

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
pubblicato sul BURT n. del

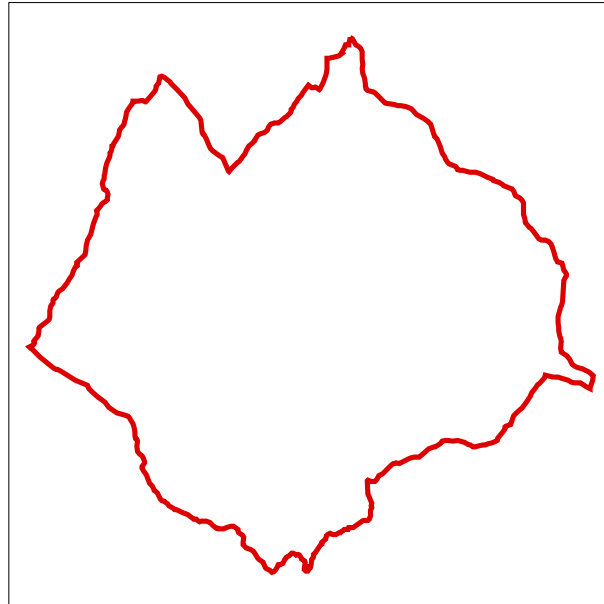
Progettisti: Arch. Riccardo Bartoloni
Arch. Riccardo L. Breschi

Indagini geologiche: Dott. Geol. Ferruccio Capecchi
Dott. Geol. Gaddo Mannori

Analisi agronomica e forestale: Dott. Marco Cei

Responsabile del servizio urbanistica: Arch. Caterina Biagiotti

Garante per la comunicazione: Anna Maria Venturi



**RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO
ALLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI**

Il Sindaco: Sabrina Sergio Gori
L'Assessore all'Urbanistica: Luca Gaggioli

COMUNE DI QUARRATA
REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO
ALLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

1. Premessa.....	2
2. Modalità seguite per l'esame delle osservazioni.....	2
3. Criteri adottati per l'esame delle osservazioni	3
3.1 Disciplina del territorio rurale	3
3.2 Disciplina dei tessuti produttivi.....	4
3.3 Aree a pianificazione differita	4
3.4 Infrastrutture viarie	5
3.5 Classificazione e criteri per interventi sul patrimonio edilizio esistente	5
3.6 Aree di ristrutturazione urbanistica	5
3.7 Rapporto con PRG previgente.....	6
3.8 Richiesta di nuovi lotti edificabili	6
4. Questioni specifiche	7
5. Modifiche conseguenti la mancata attuazione delle prescrizioni transitorie del Regolamento Urbanistico.	8
6. Osservazione degli Enti.....	9
6.1 Osservazione della Regione Toscana	9
6.2 Osservazione dell'URTAT	9
7. Modifiche alle norme tecniche di attuazione	9
8. Osservazioni sulle aree a pianificazione differita.	12
9. Nota conclusiva.	22

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

1. Premessa

A seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 19 marzo 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2007, sono pervenute all'Amministrazione Comunale nei termini previsti, e trasmesse ai sottoscritti, n. 574 osservazioni da parte di privati cittadini, associazioni ed enti.

Le osservazioni pervenute vertono su un gran numero di tematiche, da elementi di dettaglio fino a vere e proprie scelte di fondo del Regolamento Urbanistico.

Come meglio illustrato in seguito, un certo numero di temi sono stati sollevati da più osservazioni, a volte anche assai numerose.

E' il caso, per fare alcuni esempi, della richiesta di lotti edificabili anche in zone palesemente inidonee o della richiesta di maggiore edificabilità nelle zone in cui essa è già consentita. Altrettanto frequenti le richieste di modifiche della disciplina delle zone agricole, al fine di consentire maggiore sviluppo al vivaismo, o alla disciplina dei tessuti consolidati al fine di consentire maggiore riutilizzo a fini residenziali delle esistenti volumetrie ad altro uso.

Altro tema ricorrente è quello delle aree a pianificazione differita e della procedura competitiva e comparativa per esse previste. La portata dell'innovazione è stata tale che un gran numero di osservazioni sull'argomento era senz'altro prevedibile. Quel che è interessante è però la natura delle osservazioni che, in più punti, paiono aver equivocato sulla natura e sui fini della procedura, tanto da far ritenere che la relazione e gli altri atti che hanno accompagnato l'adozione del Regolamento Urbanistico non siano stati sufficienti ad illustrare appieno la novità. Per tale ragione, si anticipa, la parte della presente nota dedicata all'argomento sarà particolarmente estesa, al fine di portare un ulteriore contributo di chiarezza sulla materia.

2. Modalità seguite per l'esame delle osservazioni

L'esame delle osservazioni è avvenuto esaminando la singola istanza ed esprimendosi sulla medesima, nel rispetto di criteri di carattere generale, illustrati nel prosieguo della

presente relazione, che garantissero da un lato la coerenza con le scelte di fondo del Regolamento Urbanistico adottato e dall'altro l'uniformità di trattamento dei privati interessati.

Per ciascuna delle 574 osservazioni è stata espresso un parere che può consistere in una proposta di accoglimento, di parziale accoglimento o di non accoglimento. Il parere, unitamente agli altri dati utili, è riportato nella scheda predisposta per ciascuna osservazione e che contiene:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data e protocollo di presentazione;
- Nome o denominazione dei soggetti osservanti;
- Identificazione catastale, laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alla tavola e alla zona del Regolamento Urbanistico in cui ricade l'osservazione e/o all'articolo N.T.A. oggetto di osservazione;
- Frazione in cui ricade l'osservazione;
- Contenuto dell'osservazione;
- Parere dei progettisti, con proposta di accogliere o meno l'osservazione;
- Motivazione del parere ed esito della controdeduzione.

Nel caso in cui l'osservazione ponga più questioni, queste sono state distinte in sub-osservazioni, ordinate da una lettera posta a seguito del numero identificativo dell'osservazione, per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta. Per tale ragione, a fronte di 574 osservazioni presentate, sono state predisposte le 870 schede di controdeduzione che si trovano riunite nel fascicolo allegato alla presente relazione.

3. Criteri adottati per l'esame delle osservazioni

Nell'esame delle proposte e nella formulazione delle proposte di controdeduzioni, i progettisti si sono attenuti ai seguenti criteri principali, distinti per tema.

3.1 Disciplina del territorio rurale

Nel territorio rurale la valutazione delle osservazioni ha tenuto conto delle molte limitazioni poste dal Regolamento Urbanistico o da altre norme sovraordinate, che costituiscono un esplicito limite alle trasformazioni in tali zone. Le controdeduzioni si fondano su:

- Precisazione e revisione della disciplina delle aree agricole, ed in particolare delle attività vivaistiche, con accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni che risultavano compatibili con la necessaria tutela di tali zone;
 - Precisazione e revisione della disciplina dei nuclei residenziali in territorio agricolo.
- Nelle zone agricole di collina sono state respinte le richieste che contrastano con la tutela dei valori storici ed ambientali del paesaggio collinare; non si sono accolte le richieste di poter collocare impianti sportivi specializzati o depositi di materiali all'aperto in zone collinari. Sono inoltre state meglio definite le norme di disciplina delle aree di pertinenza dei laghi per la pesca sportiva, al fine di chiarire i dubbi emersi nelle osservazioni in proposito.

3.2 Disciplina dei tessuti produttivi

Nei tessuti produttivi si cercato, laddove possibile e compatibile con l'impostazione del RI, di offrire una risposta totalmente o parzialmente positiva alle richieste di ampliamento delle strutture produttive esistenti e delle relative aree di pertinenza. Ciò ha comportato oltre che rettifiche cartografiche, alcune correzioni, precisazioni o revisioni della disciplina normativa dei tessuti produttivi.

3.3 Aree a pianificazione differita

Come accennato in premessa, le aree a pianificazione differita sono state oggetto di numerose osservazioni, alcune delle quali paiono aver equivocato sulla loro natura, finalità e disciplina. Per tale ragione, al fine sia di motivare nel dettaglio le proposte di controdeduzione su un tema così rilevante che di fornire un ulteriore contributo di chiarezza, un apposito paragrafo della presente relazione è dedicato ad una trattazione di dettaglio del tema e ad esso si rimanda per gli approfondimenti del caso.

Le controdeduzioni alle osservazioni sul tema delle aree a pianificazione differita si sono fondate su:

- Chiarimenti sulla natura dello strumento e precisazione di alcuni elementi procedurali e di valutazione delle proposte;
- Più esatta definizione delle zone APD3.

Sono state respinte le richieste di conversione delle aree APD3 in aree a pianificazione differita di tipo 1 o 2 o direttamente in aree edificabili. Ciò in quanto le aree interessate sono sempre risultate non suscettibili di utilizzo edificatorio nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico a causa di oggettive limitazioni che non potevano trovare

soluzione nei limiti temporali di validità del primo Regolamento Urbanistico quali la mancanza di infrastrutturazione o le attuali limitazioni di carattere idrogeologico oppure per la collocazione marginale rispetto al sistema insediativi, che subordina qualsiasi ipotesi di utilizzazione edificatoria al preventivo sviluppo urbanistico di aree intermedie. E' fatta eccezione per un solo caso, per il quale peraltro vi erano stati dubbi già in fase di prima stesura, accogliendo la richiesta di modifica da APD3 ad APD1 delle aree poste in prossimità di Selva Bassa in quanto l'interesse manifestato con le osservazioni dai privati interessati ha consentito di ritenere praticabile sin dal primo Regolamento Urbanistico la scelta strategica di migliorare l'accessibilità e la dotazione di parcheggi della zona posta attorno alla Magia, allo stadio e agli impianti sportivi.

3.4 Infrastrutture viarie

Molte delle osservazioni in materia di viabilità sono risultate non pertinenti (perché le piccole rettifiche richieste possano essere inserite in sede di progetto dell'opera pubblica senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico) o relative ad opere significative che non possono essere previste nell'arco di validità del primo Regolamento Urbanistico. Per le altre osservazioni sono stati adottati i seguenti criteri:

- Conferma sostanziale dello schema viario di progetto
- Rettifiche puntuali dei tracciati che non compromettono la funzionalità degli assi stradali

3.5 Classificazione e criteri per interventi sul patrimonio edilizio esistente

La classificazione del patrimonio edilizio esistente è stata corretta nei casi in cui il valore assegnato ai fabbricati, o parte di essi, è risultata frutto di errori materiali o poteva comunque essere variata in coerenza con i criteri di assegnazione del valore agli edifici che restano comunque quelli indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

3.6 Aree di ristrutturazione urbanistica

In esplicito accoglimento di alcune osservazioni, per favorire e promuovere la riqualificazione e l'integrazione nel tessuto urbano di aree sottoutilizzate o di insediamenti produttivi dismessi e collocati in aree improprie, sono state individuate alcune nuove zone di ristrutturazione urbanistica, in prevalenza di tipo AR1.

Per le zone AR1 è stata parzialmente recepita la richiesta di rivedere i parametri urbanistici ed in particolare di ammettere la possibilità di edificare ex-novo oltre la superficie

utile lorda esistente, fino a raggiungere l'indice fondiario massimo ammesso nella zona. Ciò in quanto le aree in oggetto sono, in prevalenza a bassa densità, ed in molti casi la riqualificazione dell'area potrebbe non risulterebbe conveniente. Tale variazione ha inoltre consentito di tener conto della penalizzazione che poteva derivare, per gli interventi di recupero di immobili ad uso produttivo, dall'aver assunto a riferimento la superficie utile lorda anziché il volume. Da tale innovazione può derivare un incremento di superficie utile lorda rispetto a quella esistente: tale incremento è stato quantificato per ciascuna AR1 ed è stato calcolato nel dimensionamento del Piano, impegnando la quota del 10% riservata dal Regolamento Urbanistico agli interventi di recupero e riordino urbanistico non richiedenti ulteriore impegno di suolo, come indicato al paragrafo 16.4.2 della Relazione del Regolamento Urbanistico. Il calcolo è riportato nello specifico paragrafo della Relazione del Regolamento Urbanistico

3.7 Rapporto con PRG previgente

Resta fermo il principio di confermare i piani attuativi, i piani di recupero, i piani di lottizzazione ed i permessi di costruire assentiti secondo il previgente PRG. Sono inoltre confermate le recenti Varianti del previgente PRG con le modifiche, prevalentemente al sistema viario, già introdotte dal Regolamento Urbanistico. Unica innovazione significativa è quella dei termini temporali assegnati per conseguire l'efficacia dei piani attuativi o progetti planivolumetrici già valutati ed in attesa completa definizione. Da segnalare le aree in cui erano previsti PIP adottati e che, a seguito delle problematiche legislative sorte in materia di espropri, vengono a perdere tale connotazione e divengono ordinarie aree APD2.

3.8 Richiesta di nuovi lotti edificabili

E' la fattispecie più diffusa fra le istanze rivolte all'Amministrazione Comunale con le osservazioni. Nell'esame delle richieste sono stati adottati i seguenti criteri, coerenti con la logica degli interventi di completamento edilizio nell'ottica della disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al primo comma, lettera "a", della L.R. 1/2005:

- ubicazione dell'area in zone già compiutamente urbanizzate, nel contesto di un tessuto nel quale l'area si caratterizzi come un vuoto residuale e quindi possa utilmente contribuire alla ricucitura del tessuto ed al completamento della sua immagine urbana;

- posizione dell'area rispetto al contesto ambientale ed insediativo, alla sua accessibilità ed alla necessità (per espressa disposizione del Regolamento Urbanistico o per valutazioni di merito) di mantenere dei varchi;
- esclusione di lotti già edificati sul fronte strada o, comunque, privi di un rapporto diretto con la viabilità, escludendo in ogni caso costruzioni in seconda e terza fila;
- esclusione di lotti di ampiezza insufficiente alla realizzazione di una costruzione con caratteristiche tipologiche coerenti con il tessuto e cioè tali da presentare un fronte sulla strada di larghezza pari ad almeno due vani principali (8-9 metri);
- esclusione di aree ubicate in zone contraddistinte da forte rischio di fattibilità geologica e/o idraulica;
- esclusione delle aree ricadenti fuori dei limiti di crescita urbana stabiliti dal Regolamento Urbanistico o, comunque, in zone non urbanizzate o urbanizzate in misura insufficiente;
- esclusione dei lotti la cui edificabilità immediata possa compromettere le aree destinate a future addizioni del sistema insediativo, la cui definizione è demandata a specifici atti di pianificazione, organicamente estesi ad aree assai più ampie di quelle oggetto di richiesta.

Nell'individuazione dei lotti tipo AC2, sono stati assunti come elementi positivi la possibilità di realizzare opere di interesse pubblico, o la possibilità di facilitarne la realizzazione mediante la cessione di aree.

4. Questioni specifiche

Alcune osservazioni hanno poi avanzato richieste specifiche, non riconducibili ai temi generali in precedenza illustrati ma di contenuto significativo e delle quali appare opportuno dar conto.

- Per la localizzazione di depositi per autoveicoli, autolavaggi, parcheggi custoditi, si è seguito il criterio dell'accessibilità diretta dalla pubblica via e da tale elemento è dipeso l'accoglimento o meno delle osservazioni in riguardo.
- La disciplina dei distributori di carburante è stata adeguata alle disposizioni regionali di settore tuttora vigenti. A tal proposito va comunque sottolineato come l'intera materia sia in procinto di essere radicalmente innovata dalle nuove disposizioni regionali di imminente emanazione e quindi le norme del Regolamento Urbanistico

- abbiano, nello specifico, mero carattere transitorio in quanto sono espressamente destinate a decadere quando entrerà in vigore il Regolamento previsto dalla L.R. 28/2005. Il Regolamento Urbanistico non localizza i nuovi impianti, limitandosi ad indicare gli impianti da delocalizzare perchè posizionati all'interno dei centri abitati.
- Analoghe modifiche sono state introdotte, per lo stesso motivo, alla disciplina delle attività commerciali, adeguando alcune denominazioni a quelle della L.R. 28/2005, seppur la medesima non sia ancora entrata in vigore per la perdurante mancanza del Regolamento.
 - Sono state respinte, ritenendole non pertinenti, le richieste di variazione di destinazione o di perimetrazioni dettagliate all'interno dell'Ambito di Connotazione Urbana di Via Motalbano, poiché l'area sarà oggetto di uno specifico Piano Complesso di Intervento a cui è demandata la definizione della disciplina urbanistica dell'intera area.

5. Modifiche conseguenti la mancata attuazione delle prescrizioni transitorie del Regolamento Urbanistico.

Ulteriori modifiche cartografiche derivano dai piani attuativi ereditati dal previgente PRG e individuati nelle tavole del Regolamento Urbanistico con apposito numero identificativo e perimetro. Infatti, ai sensi dell'art. 158 delle N.T.A: adottate, tali piani attuativi dovevano risultare approvati ed efficaci al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. Ove ciò non si fosse verificato le previsioni del PRG sarebbero decadute e le aree sarebbero state qualificate come aree a pianificazione differita.

Nonostante la modifica dell'art. 158 (che sposta al 31/12/2008 il termine temporale per conseguire l'efficacia) alcune aree si trovano sin d'ora in tale condizione e rendono necessario correggere di conseguenza gli elaborati cartografici, aggiungendo inoltre le relative schede descrittive alle norme tecniche di attuazione.

Tali modifiche cartografiche si coordinano con ulteriori ed eventuali correzioni derivate dall'accoglimento di osservazioni riguardanti le stesse aree.

I piani attuativi e i progetti planivolumetrici individuati nel Regolamento Urbanistico adottato che, per le motivazioni di cui sopra, vengono trasformati in aree a pianificazione differita di tipo 2 sono i seguenti:

- 5.1 (PIP Santonovo)

- 7.1 (zona produttiva in loc. Olmi)
- 12.4 (PIP via Larga-via Firenze)

Agli edifici esistenti all'interno di queste zone è stata riconosciuta la zonizzazione più coerente con le caratteristiche degli immobili, destinando ad APD le porzioni residue dell'area.

6. Osservazione degli Enti

6.1 Osservazione della Regione Toscana

Per quanto riguarda l'osservazione della Regione Toscana del 7 Agosto 2007, identificata come AOO-GRT Prot. n. 210625/124.06.15, le modifiche cartografiche necessarie sono già soddisfatte a seguito delle correzioni già apportate a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni.

Per quanto attiene i rilievi in ordine al perimetro dei limiti di crescita urbana, è invece stato ritenuto corretto l'approccio tenuto nel Regolamento Urbanistico adottato, in quanto le rettifiche sono state limitate ai casi nei quali all'articolo 10, comma 4-c, delle N.T.A: del Piano Strutturale prevede che il limite di crescita urbana possa essere rettificato per localizzare servizi di pubblico interesse, nel rispetto comunque dei principi fondativi del Piano Strutturale, e per definire scelte insediative più aderenti ai caratteri del territorio, consistenti in piccole modifiche del perimetro, conseguenti all'utilizzo di una scala di maggior dettaglio.

Le osservazioni di carattere normativo relative alla disciplina delle singole zone sono state tutte accolte, introducendo le modifiche del caso nelle norme tecniche di attuazione.

6.2 Osservazione dell'URTAT

Per quanto riguarda l'osservazione dell'URTAT si rimanda alla specifica relazione di dettaglio depositata presso l'URTAT medesimo ed allegata alla presente.

7. Modifiche alle norme tecniche di attuazione

Le modifiche richieste alla normativa di attuazione hanno riguardato, nella gran parte dei casi, incrementi agli indici urbanistici al fine di conseguire una maggiore edificabilità. Ciò, in particolare, per i lotti di completamento edilizio e per i tessuti produttivi. Quasi altrettanto numerose anche le richieste di elevare la quota di superficie utile lorda

riutilizzabile negli interventi di sostituzione edilizia da eseguirsi nei tessuti consolidati e che comportino la conversione a fini residenziali di volumetrie oggi destinate ad altri usi, in particolare quello produttivo.

Numerose anche le richieste di modifica alla definizione stessa di “superficie utile lorda”, parametro fondante del Regolamento Urbanistico, al fine di consentire la realizzazione di maggiori volumi accessori (tettoie, porticati, interrati, sottotetti, ecc.).

Di numero significativo, infine, le richieste di modifica alla disciplina delle zone agricole, in particolar modo per quelle attinenti le attività vivaistiche.

Nei limiti del possibile si è cercato di offrire una risposta positiva, almeno parziale, alle osservazioni compatibili con il Regolamento Urbanistico. Ciò è spesso avvenuto non in forma diretta (e cioè accogliendo le osservazioni così come formulate, spesso al di là dei limiti dell’esigenza manifestata) ma in forma indiretta (e cioè introducendo altre modifiche o precisazioni che consentono di eseguire l’intervento richiesto senza con ciò introdurre elementi di incompatibilità con l’impostazione del Regolamento Urbanistico).

Per quanto attiene la generalizzata richiesta di maggiore edificabilità nei lotti di completamento edilizio, l’innovazione normativa è consistita in un incremento dell’indice per i lotti di piccole dimensioni (fino a mq. 500), con progressivo decremento del medesimo al crescere della superficie fondiaria. Ciò ha consentito di offrire una risposta forse parziale ma coerente con la scelta di fondo del Regolamento Urbanistico, che intende riservare tali lotti al soddisfacimento delle esigenze abitative primarie delle famiglie e quindi a modesti interventi edilizi di semplice ricucitura dei tessuti edilizi esistenti. L’innovazione è stata accompagnata da alcune semplificazioni procedurali e da una maggior flessibilità attuativa.

Nelle zone produttive la richiesta di una edificabilità maggiore rispetto a quello adottato è stata ritenuta anch’essa compatibile con l’impostazione del Regolamento Urbanistico ed pertanto stato provveduto alla rettifica dell’indice di utilizzazione fondiaria previsto per tali zone.

Per quanto riguarda la definizione di “superficie utile lorda”, parte delle istanze sono state ritenute accoglibili, quanto meno parzialmente, mentre altre non sono parse pertinenti in quanto relative ad esclusioni già previste dalla norma adottata. Su ciò ha, probabilmente, influito la novità del parametro (che prende il posto di quello del “vecchio” volume fondandosi su una logica assai diversa) e che, si ritiene, ha richiesto un primo

periodo di adattamento per essere percepito nella sua esatta natura e potenzialità. La definizione del parametro è stata comunque modificata in più parti, in parte accogliendo direttamente osservazioni ed in parte introducendovi elementi di chiarimento finalizzati a renderla di certa ed inequivoca applicazione.

Anche per quanto attiene la disciplina delle zone agricole sono state accolte, totalmente o parzialmente, numerose osservazioni di carattere normativo ed altre modifiche sono state introdotte al fine di meglio specificare alcuni aspetti che, dal contenuto delle osservazioni, si sono rivelati di non immediata percezione o fonte di dubbi applicativi. Ciò anche alla luce delle profonde innovazioni intervenute in materia con l'entrata in vigore del Regolamento Regionale 5/R, recepito nel Regolamento Urbanistico ancora prima della sua entrata in vigore.

Modifiche apprezzabili sono poi state introdotte nelle norme di attuazione che trattano della procedura competitiva e comparativa in accoglimento di alcuni punti delle numerose osservazioni pervenute sull'argomento. Pur senza mettere in discussione la scelta di fondo, con tali modifiche sono stati rimossi elementi di possibile illegittimità (in particolare per quanto attiene i soggetti esclusi e la presenza di soggetti politici nelle commissioni giudicatrici) ed introdotte specificazioni utili alla miglior comprensione della procedura ed alla sua trasparente applicazione.

Da segnalare poi alcune innovazioni in materia di parcheggi, con le quali è stato rimosso l'obbligo di parcheggi di relazione per le attività artigianali di servizio alla residenza (a suo tempo inserito per mero errore materiale) ed è stata introdotta la possibilità di ammettere, tramite apposito Regolamento, la monetizzazione della dotazione di parcheggi nei tessuti storici ogni qualvolta essa oggettivamente impossibile da conseguire. Sul tema va segnalata anche l'eccezione disposta per Piazza Risorgimento che, ai fini della dotazione di parcheggi, è stata assimilata ai tessuti storici.

Sono state, infine, apportate una serie di modifiche puntuali, in accoglimento di singole osservazioni, finalizzate a risolvere problemi specifici, eliminare incongruenze o agevolare l'applicazione delle norme. Significative, sotto questo punto di vista, le osservazioni presentate dai diversi Uffici Comunali, particolarmente utili e puntuali.

Tutte le modifiche introdotte sono comunque coerenti con l'originaria impostazione del Regolamento Urbanistico e non ne snaturano né le previsioni generali né la disciplina delle singole zone o tessuti.

Ai fini di una migliore individuazione delle variazioni apportate alle norme tecniche di attuazione, è stato predisposto un apposito testo di raffronto nel quale le parti inserite sono evidenziate in grassetto ed in colore rosso, mentre le parti eliminate sono evidenziate in barrato ed in colore verde. A tale elaborato si rimanda per la puntuale individuazione delle modifiche proposte.

8. Osservazioni sulle aree a pianificazione differita.

Numerose, come prevedibile, le osservazioni alle aree a pianificazione differita ed alla logica stessa della procedura competitiva e comparativa di cui agli artt. 169-172 ed alla connessa procedura competitiva e comparativa di cui agli artt. 52-61 N.T.A.

Gran parte di esse dubitano della legittimità di tale scelta, sollevando una serie di questioni sia di dettaglio (alcune delle quali, si anticipa, condivisibili) che di fondo.

In particolare l'osservazione 510, presentata dai tecnici liberi professionisti, appare particolarmente puntuale ed articolata e sarà pertanto con riferimento ad essa che saranno svolte le argomentazioni che seguono, fermo restando che le stesse valgono anche per le altre osservazioni che sollevano, in tutto o in parte, questioni identiche o comunque assimilabili.

In primo luogo viene ritenuto che il sistema riservi lo jus aedificandi all'Amministrazione Comunale che poi lo aggiudicherebbe ai privati con una procedura concorsuale, con ciò violando un principio cardine dell'ordinamento secondo cui lo jus aedificandi inerisce al diritto di proprietà. In sintesi, il Comune si sarebbe quindi riservato una parte di diritti edificatori per poi stabilire, subordinatamente al progetto presentato dal privato, se un suolo è edificabile o meno. Da ciò conseguirebbe che un ingente quantitativo di aree sarebbero gravate da vincolo di inedificabilità senza una ragione urbanistica in quanto essa l'esigenza alla base della scelta non sarebbe quella di una corretta espansione dell'edificato ma solo da quella di voler aprire una procedura concorsuale per selezionare i progetti migliori.

La natura della contestazione è talmente lontana dalle logiche che hanno sotteso la scelta da far dubitare che gli elaborati del R.U. adottato siano riusciti ad esprimerle appieno. Per tale ragione nella presente nota si procede nuovamente ad una breve ricostruzione delle motivazioni che hanno portato a tale scelta, esplicitandone brevemente i presupposti sia disciplinari che tecnico-giuridici.

In primo luogo non può non ricordarsi come la stessa Sentenza 5/1980 stabilisca che *“il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà”* precisando però *“anche se di esso sono stati tuttavia compressi e limitati portata e contenuto, nel senso che l'avente diritto può solo costruire entro i limiti, anche temporali, stabiliti dagli strumenti urbanistici. Sussistendo le condizioni richieste, solo il proprietario o il titolare di altro diritto reale che legittimi a costruire può edificare, non essendo consentito dal sistema che altri possa, autoritativamente, essere a lui sostituito per la realizzazione dell'opera.”*

Il meccanismo previsto dal R.U. rimane perfettamente fedele a tale principio.

Anche nelle aree a pianificazione differita, solo il proprietario, o il titolare di altro diritto reale, può procedere all'edificazione e nessun altro può, autoritativamente, essere a lui sostituito per la realizzazione dell'opera. Tale diritto è però compresso e limitato dai limiti, anche temporali, imposti dallo strumento urbanistico, il quale prevede che tali aree non siano nell'immediato inedificabili, seppur non le escluda da ipotesi di utilizzazione futura.

Ovviamente la scelta di rinunciare ad aree di espansione nella prima fase del Regolamento Urbanistico può apparire opinabile dal punto di vista disciplinare (seppur, come vedremo in seguito, poggi su solide basi tecniche) ma non par proprio che possa indurre profili di illegittimità.

Le ragioni di simile scelta sono peraltro facilmente comprensibili ove si consideri il contesto legislativo toscano e la situazione specifica del Comune di Quarrata.

E' noto come la pianificazione toscana si articoli su due livelli, uno strategico (il piano strutturale) ed uno operativo (il regolamento urbanistico). Per espressa previsione di legge, il secondo deve attenersi ai limiti dimensionali imposti dal primo. Entrambi sottostanno ad alcuni principi stabiliti dalla legge fra cui spiccano il ridotto consumo di suolo, la tutela delle risorse essenziali del territorio ed il perseguimento di elevati livelli di qualità.

In materia di limiti dimensionali, il Piano Strutturale approvato è caratterizzato da due elementi di rilievo:

- il ridotto dimensionamento ⁽¹⁾ a disposizione sia delle funzioni residenziali (fino ad una superficie utile lorda di circa mq. 132.000 complessivi) che di quelle produttive (fino a circa mq. 530.000 di suolo impegnabile);
- l'ampia estensione dei limiti di crescita urbana (oltre mq. 1.200.000) e cioè delle aree che sono suscettibili di utilizzo edificatorio ⁽²⁾.

Vi è dunque, sin dall'origine, un'evidente (voluta e condivisibile) sproporzione tra le aree potenzialmente edifica-bili e quelle che lo saranno in concreto.

A ciò si aggiunga che nel lungo periodo intercorso tra l'adozione del Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico (quasi cinque anni), la pressione immobiliare conseguente al timore di una variazione della disciplina urbanistica ha portato ad forte accelerazione nell'attuazione delle previsioni edificatorie ancora ammesse dal previgente P.R.G., tanto che, in tale periodo, è stata consumata ampia parte del dimensionamento ad uso residenziale (circa mq. 59.000, pari a circa il 45% di quanto ammesso dal Piano Strutturale) ed una parte comunque significativa di quello ad uso produttivo (oltre mq. 267.000, pari a circa il 51% di quanto ammesso dal Piano Strutturale).

Tale imponente trascinarsi del vecchio P.R.G. ha ulteriormente ridotto il dimensionamento a disposizione del primo Regolamento Urbanistico, tanto che, una volta aggiornato il quadro conoscitivo e convertiti i valori del Piano Strutturale in termini di superficie utile lorda, sono risultati disponibili:

- per l'edificazione ad uso residenziale: circa mq. 73.000;
- per l'edificazione ad uso produttivo: circa mq. 100.000.

Il tutto a fronte di quasi mq. 1.500.000 di aree residue teoricamente suscettibili di edificazione che corrisponderebbero, in base all'indice medio territoriale ammesso dal Piano Strutturale ed anche assumendo di impegnare tutto il dimensionamento nel primo Regolamento Urbanistico, ad una edificazione potenziale di oltre mq. 650.000 e cioè a quasi quattro volte quella ammessa in tutto il periodo di validità del Piano Strutturale.

⁽¹⁾ I dati dimensionali che si indicano sono quelli risultanti dall'accoglimento delle osservazioni e sono relativi all'UTOE1, in quanto qui sono concentrate le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico.

⁽²⁾ La somma delle sole aree APD1, APD2 e APD3 è di oltre mq 1.210.000. A queste vanno sommate le aree libere dei progetti di centralità, dell'ACU e le aree destinate ad attrezzature di progetto, a viabilità, ecc.

Da tale situazione discendono due dati di fatto che non potevano che condizionare pesantemente qualsiasi scelta del Regolamento Urbanistico:

1. la grande quantità di volumi autorizzati negli ultimi tempi di vigenza del vecchio P.R.G. (sia in termini di permessi di costruire già rilasciati che di piani attuativi approvati e convenzionati) garantisce, anche in assenza di nuove previsioni urbanistiche, una produzione edilizia di dimensioni significative e comunque tale da garantire un'adeguata risposta alla domanda almeno per i prossimi due-tre anni; ciò giustifica ampiamente la scelta di rinunciare, nel breve termine, ad ulteriori previsioni di espansione immediatamente attivabili;
2. la quota di dimensionamento ancora disponibile è talmente contenuta da prefigurare di per sé (e quindi a prescindere da qualsiasi possibile scelta in sede di Regolamento Urbanistico) l'inedificabilità di fatto di gran parte delle aree che pure il Piano Strutturale indicava come potenzialmente suscettibili di utilizzo edificatorio (e cioè tutte quelle comprese all'interno dei limiti di crescita urbana).

I limiti imposti dal dimensionamento del Piano Strutturale risultavano dunque talmente stringenti da precludere qualsiasi approccio tradizionale. Risultava infatti impensabile la semplice ripartizione dell'edificabilità possibile su tutte le aree potenzialmente idonee, dato che ciò avrebbe comportato indici territoriali ridottissimi (circa 0,12 mq./mq.) con un consumo imponente di territorio, una esasperata necessità di infrastrutture e la perdita di qualsiasi ragionevole ipotesi di disegno urbano. Altrettanto problematica risultava l'opzione alternativa e cioè quella di concentrare l'edificabilità disponibile su poche aree con la ragionevole densità insediativa prevista dal Piano Strutturale (circa 1,5 mc./mq. pari a 0,45/0,50 mq./mq.). Ciò avrebbe infatti significato operare immediatamente una scelta definitiva per tutto il quinquennio, favorendo alcuni proprietari a danno di tutti gli altri, senza neppure avere la garanzia che il disegno urbano ipotizzato potesse trovare concreta attuazione, date le croniche difficoltà di aggregazione e coordinamento tra i singoli privati che hanno, fino ad oggi, caratterizzato lo sviluppo urbanistico quarratino. Simile scelta avrebbe inoltre avuto l'ulteriore effetto di spingere ai massimi livelli la rendita fondiaria, in quanto i detentori delle poche aree edificabili si sarebbero trovati in situazione quasi di monopolio, con la conseguenza di sottrarre risorse al processo e quindi ridurre ai minimi termini la qualità complessiva delle trasformazioni.

Dati tali problematiche, la scelta del Regolamento Urbanistico è stata quella di evitare soluzioni semplicistiche che, seppur esprimibili nell'immediato in base ad uno dei criteri indicati, avrebbero indotto certamente effetti negativi o, comunque, non avrebbero indotti quegli effetti positivi in termini di qualità complessiva che la L.R. 1/2005 prescrive e che il Regolamento Urbanistico intende perseguire. In ciò soccorreva poi la consapevolezza che il forte trascinarsi del P.R.G. previgente, tuttora in corso, avrebbe garantito il soddisfacimento della domanda di costruzioni ancora per qualche anno, cosicché non vi era alcuna urgenza di definire sin da subito nuove zone di espansione.

Ciò ha consentito di prefigurare un criterio per la scelta delle aree di futura espansione che fosse non solo equo e trasparente ma anche in grado di garantire, da un lato, la miglior qualità possibile delle nuove trasformazioni del territorio valutandola in tutte le sue componenti (urbanistica, sociale, architettonica, ambientale, ecc.) e, dall'altro, la concreta fattibilità, in termini economici ed imprenditoriali, delle trasformazioni ritenuti più utili al territorio nei limiti temporali del R.U.

Ovviamente simile criterio non poteva (e non è) essere generale ed indiscriminato. Alcuni ambiti urbani necessitano di importanti processi di riqualificazione insediativa e le trasformazioni necessarie per innescarli potevano essere previste solo in tali localizzazioni. E' il caso dell'Ambito di Connotazione Urbana di Via Montalbano e dei Progetti di Centralità delle diverse frazioni, tutti interventi non delocalizzabili e per i quali era opportuno definire sin da subito indirizzi, prescrizioni e dimensionamento delle trasformazioni possibili. Ciò è quanto il Regolamento Urbanistico ha fatto, rimandando poi a strumenti di maggior dettaglio la progettazione urbanistica delle aree interessate.

Per tutte le altre aree suscettibili di edificazione, non sussistendo analoga necessità localizzativa né una particolare urgenza di pianificazione, l'approccio è stato diverso.

In primo luogo sono state individuate quelle aree che, per oggettive limitazioni di carattere tecnico, non sarebbero comunque state suscettibili di utilizzo edificatorio nel quinquennio (e ciò a causa di carenze infrastrutturali o di problematiche di carattere idraulico o di una collocazione marginale che subordina qualsiasi utilizzazione edificatoria ad altri sviluppi del sistema insediativo non ancora avvenuti, o di altre diverse limitazioni che non potevano trovare soluzione nei limiti temporali di validità del primo Regolamento Urbanistico). Tali aree sono state escluse da qualsiasi ipotesi di sviluppo urbani-

stico a breve termine e saranno riprese in considerazione in occasione di successivi Regolamenti Urbanistici.

Le aree rimanenti erano tutte quelle che risultavano suscettibili di sviluppo urbanistico a breve termine, ma che non evidenziavano particolarità tali da farle preferire alle altre, nel senso che ciascuna di esse sarebbe stato in grado di portare un equilibrato contributo alla sviluppo ed alla riqualificazione del sistema insediativo a condizione che si fossero verificate determinate condizioni, sia di carattere qualitativo che quantitativo. La variabile stava tutta nell'accertare la disponibilità dei detentori delle aree a dar corso a trasformazioni della qualità desiderata. Stante la sostanziale equivalenza delle aree residue, la qualità della trasformazione era dunque il principale parametro di valutazione che poteva far optare per l'una o l'altra.

Una delle opzioni possibili era certamente la concertazione e cioè il rapporto diretto con il privato interessato al fine di condividere preventivamente il ritorno pubblico che sarebbe disceso dal consentire la trasformazione urbanistica attesa. Con tale pratica sarebbe stato forse possibile avere alcune garanzie in ordine a determinati aspetti di natura quantitativa e, probabilmente, anche alla concreta attuazione della trasformazione. Si è però ritenuto che tale pratica fosse del tutto sconsigliabile, sia per la scarsa trasparenza che essa implica, sia per il concreto rischio di disparità di trattamento, sia per la rigidità del metodo che, una volta operata la scelta, inibisce ulteriori interventi correttivi in funzione del mutare delle condizioni sociali ed economiche. Il tutto senza considerare che il ritorno pubblico sarebbe stato comunque quello possibile da parte di quel determinato privato e nessuno garantiva che altri non fossero in condizioni di offrire soluzioni migliori.

L'altra opzione possibile era quella di scegliere non le aree da trasformare ma bensì le regole con cui le stesse potevano essere individuate, demandando poi ad una procedura pubblica, competitiva e comparativa, la scelta di quelle che risultano maggiormente qualificanti ed utili alla città. Questa è stata la scelta che ha caratterizzato il Regolamento Urbanistico di Quarrata: una sorta di evoluzione del vecchio sistema della concertazione, spostandolo dal rapporto diretto con il privato a quello del trasparente rapporto con la totalità dei privati messi in concorrenza tra loro, nel contesto di un sistema di regole forti e trasparenti che garantisse la qualità ed utilità delle trasformazioni possibili e con essa tutti i soggetti interessati: Comune, proprietari, operatori e cittadini.

Quel che ha maggiormente convinto della scelta operata è stata la trasparenza ed il rigore di ogni fase del processo, unitamente alla sua flessibilità. Da un lato un intero capo delle Norme è dedicato a disciplinare nel dettaglio ogni singolo adempimento, dalle modalità di avvio della procedura, ai contenuti del bando fino alla valutazione delle proposte pervenute. Dall'altro il sistema del mix di parametri di valutazione ed il loro peso differenziato, ulteriormente differenziabile da parte del Consiglio Comunale, consente al Comune di orientare ogni singola procedura alla soluzione di tematiche anche diverse tra un bando e l'altro, in modo tale da poter far fronte al mutare delle necessità e delle contingenze, (con ciò ponendo parziale rimedio anche a quello che è uno dei principali limiti del Piano tradizionale e cioè la sua rigidità nel tempo, caratteristica che spesso ne limita l'efficacia nel rapporto con l'estrema dinamicità del mercato e dei suoi attori privati)

Pare opportuno rimarcare come tutto tale contesto normativo faccia parte del Regolamento Urbanistico solo per affermare la portata dell'innovazione e dare dignità di norma (e quindi di certezza procedurale) ad una pratica ancora sconosciuta ad operatori e cittadini.

Non si tratta però (come qualcuno ha equivocato) di una scelta pianificatoria che abbia un qualsiasi carattere conformativo. Le aree interessate sono, per il Regolamento Urbanistico, inedificabili e la loro disciplina è riconducibile a quello delle zone agricole. Niente di nuovo rispetto a quanto già aveva fatto il Piano Strutturale che, individuando un limite di crescita urbana, divide tra le aree che forse potranno divenire edificabili e quelle che non lo saranno mai. Il Regolamento Urbanistico si limita a fare un ulteriore passo e distingue tra le aree che hanno chance divenire edificabili nel quinquennio e quelle che, nello stesso orizzonte temporale, non avranno tale possibilità.

La disciplina delle aree a pianificazione differita ben potrebbe quindi essere del tutto espunta dal Regolamento Urbanistico senza che ne mutassero minimamente le previsioni concrete. Molto semplicemente, si tratta di un Regolamento Urbanistico che, per le motivazioni già ampiamente illustrate, non prevede aree di espansione propriamente

dette ⁽³⁾ e che rimanda a successivi atti di variante (quando non a successivi Regolamenti Urbanistici) la pianificazione delle aree potenzialmente idonee a tale uso.

Il fatto che i criteri con cui verrà, in futuro, affrontato il problema siano decisi e codificati sin da subito, ed assurgano a dignità di norma, testimonia soltanto della trasparenza della scelta e della volontà di garantire tutti in ordine alla correttezza del processo.

Si tratta di un'implementazione, forse particolarmente puntuale ed articolata ma del tutto fedele, del principio dell'avviso pubblico di cui all'art. 13 del Regolamento Regionale n. 3/R del 9 febbraio 2007.

Diversamente da quanto prospetta l'osservazione, le proposte che verranno presentate dai privati non sono infatti finalizzate a dare attuazione ad una parte di Regolamento Urbanistico del quale il comune si è riservato la titolarità ma a conseguire varianti al Regolamento Urbanistico medesimo in conformità al Piano Strutturale. Esse si collocano quindi ancora in una fase intermedia tra il Piano Strutturale (che già dispone per quelle aree, seppur solo a livello strategico) ed il Regolamento Urbanistico (che tratta le stesse aree, a livello operativo, ancora come aree agricole). Il tutto in coerenza con uno dei principi a fondamento della L.R. 1/2005 e cioè quello dell'attuazione del Piano Strutturale tramite più piani operativi distanziati nel tempo. Nel caso in specie la progressiva attuazione è semplicemente ancor più diluita in forza della previsione programmatica di varianti integrative. Le varianti non vengono quindi più viste, almeno a livello di principio, solo come il rimedio a possibili incongruenze del Regolamento Urbanistico ma divengono un ulteriore strumento di controllo dello sviluppo urbanistico nel tempo.

Un ulteriore elemento di critica contenuto nell'osservazione 510 riguarda il fatto che il metodo seguito si porrebbe al di fuori del carattere di generalità proprio della pianificazione territoriale in quanto fondato sul fatto che un progetto verrebbe riconosciuto migliore di altri e solo per questo si determinerebbe se un suolo è edificabile o meno.

⁽³⁾ Le uniche trasformazioni assimilabili ad espansioni sono quelle previste nelle aree interessate da Progetti di Centralità o ricadenti nell'Ambito di Connotazione Urbana, comunque riconducibili più al caso di riqualificazioni o integrazioni del tessuto insediativo esistente che non alla classica nozione di espansione.

In realtà così non è. Le valutazioni che il metodo implica non attengono certo alla qualità del progetto (se con esso si vuol intendere, come pare di capire, quello architettonico), il quale non entra minimamente in gioco. Le valutazioni attengono tutte alla qualità della trasformazione proposta e cioè a quel complesso di fattori proprio del livello urbanistico che tiene conto della dotazione di aree a standard e della loro localizzazione, della infrastrutturazione attuale e di previsione, delle aree da cedere al comune per usi diversi e della loro localizzazione, del sostegno alla residenza sociale, della sostenibilità della trasformazione dal punto di vista energetico ed ambientale, della eliminazione di situazione di degrado ambientale ed urbanistico, e via discorrendo. L'unico parametro attinente l'aspetto architettonico è quello relativo alla qualità non dei progetti ma dei processi che verranno messi in atto al momento della concreta attuazione della previsione. Questi possono consistere in laboratori di progettazione partecipata, in concorsi di progettazione ed altre analoghe procedure che mirano ad ampliare il numero dei soggetti interessati alla definizione dell'aspetto architettonico e, con essi, alla definizione dell'immagine stessa della città (che, non vi è dubbio, costituisce un elemento di valore urbanistico e costituisce uno degli elementi di qualità perseguiti dalla stessa legge regionale toscana sul governo del territorio).

Ancora l'osservazione 510 contesta come il confronto avverrebbe tra progetti riguardanti aree diverse e quindi non potrebbe risultare imparziale (si suppone in quanto alcune aree ne risulterebbero privilegiate in quanto vocazionalmente più idonee a trasformazioni di elevata qualità).

L'osservante trascura il fatto che se alcune aree sono vocazionalmente più idonee all'edificazione il loro vantaggio (indubitabile) è intrinseco e non dipende certo dalle scelte di pianificazione. Con un approccio ordinario tali aree sarebbero, probabilmente, rese edificabili tout court, con tutti i vantaggi che ne deriverebbero al proprietario interessato ma senza alcuna garanzia che la trasformazione avvenga nei tempi e con le qualità che interessano alla città. Con la procedura prescelta le stesse aree rimangono in oggettiva posizione di vantaggio ma significativamente attenuata in quanto gli altri elementi di valutazione, sia quantitativa che qualitativa, la mantengono comunque in concorrenza con altre aree idonee seppur meno privilegiate. Ciò garantirà, quanto meno, certezza nei tempi della trasformazione ed un ritorno collettivo comunque maggiore di quello che si avrebbe avuto in una situazione ordinaria.

Sempre l'osservazione 510 ritiene che uno degli obiettivi del Regolamento Urbanistico sia quello di riequilibrare le storture della speculazione immobiliare e di regolare il mercato, con ciò tentando di sostituirsi ad una legge ordinaria, se non costituzionale.

In realtà il Regolamento Urbanistico non ha obiettivi così ambiziosi e non tende minimamente a regolare il mercato o ad evitare la speculazione immobiliare (né alcuno si illude che simili effetti siano alla portata di uno strumento di questo livello, come peraltro illustrato nella relazione di piano). Semplicemente il Regolamento Urbanistico non intende alimentare ulteriori degenerazioni di un processo che si fonda sulla previsione pianificatoria per innescare fenomeni economici che sottraggono al processo di trasformazione del territorio le risorse economiche necessarie a garantire la qualità delle trasformazioni medesime. Nel nuovo approccio proposto tale qualità, e quindi le risorse ad essa necessarie, devono essere semplicemente garantite prima che la trasformazione sia autorizzata. Non si vede quali effetti di controllo del mercato o di ostacolo alla concorrenza ne possano discendere. Al contrario, è proprio sulla virtuosa concorrenza tra proposte diverse che, dichiaratamente, si fonda il metodo. Concorrenza e procedura di evidenza pubblica: difficile immaginare che possano conseguirne gli effetti paventati.

Per quanto attiene l'ulteriore rilievo in ordine alle aree APD (che non sarebbero edificabili ma neppure in edificabili, con ciò creando una tipologia di area sconosciuta all'ordinamento), già si è detto come esse siano, a tutti gli effetti, inedificabili e soggette ad una disciplina analoga a quella delle zone agricole. La loro prospettiva rimane quella prevista dal Piano Strutturale e cioè di un possibile utilizzo edificatorio futuro, prospettiva che per quelle di tipo APD3 è preclusa per tutto il periodo di validità del Regolamento Urbanistico.

Fondati e condivisibili appaiono invece i rilievi in ordine alle case di esclusione previste dall'art. 56. La disposizione trae origine da una forma di cautela (certamente eccessiva) nei confronti dei soggetti cui è preclusa la possibilità di contrarre con la pubblica amministrazione. Ciò anche in funzione delle disposizioni statali vigenti in materia di contratti pubblici e delle conseguenti limitazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (fattispecie che sempre ricorre nel caso delle aree a pianificazione differita). Si comprendono e condividono, però, le ragioni dell'osservante e si ritiene doveroso procedere ad una riformulazione all'articolo indicato e di quelli correlati, limitando le

cause di esclusione al caso di associazioni temporanee nelle quali a tutti i soggetti sia preclusa la possibilità di contrarre con la pubblica amministrazione.

9. Nota conclusiva.

A seguito dell'esame delle osservazioni sulla base dei criteri sopraindicati, nonché di specifiche valutazioni per le osservazioni che non rientrano nelle tipologie di richieste precedentemente elencate, è stato formulato il parere di accoglibilità o meno di ogni singola osservazione con la conseguente proposta che si rimette alla valutazione dell'organo deliberante.

Su ciascuna scheda, la proposta di controdeduzione è sintetizzata come segue:

- Osservazione accolta nei casi in cui la richiesta viene integralmente o sostanzialmente accolta.
- Osservazione parzialmente accolta, nei casi in cui la richiesta risulta, in modo diretto o indiretto, accolta solo in parte.
- Osservazione non accolta nei casi in cui si propone di respingere la richiesta perché valutata incompatibile con le scelte del Regolamento Urbanistico.
- Osservazione non accolta per contrasto con il PS nei casi in cui la richiesta si ponga in contrasto con prescrizioni che derivano da direttamente dal Piano Strutturale.
- Osservazione non accolta per contrasto con il PAI nei casi in cui la richiesta si ponga in contrasto con prescrizioni che derivano dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno.
- Osservazione non accolta per contrasto con disposizioni sovraordinate nei casi in cui la richiesta si ponga in contrasto con prescrizioni che derivano da direttamente dalla L.R. 1/2005 o da altre norme sovraordinate.
- Osservazione non pertinente nei casi in cui la richiesta non è stata recepita perché non attinente ai temi del Regolamento Urbanistico o perché richiede una possibilità di intervento già ammessa.
- Osservazione fuori termine nei casi in cui la richiesta è pervenuta oltre i termini temporali previsti dalla legge.

Arch. Riccardo Bartoloni

Arch. Riccardo L. Breschi

