenti	34609
Famiglie da 4 componenti	5736
Famiglie da 5 componenti	1426
Famiglie da 6 o + componenti	512
<b>TOT</b>	<b>42283</b>

- Famiglie fino a 3 componenti
- Famiglie da 4 componenti
- Famiglie da 5 componenti
- Famiglie da 6 o + componenti



## **Punto B.**

Certo è che la dispersione è considerata patologica in quanto comporta un aumento dei costi; è una modalità insediativa più dispendiosa sia in termini di consumo di risorse naturali (suolo in primis) sia in termini di costi collettivi legati alla erogazione dei servizi a rete.

Noi oggi non siamo chiamati a chiudere la stalla prima che i buoi escano ma, essendo già usciti, dobbiamo evitare di aggiungere danno al danno e quindi provvedere con l'adozione di provvedimenti efficaci.

Con espresso riferimento a quanto ho già riportato in vari emendamenti questa scelta non costituisce nuovo consumo di suolo ma finalizzata alla riqualificazione paesaggistica del nostro territorio.

Sulla base di quanto sopra esposto con l'emendamento propongo che sia valutata la possibilità di permettere, fuori dal PTU, la realizzazione di alloggi con sup. di mq. 65, con la condizione che, qualora si tratti di nuovo alloggio e non di semplice frazionamento dell'esistente, si dovrà ricorrere all'uso di diritti edificatori (secondo specifico regolamento) al fine di evitare consumo di nuovo suolo.

### **con l'emendamento quindi propongo la modifica dell'art. 65 comma 2**

2. Nei frazionamenti degli edifici esistenti a funzione residenziale e nei cambi di destinazione d'uso, qualora ammessi dalle presenti Norme, è necessario:

- a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile Se non inferiore a ~~80 mq.~~ 65 mq.;
- b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq; ~~tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno o al piano interrato o seminterrato.~~

**EMENDAMENTO nr. 17 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 18 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 19 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 20 - RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 21 – RITIRATO**

**EMENDAMENTO nr. 22 - RITIRATO**

### **EMENDAMENTO nr. 23 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 635.2**

Con l'osservazione 622.1, leggendo la sintesi di cui all'allegato figura che, in merito al comma 6 art. 11 è richiesta la possibilità di intervenire con tutte le categorie ammissibili d'intervento sino alla sostituzione edilizia con addizione volumetrica.

*Parere tecnico dell'Ufficio:* non esiste alcun comma 6 all'art.11

*Responso dell'Ufficio:* Non accoglibile

Durante la seduta della Commissione, come risulta dal verbale, l'ufficio precisa che dai contenuti dell'osservazione si evince chiaramente che questa è da riferirsi al comma 6 dell'art. 10. Si tratta di interventi ammessi sugli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso. Tra l'altro non esiste il comma 6 dell'art. 11. In considerazione di questa rilettura dell'osservazione, il responso dell'ufficio risulta "parzialmente accoglibile" anziché "non accoglibile" tenuto conto delle modifiche già proposte in sede di controdeduzione all'osservazione n. 466 punto 2.

Con il presente emendamento quindi si chiede di modificare il responso dell'ufficio da "non accoglibile" a "parzialmente accoglibile".

### **EMENDAMENTO nr. 24 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 31.2 - 544.1 - 661.60**

Con l'osservazione 31.2, viene chiesto, per l'area della Carbonaia, flessibilità della destinazione d'uso: ammettendo tutte le destinazioni con esclusione della residenza (Du\_A)

**Parere tecnico dell'Ufficio:** Osservazione accolta con l'esplicito scopo di promuovere l'attuazione del piano particolareggiato inserendo all'art. 130 fra le destinazioni ammesse anche le destinazioni Du\_D e Du\_E.

**Responso dell'Ufficio:** Accoglibile

Considerato che non tutte le destinazioni richieste sono state inserite, con il presente emendamento, chiedo di modificare il responso dell'ufficio da "accoglibile" a "parzialmente accoglibile".

Inoltre, considerato che nell'osservazione si, sottolinea che :

- il Piano Particolareggiato la Carbonaia, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 332 del 27/11/1996, Convenzionato con atto Pantani del 09.11.2000 e successiva Convenzione sempre a rogito Pantani del 29.09.2003;
- secondo gli istanti il Piano Particolareggiato è scaduto in data 08.11.2010;
- gli istanti più volte nell'osservazione si riservano di procedere con strumenti di tutela legale nei confronti del Comune per l'inerzia riscontrata.

Chiedo se il Piano Particolareggiato in esame è ancora in corso oppure se l'area deve essere soggetta a ripianificazione?

Sulla base della risposta, ponendo le stesse domande anche per l'area "interporto Indicatore", chiedo al Consiglio

Comunale di deliberare la conseguente valutazione secondo i casi:

- **PIANI ATTUATIVI ANCORA EFFICACI:** osservazioni non pertinenti trattando materia relativa alle NTA dei Piani Attuativi;
- **PIANI ATTUATIVI NON PIU' EFFICACI:** modifica delle tavole del P.O. e stralcio dell'art. 130 - Con la raccomandazione all'ufficio del Piano di provvedere alla ripianificazione tempestiva delle aree in esame.

### **EMENDAMENTO nr. 25 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 113.3 - 428.1 - 239.1 - 309.1 - 312.1**

Con le osservazioni, viene chiesta la modifica normativa relativa all'articolo 33

Per il comma 5, Considerato:

- che il controllo (che va ben oltre la verifica della localizzazione dei servizi e dei parcheggi), per i casi in oggetto, l'Amministrazione Comunale ce lo ha avendo previsto la procedura del Piano Urbanistico Attuativo;
- che in certi casi due o più lotti contigui possono avere un'estensione territoriale inferiore ad un lotto ampio;
- secondo il disposto del comma 5 si dovranno individuare aree da destinare a servizi nella misura prevista dalla presenti norme (in particolare nella misura prevista all'Articolo 107) - analizzo puntualmente il caso ipotizzando un esempio concreto:

Viene presentata una richiesta per poter ammettere la destinazione DuC2 su un immobile con destinazione commercio all'ingrosso di 2500 mq. (alto 6 mt.), su un lotto di 5000 mq.; l'area aperta al pubblico prevista sarà di 1500 mq ed i restanti 1000 mq. saranno destinati a magazzino.

nel rispetto dell'articolo 3 comma 5 dovranno essere reperiti:

parcheggi privati ai sensi dell'art. 12 parcheggio mq.  $3 \times (2500 \times 6 / 10) = 4500$  mq.

parcheggi privati ad uso pubblico DPGR 15/R/2009  $1,5 \times 1500 = 2250$  mq.

parcheggi pubblici da cedere art. 107 mq.  $0,8 \times 2500 =$  mq. 2000

Andando avanti con questo esempio scopriamo che:

al lotto di proprietà dovrà essere necessariamente tolta la superficie a parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale, quindi il lotto residuo resterà di 3000 mq..

Non ci dobbiamo dimenticare che dovranno essere reperiti ancora almeno 4500 mq. di parcheggio, se i parcheggi privati ad uso pubblico possono essere reperiti tra quelli privati, altrimenti la superficie di parcheggio da reperire dovrà essere pari a mq. 6750.

anche applicando la soluzione più favorevole, nel lotto residuo di mq. 3000 si dovrà prevedere la demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione. Nell'operazione si dovrà tener conto anche dell'altra imposizione del comma 5 e cioè che almeno il 30% della superficie complessiva di intervento deve essere destinata a superficie impermeabile (permeabile) alberata con funzione di mitigazione paesaggistica.



Quindi almeno 1.500 mq. dovranno essere alberati e su suolo permeabile, il lotto residuo disponibile resterà di 1.500 mq. la superficie coperta del fabbricato, ragionevolmente, non potrà superare i 1.000 mq. Riepilogando per soddisfare l'esigenza parcheggi privati + privati ad uso pubblico (tot mq. 4500 ipotesi più vantaggiosa), dovranno essere realizzati due piani entro terra di 1500 mq ciascuno (senza che ciò costituisca SE) ed al contempo avere la possibilità di utilizzare quale parcheggio l'area permeabile di 1500 mq. descritta precedentemente.

A questo punto posso realizzare il mio fabbricato commerciale che necessariamente dovrà essere di due/tre piani fuori terra.

Ammessi che resti un margine, capace di soddisfare l'interesse privato per la realizzazione dell'intervento (personalmente ne dubito), ci dobbiamo chiedere se con l'operazione (o con una serie di operazioni a macchia di leopardo) venga raggiunto un "obbiettivo di riqualificazione urbana".

Sulla base di quanto esposto propongo il seguente emendamento all'art. 33, in accoglimento parziale delle osservazioni:

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune
- **interventi pertinenziali**

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, **o verifica di assoggettabilità**, sono ammesse le destinazioni Du\_C2 e Du\_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie impermeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento **dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (DPGR 23/R/2020);**
- individuare aree **da destinare a servizi nella misura prevista dalla presenti norme (in particolare nella misura prevista all'articolo 107) quando ne ricorra il caso, utili a conguaglio quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici.** Tali aree, **complete delle relative opere,** devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale **o in alternativa monetizzate senza possibilità di monetizzazione;**
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare **che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della SE;**
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

#### **EMENDAMENTO nr. 26 - RITIRATO**

#### **EMENDAMENTO nr. 27 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 84.1 - 433.3 - 530.2**

Con il presente emendamento, tenuto conto anche delle motivazioni illustrate all'emendamento nr. \_\_\_\_ si chiede la modifica all'articolo 36 delle NTA come segue:

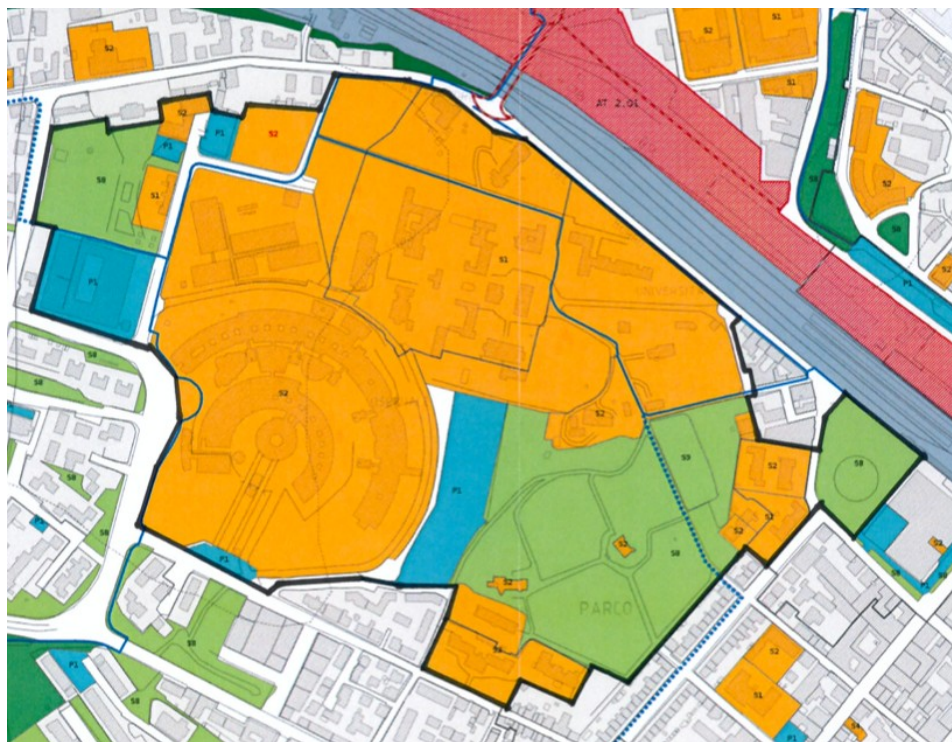
1. Nelle tavole del Piano Operativo, al fine della tutela paesaggistica e ambientale sono individuati i seguenti ambiti:
  - ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica;
  - ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione;
  - ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali;
2. In tali ambiti **generalmente** non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto; **sono ammessi i soli interventi di rafforzamento delle componenti arboree e arbustive**. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei nuclei di antica formazione.
4. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei rispettivi ambiti residenziali.

#### **EMENDAMENTO nr. 28 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 424.1**

***Sintesi:** Si propone un piano attuativo unitario per il "Parco del Pionta" includendo la zona ospedaliera, il campus universitario, le varie scuole, il sito archeologico e le aree pubbliche comprese all'interno di un perimetro individuato nella planimetria allegata. Il piano attuativo dovrà avere come finalità la riqualificazione di tale ambito e prevedere la partecipazione degli Enti proprietari, degli Enti del terzo settore interessati e dei singoli cittadini attraverso un laboratorio urbanistico e di partecipazione. Si propone inoltre che sia bandito un concorso di idee per consentire una maggiore qualità progettuale.*

***Parere tecnico dell'Ufficio:** Parere favorevole considerato il rilevante interesse archeologico, paesaggistico dell'area e la sua collocazione strategica per la città. Si recepisce il perimetro indicato nell'elaborato grafico allegato all'osservazione quale zona connotata da condizioni di degrado (art. 95 co. 2 lett. f) l.r. 65/2014) soggetta a piano di recupero che sarà redatto dall'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di costituire "master plan" ai fini del coordinamento di tutti gli interventi sull'area da parte dei vari soggetti istituzionali coinvolti. Alla parte II titolo I delle NTA del PO sarà inserita specifica disciplina riferita alle zone connotate da condizioni di degrado in base alla quale, in attesa della definizione del piano di recupero saranno consentiti tutti gli interventi previsti dagli ambiti di riferimento. Come proposto nell'osservazione è auspicabile lo svolgimento di un concorso di idee e di un percorso partecipativo.*

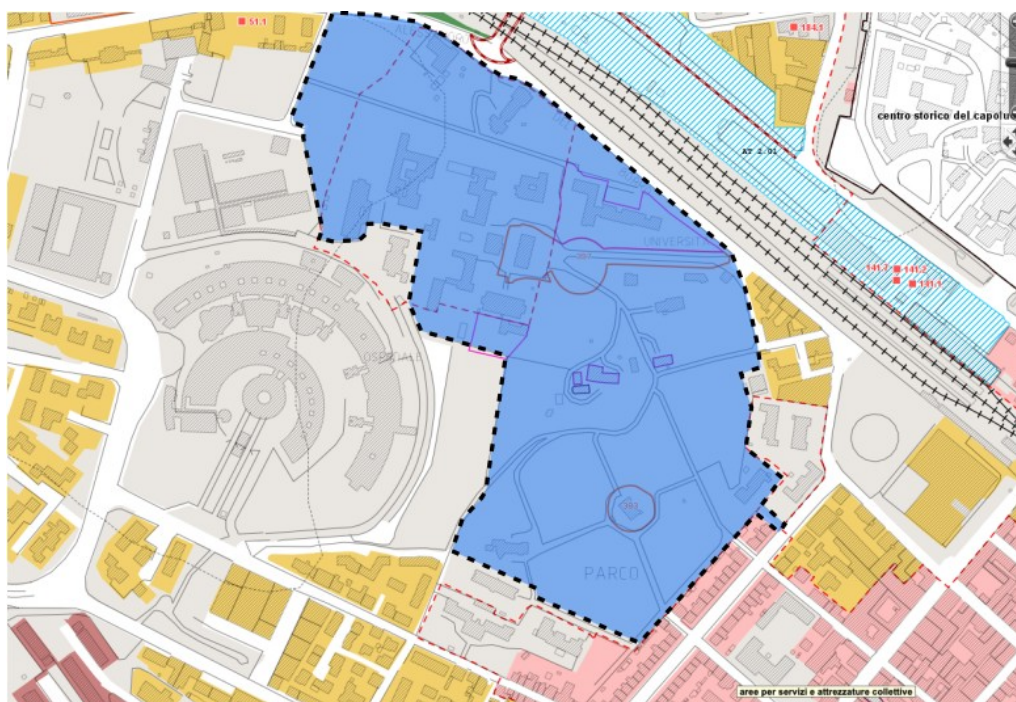
***Responso dell'Ufficio:** accoglibile*



Con il presente emendamento propongo la modifica del perimetro dell'area "degradata PIONTA" oggetto di piano attuativo (vedi perimetro proposto riportato nel grafico sotto).

Le aree che intendo escludere, ancorché marginali sono abbastanza estese. La volontà di escluderle deriva dal fatto che alcune sono state oggetto di recenti interventi, vedi Parcheggio Ospedale e parco del Foro Boario, mentre altri sono da ritenersi "incompatibili" con le finalità del progetto, per esempio l'ospedale del San Donato oppure l'area di Campo di Marte che ritengo possa essere riqualificata (ancorché funzionalmente all'area Pionta) in tempi più brevi escludendola dal perimetro.

Il nuovo perimetro proposto è quello riportato nel grafico che segue:



## EMENDAMENTO nr. 29 - RITIRATO

### EMENDAMENTO nr. 30 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 113.6

Con l'osservazione 113.6, viene chiesta la modifica normativa relativa all'articolo 12 comma 3 e nello specifico ridurre le superfici a parcheggio privato.

Con il presente emendamento propongo la modifica all'art. 12 come di seguito riportato:

1. Le dotazioni di parcheggi privati comprendono le dotazioni necessarie ai fini del soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989.
2. Le dotazioni di parcheggi di cui al presente articolo rimangono di proprietà privata e non possono essere computate ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.
3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente, e si articolano come segue:
  - carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
  - carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
  - carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione; -
  - carico urbanistico alto: ~~3~~ 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du\_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR ~~15/R/2009~~ 23/R/2020, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du\_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR 15/R/2009, ovvero 2 mq ogni mq di superficie di vendita a cui si aggiungono 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. **Le quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR 23/R/2020 non possono coincidere con i parcheggi privati pertinenziali di cui dalla legge 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificata dalla legge 122/1989, mentre possono coincidere con le quantità eccedenti derivanti dall'applicazione del precedente comma 3.**

~~4. Per le sole attività commerciali classificate come Du\_C.1 (esercizi di vicinato) e Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi) possono essere applicate le deroghe previste dal DPGR 15/R/2009. Tale possibilità è espressa nelle presenti norme in funzione dei diversi ambiti del territorio comunale.~~

4. Non è richiesta la verifica degli standard minimi del Regolamento Regionale 23R/2020:

- a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;
- b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;
- c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.

5. Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del DPGR 39/R/2018.

6. In caso di frazionamento a seguito di ampliamento devono essere garantiti le seguenti dotazioni:

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq - 2
- postì auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.

### EMENDAMENTO nr. 31 alla Proposta di Deliberazione - osservazioni nr. 587.46 - 587.47 - 619.46 - 619.47 - 661.21

Con il presente emendamento propongo la modifica all'articolo 31 come di seguito riportato:

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione

- ristrutturazione edilizia conservativa -
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche alle condizioni di cui al successivo comma 5
- ~~- nuova costruzione a seguito di demolizione~~
- interventi di sostituzione edilizia alle condizioni di cui al successivo comma 6
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune
- l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "Se" estesa a 30 mq di "Se" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative - l'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa -
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune
- l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "Se" estesa a 30 mq di "Se" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative - l'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.

~~3. Il Piano si attua mediante altre modalità di cui all'articolo 6 delle presenti norme per tutti gli altri interventi. In caso di ristrutturazione urbanistica deve essere conservato il rapporto dimensionale tra spazi aperti e spazi edificati.~~

3. Il Piano si attua mediante PUA per interventi di ristrutturazione urbanistica e deve essere conservato il rapporto dimensionale tra spazi aperti e spazi edificati. Il Piano si attua mediante PUC per gli altri interventi diversi dal comma 2.

4. In caso di interventi di cui al precedente comma 3, valgono le seguenti prescrizioni ulteriori:

- i progetti di sostituzioni edilizie e ristrutturazione urbanistica dovranno dimostrare il mantenimento delle caratteristiche insediative e formali dell'impianto originario. Dovranno, in particolare, essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli spazi aperti e, se ritenuti di particolare valore, degli edifici.
- nei progetti di addizione volumetriche e sostituzioni edilizie, fatto salvo quanto previsto al comma 5, non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi, mentre i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;
- la destinazione del piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si modificano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio esistente, se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;
- non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23/11/2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
- è consentita la sostituzione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario, con ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

~~5. Mediante Progetto Unitario Convenzionato, esteso all'intero edificio, sono consentiti interventi di riorganizzazione delle facciate anche mediante ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.~~

5. Mediante Progetto Unitario convenzionato sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.). **anche** Se comportanti ampliamento delle dimensioni in pianta dell'edificio, oltre quelli previsti dal comma 2, si potrà attuare Mediante Progetto Unitario **convenzionato**. Il ricorso a progetto Unitario convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.

6. Negli interventi di sostituzione edilizia di singoli edifici, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica riferita ad un intero isolato, è ammesso l'incremento della Superficie edificabile esistente.
7. In riferimento a quanto indicato nei precedenti commi 5 e 6, la convenzione stabilirà l'entità degli ampliamenti e, qualora superiori al 20% della Superficie edificabile esistente, l'entità delle aree per servizi corrispondenti all'ampliamento stesso che potranno essere recuperati all'interno delle aree interessate da compensazione urbanistica o, in alternativa monetizzati.
8. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
9. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:
- a. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale
  - b. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
  - c. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
  - d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano a quelli previsti ai precedenti commi.

### **EMENDAMENTO nr. 32 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 587.26 e 619.26**

Con il presente emendamento si chiede la modifica all'art. 15 delle NTA adottate eliminando l'ultimo capoverso del punto 6 in cui si richiama il professionista, risulta infatti essere ridondante, è già previsto dalla normativa vigente.

1. Per misure d'incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini sociali od ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che può essere utilizzata dal Comune per incentivare la realizzazione di servizi pubblici anche esternamente all'ambito di intervento. Tale quantità edificatoria può essere trasferita in altri ambiti interessati da trasformazione urbanistica.

3. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

a. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale

Tali incentivazioni si applicano sia nel territorio già trasformato sia nelle aree di trasformazione. Esse sono definite nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico o generale quali, a titolo esemplificativo:

- asili nido,
- sedi di associazioni culturali e di quartiere, -
- residenza sociale destinata all'affitto.

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 2 mq di Superficie edificabile Se aggiuntivo per ogni mq di Superficie edificabile Se da destinare alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico o generale.

L'accesso alle misure di incentivazioni di cui al presente punto comporta un vincolo di destinazione ventennale.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano solo nel caso del raggiungimento di una Superficie edificabile Se utile al soddisfacimento del servizio privato d'interesse generale che si intende realizzare e che comunque dovrà essere non inferiore alla dimensione di 100 mq di Superficie edificabile Se.

b. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali

Tali incentivazioni si applicano nelle sole aree di trasformazione soggette a piano urbanistico attuativo. Esse trovano effettiva attuabilità qualora il progetto relativo agli ambiti di trasformazione sia il risultato di un percorso concorsuale al quale devono partecipare almeno tre studi professionali ~~di cui almeno uno scelto dall'Amministrazione Comunale all'interno degli elenchi di professionisti.~~ La misura di incentivazione è pari ad un incremento del 10% della Superficie edificabile Se realizzabile **Trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e s. m. e i. relativamente alle procedure concorsuali.**

c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali  
L'incentivazione consiste nella possibilità di recuperare Superficie edificabile Se da edifici esistenti nelle aree di tutela e salvaguardia paesaggistica e ambientale (di cui all'Articolo 18 o nelle fasce di rispetto inedificabili (di cui all'Articolo 16). L'incentivazione si quantifica nella Superficie edificabile Se esistente incrementata del 20%. Il credito edilizio così generato può essere utilizzato:

- negli ambiti urbani a media e alta trasformabilità
- come interventi di addizione volumetrica di edifici esistenti nei contesti rurali, anche associata a cambio di destinazione d'uso, qualora queste siano previste nelle norme relative al territorio rurale.

L'incentivazione si attiva a seguito di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e ripristino del resede.

La misura di cui alla presente lettera non si applica agli edifici del patrimonio storico e testimoniale (Patrimonio storico urbano ed extraurbano).

d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo

L'incentivazione consiste nell'accorpamento di edifici esistenti al fine di ridurre l'incidenza della copertura del suolo e l'incremento della superficie naturale permeabile. Essa si esplicita in un incremento della Superficie edificabile Se esistente pari al 20% dell'esistente.

e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

10% di incremento di Superficie edificabile Se se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore

20% di incremento di Superficie edificabile Se se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

f. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento

L'incentivazione consiste nella possibilità di realizzare opere di interesse pubblico da concordare con l'amministrazione comunale.

L'incentivazione si specifica nell'incremento del 10% della Superficie edificabile Se realizzabile.

3 4. Nelle norme di ciascuna zona si precisa l'applicabilità o meno delle incentivazioni sopra individuate.

4 5. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione si attuano con modalità diretta, convenzionata o mediante progetti unitari convenzionati.

5 6. Le misure di incentivazione si sommano alle Superfici edificabili Se ammesse per ciascuna zona, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie filtrante, ecc.).

6 7. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica, corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento, le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle misure di incentivazione), delle quali si fa menzione nella convenzione. Nella convenzione sono altresì previste le garanzie finanziarie mediante stipula di polizza fidejussoria a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto di edificabilità corrispondente alla misura di incentivazione. L'amministrazione, prima dell'agibilità, verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.

Qualora sia accertato il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno determinato l'applicazione degli incentivi, di cui al presente articolo, il Comune attiva l'escussione della polizza prestata e irroga una sanzione di importo pari alla metà degli incentivi riconosciuti.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi di cui presente articolo costituisce parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ed è soggetto alle sanzioni previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal DPR 380/2001. **Il professionista o i professionisti che hanno sottoscritto le certificazioni saranno deferiti ai rispettivi Ordini professionali ed alle Autorità competenti.**

7 8. I ~~diritti~~ **Gli incrementi** edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti.

## EMENDAMENTO nr. 33 – RITIRATO

## EMENDAMENTO nr. 34 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.63

Con l'osservazione 199.63, la Regione Toscana chiede chiarimenti circa la necessità del rispetto degli standard minimi per PUC e PdC in quanto ai sensi dell'art. 121 della LR 5/2014 le aree da assoggettare a PUC dovrebbero già essere dotate di opere di urbanizzazione primaria così come per analogia quelli soggetti a permesso a costruire.

*Parere tecnico dell'Ufficio: Osservazione accolta: si integra la norma di cui agli articoli 7 e 8 con il presente comma "Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano assenti o necessitano di essere integrate, la convenzione dovrà prevedere l'impegno alla loro realizzazione. Tale impegno dovrà essere accompagnato da specifica polizza fidejussoria. Le opere edilizie potranno essere realizzate solo a seguito della realizzazione di dette opere."*

*Responso dell'Ufficio: Accoglibile*

Ritengo che vi sia un contrasto normativo nel fatto che il nuovo comma per il quale è richiesto l'inserimento preveda anche il caso in cui le opere di urbanizzazione siano assenti. Infatti l'articolo 121 della LRT 65/2014 prescrive che le aree siano già dotate di opere di urbanizzazione.

Per quanto esposto propongo di emendare l'integrazione alla norma di cui agli articoli 7 ed 8 con il comma:

*"Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano assenti o necessitano di essere integrate da integrare, la convenzione dovrà prevedere l'impegno alla loro realizzazione. Tale impegno dovrà essere accompagnato da specifica polizza fidejussoria. Le opere edilizie potranno essere realizzate solo a seguito della realizzazione di dette opere."*

## EMENDAMENTO nr. 35 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.8 - 661.59

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 129 come segue:

1. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo **ed ancora efficaci secondo la legislazione vigente**. Eventuali varianti ai PUA sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

2. In caso di non rispondenza tra il perimetro dei PUA indicato negli elaborati del Piano Operativo e il perimetro del PUA vigente è prevalente il secondo.

3. I PUA vigenti si articolano come segue:

~~- PUA senza convenzione approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo;~~

- PUA con o senza convenzione **approvati efficaci** da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo

- PUA **approvati efficaci** da più di 10 anni con convenzione che proroga la data di scadenza del PUA stesso: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla **prevista** scadenza ~~del Piano Operativo~~

~~- PUA approvati da meno di 10 anni con convenzione: vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo~~

~~- PUA approvati da più di 10 anni ancora da convenzionare: non vengono riconfermati nel Piano Operativo~~

- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare: ~~non vengono riconfermati nel Piano Operativo~~: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo

~~- PUA convenzionato in corso approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo~~

~~- PUA convenzionato in corso approvato da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo.~~

~~- PUA con opere di urbanizzazione realizzate e collaudate: non sono individuati nel Piano Operativo. È~~



comunque consentita la realizzazione degli eventuali interventi edilizi coerentemente con le indicazioni del PUA anche se il PUA stesso non è individuato negli elaborati del Piano Operativo.

4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre riportati i programmi in corso relativi alle principali opere pubbliche

5 4. Nell'appendice delle presenti norme è riportato l'elenco dei piani attuativi e dei programmi in corso con indicata la data di approvazione **efficacia** e lo stato di attuazione.

#### **EMENDAMENTO nr. 36 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.22**

Con il presente emendamento chiedo che il comma 4 dell'art. 8, richiamato nel "Parere tecnico dell'Ufficio" divenga norma generale e non limitata ai soli "Progetti Unitari Convenzionati".

*ART. 8 Progetti unitari convenzionati*

...

4. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

Chiedo quindi l'introduzione di nuovo comma su norma Generale che reciti:

Qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi, così come l'aggiustamento dei confini determinato dal passaggio di scala, la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

#### **EMENDAMENTO nr. 37 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.28**

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 9 comma 16

**ATTUALE:**

*ART. 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo*

...

16. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure descritte nelle presenti norme, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso.

...

**MODIFICATO:**

*ART. 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo*

...

16. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure descritte nelle presenti norme, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche **ed agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso. saranno ricomprese nel tessuto contermini sottostando alle relative norme.**

### EMENDAMENTO nr. 38 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.80 (144.1-2-3)

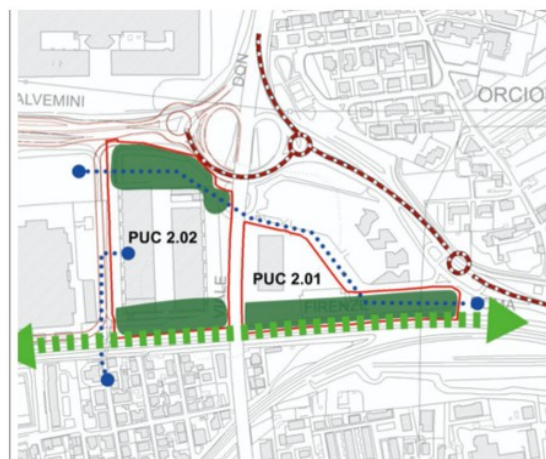
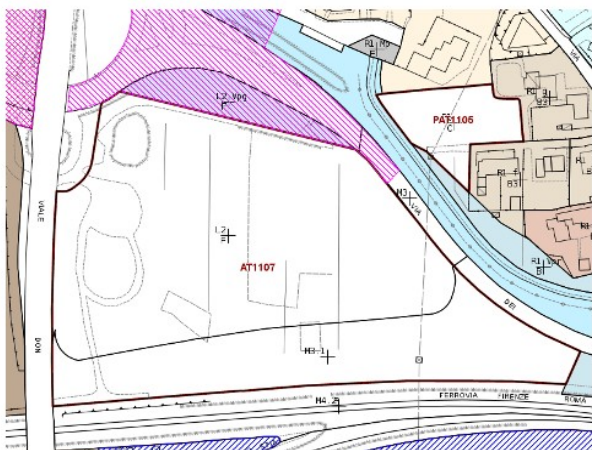
Con l'osservazione 199.80, la Regione Toscana propone modifiche a: PUC.2.01 Circonvallazione est - PUC.2.02 Circonvallazione ovest.

Con questa osservazione si è dato modo di porre attenzione al PUC.2.01, per il quale è emerso che esiste una convenzione recente.

Quindi sono a chiedere:

- quando è stata stipulata la convenzione e se l'area è oggetto di Piano Attuativo?
- Il piano attuativo è ancora efficace?

sulla base delle risposte ai quesiti dovrà/potrà essere modificata la previsione del P.O. anche relativamente all'osservazione nr. 144 punti 1, 2 e 3.



#### **EMENDAMENTO nr. 39 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 199.58, 199.59 e 199.60**

Con l'osservazione 199.58, per l'ambito aeroportuale, la Regione Toscana chiede che, trattandosi della precisa perimetrazione di un'area pubblica o di pubblica utilità dovrà essere sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio e si ricorda pertanto quanto espresso all'art. 95 co. 10 della LR 65/2014.

*Parere tecnico dell'Ufficio: Osservazione non pertinente in ragione di quanto già contro dedotto al punto 57 dal momento che non si procede alla perimetrazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità ma semplicemente all'individuazione di un'area di tutela a protezione dell'infrastruttura aeroportuale.*

*Responso dell'Ufficio: Non pertinente*

E' chiaro che la Regione Toscana, nel momento di presentazione dell'osservazione non poteva essere a conoscenza dei successivi pareri espressi per altri punti osservati.

Con il presente emendamento, chiedo che vengano corretti i "responso dell'ufficio" che classificano le osservazioni come "non pertinente", così come già riportato nel verbale della CAT.

#### **EMENDAMENTO nr. 40 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 661.77.10**

L'osservazione tratta di un manufatto edificato dall'Amministrazione Comunale negli anni '90 da utilizzare quale garage per gli automezzi della Polizia Municipale attualmente inserito nel piano delle alienazioni. Il PO individua tutto il compendio con la destinazione S2 servizi sociali e civici e viene proposto di individuare il parcheggio come "P1", il frontistante marciapiede come "strada", ed il manufatto ed il resede di pertinenza come "ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario".

Con il presente emendamento, al duplice fine di valorizzare il patrimonio comunale ed al contempo dare una risposta alle necessità di parcheggio della zona, propongo che per l'area sia previsto un Piano attuativo:

Piano terra commerciale;

piano superiori parcheggio;

altezza massima come i fabbricati della zona.

#### **EMENDAMENTO nr. 41 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 661.48**

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 97 come segue:

1. Le aree a parcheggio (identificate con la sigla P1 rossa nella cartografia di piano) vengono realizzate dall'amministrazione comunale mediante progetto di opera pubblica.
2. In tali aree trovano applicazione le indicazioni di cui al successivo art. 103 e, a seguito di convenzione, anche delle indicazioni di cui al successivo art. 105.

#### **EMENDAMENTO nr. 42 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 661.49**

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 99 come segue:

1. L'ambito aeroportuale (identificati con la sigla P3 nella cartografia di piano) comprende l'aeroporto esistente e gli spazi destinati funzionali al suo ampliamento
2. fatta salva l'acquisizione di eventuale parere da parte dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) e/o di altri enti interessati, all'interno dell'ambito Aeroportuale sono ammessi:
  - mediante modalità diretta:
    - a. agli interventi di cui all'art. 22 delle presenti NTA;
    - b. le installazioni temporanee o stagionali di cui all'art. 137 comma 1 lettera b)
  - mediante piano attuativo:
    - a. qualsiasi tipo di costruzione necessaria e/o connessa alle attività aeroportuali e collaterali.

#### **EMENDAMENTO nr. 43 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 661.50**

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 100 come segue:

1. Le infrastrutture viabilistiche individuate negli elaborati del Piano Operativo comprendono le viabilità esistenti, pubbliche e di uso pubblico, oltre agli spazi, anche interni a PUA, destinati alle nuove sedi stradali, ai parcheggi pubblici lungo strada e alle piste ciclabili. Le infrastrutture viabilistiche generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente.
2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento e la rettifica dei relativi tracciati che, all'interno degli elaborati del Piano, assumono quindi valore indicativo. Tali spostamenti e rettifiche non comportano alcuna procedura di variante a condizione che essi siano contenute nelle fasce di rispetto stradale previste.
3. L'approvazione del progetto dell'opera pubblica costituisce variante agli strumenti di pianificazione come previsto dall'art. 34 della L.R. 65/2014 e sarà cura dell'Amministrazione Comunale l'adeguamento tempestivo degli elaborati del Piano Operativo. Gli stessi elaborati, entro il 31.12.2023, dovranno essere aggiornati individuando correttamente tutte le viabilità esistenti, pubbliche e di uso pubblico.

#### **EMENDAMENTO nr. 44 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 661.57**

Con il presente emendamento, chiedo la modifica dell'art. 110 come segue:

~~1. Il mutamento delle destinazioni d'uso in presenza di opere edilizie tra le categorie principali elencate all'articolo 11 I~~ mutamenti delle destinazioni d'uso effettuati contestualmente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, e che comportano incremento di aree per servizi, ~~deve devono~~ garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du\_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU\_B e per la funzione Du\_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU\_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU\_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU\_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

2. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.

#### **EMENDAMENTO nr. 45 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 684.14**

con l'osservazione si chiede di unire le due cartografie che disciplinano i suoli (E2.1, E2.2) in un unico elaborato, anche apportando le modifiche della simbologia necessarie a garantirne la leggibilità e la coerenza interna. Infatti, verificata la complementarietà dei due elaborati, la loro fusione permette una miglior consultazione e gestione.

con il presente emendamento propongo che comunque vengano mantenute anche due tavole distinte che rappresentano alternativamente la disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione e la disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

#### **EMENDAMENTO nr. 46 - RITIRATO**

#### **EMENDAMENTO nr. 47 alla Proposta di Deliberazione - osservazione nr. 588.6**

Con l'osservazione 588.6, leggendo la sintesi di cui all'allegato figura che, in merito all'art. 34, è richiesta l'eliminazione della norma che limita a 10 metri lo sviluppo in altezza dei fabbricati.

*Parere tecnico dell'Ufficio:* Si conferma l'impostazione attribuita dalla norme in quanto si ritiene non compatibile eliminare un limite all'altezza degli edifici

*Responso dell'Ufficio:* Non accoglibile

Leggendo l'osservazione integralmente, con il punto 6 viene richiesto: la limitazione delle altezze (articolo 34 norme tecniche di attuazione) non distingue erroneamente fra nuove costruzioni e interventi sull'esistente come previsti dalla disciplina regionale (ad esempio: ristrutturazione ricostruttiva).

leggendo l'art. 34 comma 3:

...

*L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.*

...

effettivamente il comma l'articolo 34 sembra che vada a normare l'altezza massima consentita all'interno delle "visuali/direttrici visuali da salvaguardare", senza riferirsi ad edifici esistenti o edifici di nuova realizzazione.

con l'emendamento chiedo che, in caso di interventi su patrimonio edilizio esistente, siano fatte salve anche le altezze in modo da non dissuadere dalla demolizione e ricostruzione che ritengo essere il miglior "strumento" per un patrimonio edilizio "sicuro".

---

## EMENDAMENTO CONSIGLIERE ROSSI (PROT. 2020/94741)

### **EMENDAMENTO Consiglio Comunale del 27 luglio 2020**

In riferimento al Punto n. 6 ODG Ricorrenza 139 e all'osservazione 199.8 presentata dalla REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE fatta oggetto di un quesito in aula da parte del consigliere Angiolino Piomboni il consigliere Rossi propone quanto segue :

Visto l'art. 129 : "Piani attuativi vigenti e programmi in corso" delle NTA del PO si aggiunge il seguente sesto comma :

I piani attuativi alla data di scadenza prevista dalla legislazione regionale, qualora non completati, devono essere in ogni caso ripianificati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

---