

N.	Protoc del	Cognome	Nome	Località	TIPO	Sintesi	Famiglia	Ded DEF	Parere DEF			
1	5184	01-08-2014	IMPRESA VALERI srl			via caduti di nassirya	IMP. COSTR	Chiede l'individuazione di una nuova area residenziale in contesto R4 VPR. Su tali aree sembrerebbe essere stato rilasciato permesso di costruire per un edificio monofamiliare attualmente in costruzione	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta è accolta con l'inserimento di una nuova area di trasformazione che preveda la possibilità di realizzare due edifici bifamiliari con superficie max pari a mq. 200 ciascuno (per complessivi 400 mq.)	ACCOLTA	
2	5818	04-09-2014	ROBERTO	PIERI		via SETTE PONTI	PRIV.	Chiede la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato residenziale monofamiliare. Chiede a tal proposito di correggere la tavola di RU con lo stato reale dei fatti in relazione alla individuazione errata di un parcheggio nell'area individuata dal proponente	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta è accolta con l'inserimento di una nuova area di trasformazione (120 mq. SUL) che preveda la riconfigurazione dell'area interessata incluso il parcheggio	ACCOLTA	
3	5861	08-09-2014	ANTONELLA	FALSETTI		Casa Jugo	PRIV.	chiede la possibilità di ampliare in sopraelevazione il proprio manufatto ad uso magazzino x farne una abitazione per il proprio figlio	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	Nelle aree agricole sono consentibili interventi di addizione volumetrica solo per gli edifici con destinazione agricola, in armonia a quanto stabilito dalla legge regionale. L'intervento richiesto pertanto potrà trovare attuazione solo nell'ambito di un intervento di addizione funzionale, cos' come già previsto dal RU.	NON ACCOLTA	
4	5958	12-09-2014	F.O.G. SRL			via Fontevicchia	SOC.	Chiede la modifica del sottosistema di appartenenza dell'area ex FIBOK da R4 in P2 con la possibilità di incrementare la superficie di mq. 2000. La proprietà si offre di concertare con l'amministrazione l'intero progetto quale intervento di riqualificazione urbana.	NUOVA EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	La richiesta non può essere accolta in quanto tale eventualità comporterebbe la necessità di una variante al Piano Strutturale. Infatti l'edificio in questione risulta già dal PS inserito nel sistema residenziale presupponendone pertanto una sua riconversione. La proposta merita comunque di essere valutata attentamente, pur considerando che l'area in questione risulta interamente ed effettivamente compresa all'interno dell'attuale tessuto urbano residenziale e che l'eventuale mantenimento e potenziamento della destinazione produttiva potrebbe ragionevolmente configgere con l'attuale vocazione abitativa del contesto.	NON PERTINENTE AL RU	
5	5995	15-09-2014	MARCO	GORI		Via delle Pescaie	PRIV.	Chiede la possibilità di realizzare un pergolato nell'area di pertinenza della propria abitazione, quest'ultima compresa all'interno della ATPA 06 ma non la pertinenza che invece risulta in VPR. A tale scopo chiede di modificare la norma relativa al VPR che non consente tale intervento. Inoltre chiede di eliminare la prescrizione relativa ai 9 mq. di max. sup. dei pergolati e dei gazebo.	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta è accolta stralciando l'area di pertinenza dalla destinazione esclusiva VPR. Per quanto riguarda i limiti dimensionali dei gazebo e pergolati questi vengono rimodulati alla luce della nuova legge regionale sui parametri edilizi ed urbanistici cui il RU è obbligato ad uniformarsi.	PARZIALMENTE ACCOLTA	
6	6032	16-09-2014	SOC. SILO SPA			via L. da VINCI	SOC.	chiede di modificare le tavole del RU per eliminare la destinazione a parcheggio ed inserendo l'intera particella come strada allo scopo sia di regolarizzare lo stato di fatto dei luoghi sia per consentire all'osservante di poter richiedere un passo carrabile.	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione..	ACCOLTA	
7	6108	18-09-14	ROBERTO	BRUSCHI		Meliciano	PRIV.	Chiede la possibilità di realizzare un muretto di recinzione all'interno di un'area inclusa nella fascia di tutela dei corsi d'acqua (10 mt.) ma in corrispondenza di un tratto dove il fosso risulta intubato, allo scopo di salvaguardare la scarpata da eventuali smottamenti.	REGIME ACQUE	L'intervento richiesto non comporta modifiche morfologiche del terreno, pertanto dal punto di vista idraulico non vi sono ostative a realizzarlo. Occorrerà in ogni caso che tale intervento sia autorizzato dagli enti preposti (Provincia e Genio Civile).	NON PERTINENTE AL RU	
8	6247	22-09-14	VALERI COSTRUZIONI SRL			loc. San PIETRO PIAN DEL BRUSCHI	IMP. COSTR	chiede la modifica del perimetro della pertinenza della SN61 per farla coincidere con la particella catastale	MODIFICA SCHEDA NORMA	La richiesta è accolta con la modifica del perimetro della scheda norma SN61 sulla base dell'effettivo stato dei luoghi.	PARZIALMENTE ACCOLTA	
9	6248	22-09-14	VALERI COSTRUZIONI SRL			loc. San PIETRO PIAN DEL BRUSCHI	IMP. COSTR	Chiede di introdurre nelle norme tecniche la definizione degli interventi sugli spazi aperti anche per gli edifici a destinazione non agricola analogamente a quelli a destinazione agricola (comma 5 dell'art. 82)	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta con l'introduzione di norme specifiche sugli spazi aperti anche per gli edifici a destinazione non agricola.	ACCOLTA	
10	6268	23-09-14	PIERO	BONARINI		Via s.CATERINA	PRIV.	Chiede modifica destinazione d'uso da Ms parcheggi scoperti a residenziale	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta non è accolta in quanto l'area in oggetto svolge un ruolo importante nell'ambito del sistema attuale delle aree di sosta del centro urbano	NON ACCOLTA	
11	6269	23-09-14	ALESSIA	CHECCHI		zona artigianale setteponti	PRIV.	chiede di poter realizzare un edificio residenziale allo scopo di utilizzarlo per la propria famiglia	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta non può essere accolta in quanto il terreno in oggetto sul quale viene richiesta la nuova edificazione ad uso residenziale risulta compreso all'interno del sistema della produzione e pertanto non idoneo ad ospitare edifici residenziali.	NON ACCOLTA	
12	6270	23-09-14	VITTORIO	FARSETTI		zona artigianale setteponti	PRIV.	chiede di poter realizzare un edificio residenziale allo scopo di utilizzarlo per il proprio figlio e la di lui famiglia	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta non può essere accolta in quanto il terreno in oggetto sul quale viene richiesta la nuova edificazione risulta esterno al perimetro del centro urbano ed in una zona poco idonea alla realizzazione di edifici abitativi in quanto limitrofo ad una zona produttiva P2. Inoltre il terreno in oggetto risulta classificato sia dal PS e conseguentemente dal RU area agricola appartenente al sottosistema V2 fascia di filtro e della biodiversità e compreso all'interno delle aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati, all'interno delle quali non sono consentiti interventi di nuova edificazione (ad eccezione degli annessi rurali in contiguità con l'azienda agricola). Infine risulta inserito in zona agricola di mantenimento e consolidamento.	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione.	ACCOLTA
13	6271	23-09-14	PASQUALE	MAGRINI		zona artigianale setteponti	PRIV.	Chiede la modifica della classificazione da parcheggio pubblico a parcheggio privato dell'esistente autofficina al fine di poter recintare detto terreno	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione.	ACCOLTA	
14	6272	23-09-14	PIERINA	LEONZI		Via di Meliciano	PRIV.	nella richiesta si legge soltanto: "realizzazione di due edifici residenziali"	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta è accolta in parte con l'inserimento di una nuova area di trasformazione per edificio residenziale unifamiliare (120 mq. SUL).	PARZIALMENTE ACCOLTA	
15	6273	23-09-14	PIERINA	LEONZI		Via di Meliciano	PRIV.	Chiede lo stralcio dal regime delle acque di una particella di sua proprietà allo scopo di non limitare l'uso edificatorio in uso con atto cc 20/2009	REGIME ACQUE	La richiesta non può essere accettata in quanto una parte ricade all'interno della fascia di rispetto dei fossi e anche all'interno della zona a P.I. 4;	NON ACCOLTA	
16	6274	23-09-14	BRIGITTE	KLEIN		S.AGATA	PRIV.	Chiede la possibilità di realizzare in un terreno classificato R4 VPR "modesti fabbricati residenziali", oltre all'ampliamento di una capanna esistente allo scopo di ricavare un appartamento di circa 100 mq.	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto il sottosistema R4 individua i cosiddetti quartieri unitari per il quali il PS prevede il mantenimento del principio insediativo contraddistinto da interventi con carattere unitario. Inoltre il presente RU intende dare continuità alle lottizzazioni già approvate ed in vigore introducendo nuove aree di trasformazioni riferite solo a piccoli interventi di completamento legati alle esigenze di carattere familiare. (vedi anche allegato C alla delibera di adozione). Si segnala comunque che sulla capanna le norme consentono il cambio d'uso ed un ampliamento della superficie utile esistente pari al 35%	NON ACCOLTA	
17	6310	24-09-14	IMMOBILIARE LOMBEZZI srl			via Leonardo da Vinci	IMP. COSTR	Chiede la possibilità di realizzare un fabbricato in zona P1n di due piani interni all'interno delle altezze max ammesse e di modificare il comma 2 dell'art.42 Attività commerciali all'ingrosso e depositi relativamente alla indicazione della superficie minima di 500 mq portandola a 300 mq.	MODIFICA NORME	La richiesta è accolta con la modifica dell'art.6 "numero dei piani ed altezza interpiano" delle NTA, specificando che nelle aree appartenenti al sistema della produzione l'altezza max interpiano di 9.00 mt è valida solo per gli edifici ad un piano e che per gli edifici di due piani l'altezza max interpiano potrà essere pari a 4,50 mt. Conseguentemente verrà consentita nelle aree P1n la realizzazione anche di edifici a due piani, come richiesto. Inoltre viene accolta la richiesta di modificare la superficie minima prevista dal comma 2 dell'art.42 "Attività commerciali all'ingrosso e depositi" da 500 mq a 300 mq.	ACCOLTA	
18	6316	24-09-14	GIORGIO	PASQUINI		Casa Jugo	PRIV.	Chiede modifica della scheda Norma SD43 S. Maria relativamente all'edificio ex mulino cambiando il tipo di intervento da restauro a demolizione con ricostruzione con delocalizzazione della volumetria all'esterno della fascia di tutela del torrente.	MODIFICA SCHEDA NORMA	L'articolo 59 del PS che consente la delocalizzazione degli edifici posti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è stato declinato dall'art.20 del Regolamento Urbanistico, nel quale si prescrive che tali interventi non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il RU prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato. In questo caso, anche se il manufatto non presenta caratteri rilevanti dal punto di vista architettonico, è evidente che ha un ruolo di memoria storica e documentale alquanto significativo ed è per questo che risulta inserito tra le invariabili strutturali del PS. Inoltre vista l'esiguità dell'area di pertinenza non sembra esservi la possibilità di delocalizzare tale edificio; infatti questo andrebbe a confliggere con la presenza del più importante e principale fabbricato presente nell'area stessa. Alla luce di quanto esposto si ritiene pertanto di non poter accogliere l'osservazione.	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto il terreno in oggetto sul quale viene richiesta la nuova edificazione non appare idoneo ad ospitare un nuovo fabbricato residenziale. Inoltre la richiesta non appare motivata da effettive esigenze abitative del proponente.	NON ACCOLTA
19	6357	25-09-14	ROSANNA	ACCIAI		via E. FERMI	PRIV.	Chiede la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato residenziale	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto il terreno in oggetto sul quale viene richiesta la nuova edificazione non appare idoneo ad ospitare un nuovo fabbricato residenziale.	NON ACCOLTA	
20	6366	25-09-14	PENETO s.r.l.			Meliciano	IMP. COSTR	Chiede la modifica del punto di accesso previsto dalla AT0105 Meliciano per mantenerla nell'attuale posizione.	MODIFICA AT	La richiesta è accolta modificando nella Scheda AT0105 il punto di accesso carrabile al nuovo lotto come richiesto	ACCOLTA	
21	6369	25-09-14	BANCA ANGIARI e STIA CREDITO C			Loc. LA MORAJA	SOC.	Chiede che venga modificato il perimetro del centro abitato includendo le aree oggetto di osservazione e reinserito l'area produttiva corrispondente al PIP convenzionato nel 2011	NUOVA EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	La richiesta non può essere accolta in quanto l'ipotesi di un grande intervento produttivo nell'area dell'ex PIP Moraia 2 (anno 2001) appare in forte contrasto con la reale situazione riscontrabile nel settore produttivo. Questo infatti sta vivendo un momento di forte crisi e di stasi degli investimenti. Tale crisi coinvolge, chiaramente, anche l'area produttiva di Castiglion Fibocchi. La richiesta tra l'altro sembra più finalizzata alla necessità di confermare le capacità edificatorie dell'area più che ad effettivi e concreti progetti specifici di sviluppo industriale. A tal proposito si ricorda e si precisa che il RU deve prevedere gli interventi presumibilmente attuabili nel corso del quinquennio di validità dello stesso. L'intervento proposto, pur risultando compreso all'interno del dimensionamento del PS, non risulta attuabile nel periodo indicato.	NON ACCOLTA	

22		6376	25-09-14	F.III GORI snc		Le Fornaci/Fusati	IMP. COSTR	Richiede la possibilità di inserire all'interno delle aree produttive P2 la funzione di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso e l'innalzamento del rapporto di copertura al 50%	MODIFICA NORME	Nelle aree oggetto dell'osservazione (P2n) è già consentita dalle norme del Ru la possibilità di inserire destinazioni commerciali al dettaglio: vedi comma 1 art. 72 e comma 4. Si conferma il rapporto di copertura previsto per tali aree dal RU in quanto coerente con il quadro previsionale strategico e con le caratteristiche delle aree P2 che si differenziano da quelle individuate con la sigla P2 anche in relazione alla loro diversa densità edilizia	NON ACCOLTA
23		6377	25-09-14	F.III GORI snc		Le Fornaci/Fusati	IMP. COSTR	Secondo l'osservante vi sono degli errori nei conteggi del dimensionamento. In particolare rileva un presunto errore nella superficie complessiva relativa alla UTOE 1 per cui, secondo i calcoli dell'osservante, risulterebbero ancora da assegnare complessivamente 2,440 mq. di SUL. In relazione a ciò viene richiesta una nuova area di trasformazione per complessivi 2.440 mq di residenziale e residenze per anziani.	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta anche perché basata su considerazioni che non trovano riscontro negli elaborati prescrittivi del RU. Si è infatti effettivamente riscontrato un refuso nella relazione generale del RU, il dove vengono riepilogate le quantità del quadro previsionale strategico. Ma l'errore non inficia la validità e correttezza dei documenti prescrittivi del RU e cioè delle NTA e del Quadro Previsionale Strategico. Occorre infatti precisare che i documenti del Ru cui fare riferimento per i dati del dimensionamento sono il richiamato Quadro Previsionale Strategico (QPS) allegato C.4C. E le Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Dalla loro lettura si desumono i seguenti dati riferiti all'UTOE 1: SUL complessiva 19.000 mq. Dei quali 3.005 riferiti alle concessioni rilasciate dopo l'adozione del PS; 12.495 mq riferiti alle lottizzazioni confermate dal RU e 3.500 mq. riferiti alle nuove aree di trasformazione. La somma di tali parziali da appunto 19.000 mq. Si segnala, per completezza e precisione che nel QPS è effettivamente presente un refuso, già segnalato con specifica osservazione d'ufficio da parte del Comune di Castiglion Fibocchi, ed è quello riferito alla AT0108 il cui valore corretto è 200 mq. (come correttamente riportato nelle NTA) e non 350 mq come invece riportato nel QPS. Tale errore sarà corretto in sede di approvazione del RU e revisionata anche la tabella contenuta nella relazione generale. Infine risulta corretta la segnalazione riferita alla lottizzazione ATPA02 per la quale risulta decaduto il relativo piano. Per quanto riguarda la specifica richiesta di nuova edificazione c'è da segnalare che il presente RU intende dare continuità alle lottizzazioni già approvate ed in vigore introducendo nuove aree di trasformazioni riferite solo a piccoli interventi di completamento legati prevalentemente ad esigenze di carattere familiare. (vedi anche allegato C alla delibera di adozione). Alla luce di tale assunto la richiesta non rientra in tali parametri sia per la dimensione richiesta che per la tipologia di intervento ed è per tale motivo che non può essere accolta.	NON ACCOLTA
24		6385	25-09-14	IMMOBILIARE CASABIANCA		Via Fontevicchia	IMP. COSTR	Chiede una modifica della scheda di trasformazione AT0103 Fontemarrocco in particolare la modifica del posizionamento della zona edificabile e di ridurre il dimensionamento dell'area verde e dei parcheggi previsti	MODIFICA AT	La richiesta di apportare modifiche al posizionamento della zona edificabile individuata dalla scheda di trasformazione AT0103 "Fontemarrocco" è accolta in parte con le seguenti precisazioni: verranno traslate l'area edificabile e l'area a parcheggio pubblico individuate nella scheda norma AT0103 con il mantenimento delle quantità previste dalla scheda stessa. Verrà inoltre tralata la fascia alberata richiesta in posizione tale da schermare e proteggere la limitrofa area scolastica. Tra gli interventi richiesti verrà introdotto il rifacimento del muro sottostante il percorso pedonale pubblico e la rimozione delle superfetazioni esistenti sull'edificio limitrofo all'area di trasformazione. Tali volumetrie potranno essere recuperate in aderenza all'edificio diruto presente all'interno dell'area di trasformazione che potrà essere recuperato mantenendo però la destinazione d'uso originaria	PARZIALMENTE ACCOLTA
25		6412	26-09-14	RICCARDO	CARNESCIALI	CASINA DI SOTTO	PRIV.	Richiede la modifica delle prescrizioni della scheda AT0111 Area Frasconi; in particolare richiede la possibilità di realizzare autonomamente i due lotti previsti e l'innalzamento della SUL secondo quanto era originariamente previsto nella lottizzazione originaria	MODIFICA AT	Viene accolta la richiesta di rendere possibile l'attuazione dei due lotti di intervento in maniera tra loro autonoma. Viceversa non è accoglibile la richiesta di modificare la quantità di SUL assegnata dal RU per tale intervento.	PARZIALMENTE ACCOLTA
26		6436	26-09-14	FULVIO	FRASCONI	Strada delle Capannelle	PRIV.	Chiede l'individuazione di una nuova area di trasformazione in R4 Vpr	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta anche perché generica e senza indicazione di quantità. L'area è classificata R4 VPR ed è in posizione decentrata rispetto al centro urbano. Il contesto non sembra possedere le caratteristiche idonee per l'individuazione di un nuovo lotto residenziale. Tra l'altro il sottosistema R4 individua i cosiddetti quartieri unitari per il quali il PS prevede il mantenimento del principio insediativo contraddistinto da interventi con carattere unitario.	NON ACCOLTA
27		6437	26-09-14	FULVIO	FRASCONI	Strada delle Capannelle	PRIV.	Chiede l'individuazione di una nuova area di trasformazione in R4, per coerenza con le capacità edificatorie concesse dal prg per salvaguardare i diritti acquisiti	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta. Il lotto attuale è classificato R4 ed è in posizione decentrata rispetto al centro urbano. Il contesto non sembra possedere le caratteristiche idonee per l'individuazione di un nuovo lotto residenziale. Tra l'altro il sottosistema R4 individua i cosiddetti quartieri unitari per il quali il PS prevede il mantenimento del principio insediativo contraddistinto da interventi con carattere unitario.	NON ACCOLTA
28		6438	26-09-14	VALERI COSTRUZIONI SRL		Via delle Pescaie	IMP. COSTR	Chiede la ripermutazione dell'area di proprietà in modo tale da ricomprendere al proprio interno le porzioni di verde e di viabilità (da cedere al Comune).	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione, da attuarsi coerentemente a quanto precedentemente previsto dal PRG	ACCOLTA
29		6448	26-09-14	LUCIO	RICCIARINI	Sant'AGATA	PRIV.	Chiede la modifica della AT0108 in particolare che sia eliminata l'area indicata come rispetto bosco e che l'edificabilità sia estesa all'intero lotto	MODIFICA AT	Verificato che l'area non risulta individuata come area boscata dalle carte del Piano Strutturale e che tale esclusione è confermata anche dalla lettura degli elaborati del PIT recentemente adottato, viene accolta la richiesta di modificare la scheda norma AT0108 Sant'Agata 2/B rimodulando l'area edificabile e quella da mantenere con alberature esistenti.	ACCOLTA
30		6453	27-09-14	GIORGIO	SISI	Via dei Cardi	PRIV.	Richiede una nuova area di trasformazione per realizzare un edificio mono o bifamiliare in area R3	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta è accolta con l'inserimento di una nuova area di trasformazione per la realizzazione di un edificio monofamiliare per complessivi 120 mq di SUL	ACCOLTA
31	1	6454	27-09-14	ORDINE ARCHITETTI				Manca un progetto di previsione per il futuro soprattutto per quello che riguarda le aree a destinazione pubblica, i collegamenti stradali e pedonali.	CARATTERE GENERALE	Il Regolamento Urbanistico dovrebbe essere letto in modo coordinato con il Piano Strutturale, infatti è in questo ultimo strumento che sono delineate le strategie e gli obiettivi progettuali del Piano di Castiglion Fibocchi. Il Regolamento Urbanistico in approvazione è il primo strumento operativo dopo il Piano Regolatore e l'Amministrazione ha inteso in particolare confermare in questo primo quinquennio quasi tutte le previsioni del prg vigente, assieme ad alcuni modesti interventi legati a esigenze di carattere familiare. Con il prossimo Regolamento Urbanistico, esaurite o decadute tali previsioni, potranno essere rese operative alcune delle scelte strategiche del Piano Strutturale di più ampia valenza. Si segnala inoltre una parte ampia ed importante delle norme tecniche del regolamento Urbanistico dedicata al riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente.	NON ACCOLTA
31	2			ORDINE ARCHITETTI				Le aree di intervento sono previste solo per ciò che riguarda il residenziale privato. Esiste il rischio che su di esse vi sia una richiesta di realizzazione di opere pubbliche di notevole entità che ne metterebbero a repentaglio l'efficacia realizzativa in termini di posizionamento sul mercato.		Per quanto riguarda le aree di "nuova progettazione", come già detto, la maggior parte di loro è riferita ad interventi di nuova edificazione di edifici mono o bifamiliari legati ad esigenze di carattere familiare (a tal proposito si veda anche l'allegato C alla Delibera di Adozione che richiama tale indirizzo da parte dell'Amministrazione Comunale e fissa criteri di base per l'accoglimento di istanze di attuazione delle Aree di Trasformazione). La disposizione non concentrata di tali aree deriva proprio dalla necessità di andare a fornire risposte puntuali mirate al potenziamento della residenzialità di alcuni modesti nuclei esistenti. Già il Piano Strutturale a tal proposito individuava tali siti precisandone le possibili destinazioni. Solo alcune di queste aree richiedono la realizzazione di modeste quantità aggiuntive di dotazioni pubbliche (solitamente parcheggi) allo scopo di non farli gravare del tutto sulle attrezzature di uso pubblico già esistenti. In merito alle richieste di realizzazione di opere pubbliche, che si teme "possano mettere a repentaglio l'efficacia realizzativa in termini di posizionamento sul mercato, si rileva dalla lettura analitica delle schede norma che 7 su 15 (sette su 20 se si tiene conto delle nuove 5 aree inserite a seguito di osservazioni) contengono indicazioni in merito alla necessità di realizzare opere aggiuntive. Di queste 7 schede norma ben 4 dispongono quale prescrizione la sola realizzazione di una fascia alberata e 2 una quota aggiuntiva di parcheggio (23 posti auto scoperti in tutto) e la sistemazione, indispensabile all'utilizzo del lotto, della viabilità interna. Solo l'area di trasformazione AT0104 Viale Europa prevede la realizzazione di un'opera di "notevole entità" rappresentata da una rotonda lungo la Setteponti, ma la realizzazione di tale opera è frutto di specifica proposta al RU da parte dei proprietari dell'area e quindi non risulta imposta da scelte autonome da parte dell'Amministrazione. Pertanto si ritiene che le preoccupazioni espresse dalla presente osservazione vengano a decadere dall'analisi puntuale della normativa in oggetto.	NON ACCOLTA
31	3			ORDINE ARCHITETTI				Si evidenzia la tendenza a normare tutta una serie di caratteristiche dei fabbricati che dovrebbero trovare posto in un Regolamento Edilizio anziché in un atto pianificatorio. Si porta ad esempio l'art. 5 delle NTA.		L'art.5 delle NTA citato riguarda la definizione della SUL (Superficie Utile Lorda) per la quale ci si dovrà adeguare alle definizioni fornite dalla Regione Toscana con il Regolamento 64/R. Giova comunque precisare che la puntuale indicazione di misure minime relativamente a manufatti accessori, aveva lo scopo di agevolare la loro realizzazione e non il contrario. Spesso tali manufatti se non specificatamente normati dai Piani, trovano difficoltà attuativa, lasciando spazio a volumi non regolari e di dubbia compatibilità con il contesto nel quale vengono realizzati.	ACCOLTA
31	4			ORDINE ARCHITETTI				Si segnala anche l'art. 95 comma 3 che fissa le superfici massime degli annessi amatoriali.		L'art. 95 comma 3 indica le superfici massime realizzabili in quanto è il Regolamento Regionale 5/R a richiederlo (comma 3 dell'art. 6): Ove gli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o gli atti di governo del territorio del comune prevedano la possibilità di installare gli annessi di cui al comma 1, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare: a) i soggetti abilitati all'installazione di tali annessi; b) le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi; c) le superfici fondiarie minime necessarie per l'installazione degli annessi anche con riferimento alle effettive esigenze di utilizzo; d) le parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nelle quali è inibita l'installazione degli annessi di cui al presente articolo.	NON ACCOLTA

31	5			ORDINE ARCHITETTI			Si contesta l'individuazione di edifici e manufatti incongrui fatta dal RU ed il fatto che su tali manufatti non si consentono interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia. Si sostiene infatti che se un manufatto è stato riconosciuto da un titolo autorizzativo ha per questo ricevuto dignità edilizia e deve poter essere sottoposto agli interventi di trasformazione come gli altri		E' condivisibile sostenere, oltre che evidente, che un manufatto che abbia avuto un titolo autorizzativo, seppur conseguente ad un condono edilizio, risulti formalmente legittimo. Altra cosa è asserire che tale autorizzazione conferisca dignità edilizia al manufatto stesso rendendolo possibile oggetto di riconversione funzionale. Il Regolamento Urbanistico definisce come edifici e manufatti incongrui "le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, ad eccezione dei locali delle abitazioni residenziali, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponatura e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia". Si ribadisce la volontà e la necessità, da parte di uno strumento di governo del territorio, di istituire dei distinguo in merito ai manufatti esistenti degni di far parte del processo evolutivo e di sviluppo del territorio e quelli che invece sono solamente legati ad esigenze contingenti e che, una volta quest'ultime venute a mancare, debbano essere rimossi. Evidentemente, se si condivide questo assunto, se ne ricava la conseguenza che tali manufatti non possano che essere sottoposti ad interventi di manutenzione	NON ACCOLTA	
31	6			ORDINE ARCHITETTI			Si contesta la norma sugli spazi aperti di pertinenza degli edifici agricoli in quanto si concedono interventi solo per le destinazioni agricole e gli stessi non li si ammettono per quelli a destinazione d'uso non agricola o turistici ricettivi e negli ambiti dell'edilizia rurale di pregio		Per gli edifici agricoli e gli spazi di pertinenza occorrerà effettivamente predisporre alcune correzioni ed integrazioni alle norme ad essi riferite, in particolare l'articolo 83 delle NTA.	ACCOLTA	
31	7			ORDINE ARCHITETTI			Si richiede che alcuni punti delle NTA come l'art. 59 siano meno stringenti (come ad esempio la parte delle addizioni funzionali) e che si rapportino le NTA con l'ultimo aggiornamento della LR 1/05		L'art.59 che norma la ristrutturazione edilizia prevede una specifica per gli edifici di valore storico sui quali un intervento di restauro e risanamento conservativo appariva eccessivamente vincolante. A tale scopo è stato introdotto il termine di ristrutturazione di tipo limitato e per tali interventi non è possibile fare ricorso all'addizione funzionale in quanto l'ampliamento, in tal caso, altererebbe in maniera sostanziale l'assetto morfologico e volumetrico esistente. L'art.59 delle NTA dovrà comunque essere rivisto alla luce della nuova Legge Urbanistica regionale n.65/14 che introduce alcune modifiche alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	PARZIALMENTE ACCOLTA	
31	8			ORDINE ARCHITETTI			Si richiede una revisione della definizione di Verde Privato di cui all'art. 55 delle NTA allo scopo di consentire gli interventi di sostituzione edilizia		L'art.55 definisce il Verde Privato (Vpr) che però non corrisponde al verde pertinenziale del tessuto edilizio esistente che rientra nei vari sottosistemi insediativi ed in particolare in quello residenziale, ma ad ampie aree potenzialmente costituenti il naturale e possibile (ma non certo e definito) sviluppo edilizio del contesto urbanizzato. Infatti in tali aree è molto scarsa la presenza di manufatti edilizi, rendendo di fatto non necessario disciplinare, in modo generalizzato, interventi di sostituzione edilizia; anche da una ulteriore ed attenta verifica risultano aree prive di manufatti di un certo rilievo. Consentire per essi un intervento di sostituzione edilizia vorrebbe dire compromettere il possibile futuro sviluppo di tali aree. Per tali motivi si ritiene di non dover modificare la norma adottata.	NON ACCOLTA	
31	9			ORDINE ARCHITETTI			Si richiede una modifica all'art.93 in merito alla distanza minima cui devono essere ubicati i nuovi edifici rurali dai nuclei esistenti.		All'art. 93 comma 14 potrà essere aggiunta una possibile deroga al rispetto della distanza minima dei 150 mt. per quegli edifici che, per ragioni igienico-sanitarie debbano rispettare distanze maggiori dagli edifici residenziali esistenti.	ACCOLTA	
32	6455	27-09-14	CONSULTA Srl		Sant'AGATA	IMP. COSTR	Richiede una nuova area di trasformazione in R4.1	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	L'area in questione risulta compresa all'interno della ex lottizzazione di Sant'Agata ed esterna alle aree individuate dal PS come zone boscate. La richiesta però così come formulata, appare alquanto sovradimensionata per il contesto attuale nel quale spicca comunque la presenza di un'ampia area alberata che copre interamente la particella in oggetto. Si ritiene pertanto di poter accogliere solo in parte la richiesta dell'osservante, con l'individuazione di una nuova area di trasformazione per la realizzazione di una unità residenziale unifamiliare per complessivi 120 mq. di SUL. Inoltre nella scheda norma verrà individuata l'area edificabile e verrà inserita la prescrizione secondo la quale l'attuazione dell'intervento sarà consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti.	PARZIALMENTE ACCOLTA	
33	6456	27-09-14	CONSULTA Srl		Via del Fusati	IMP. COSTR	Richiede una nuova area di trasformazione in R2 VPR	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta non è accolta in quanto: 1. vi sono evidenti difficoltà di accesso al lotto proposto anche in relazione alle attuali difficoltà viarie presenti nel contesto; 2. l'intervento non è riferito ad esigenze di tipo familiare; 3. la quantità richiesta appare eccessiva in relazione alle altre AT previste dal RU.	NON ACCOLTA	
34	6457	27-09-14	CONSULTA Srl		Via del Cardì	IMP. COSTR	Richiede modifica della scheda AT0112 per renderla coerente sia al PRG sia alla richiesta di variante del 2004/05	MODIFICA AT	Viene accolta la richiesta di ricollocare i parcheggi pubblici nell'area indicata dall'osservante e di ripristinare le quantità originariamente previste consentendo pertanto la realizzazione di una unità bifamiliare di 200 mq. Di SUL totale (pari, all'incirca agli originari 632 mc.	PARZIALMENTE ACCOLTA	
35	6458	27-09-14	CONSULTA Srl		loc. CASINA	IMP. COSTR	Richiede una nuova area di trasformazione in R3VPR	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	La richiesta così come formulata non può essere accolta, in quanto il RU intende dare continuità alle lottizzazioni già approvate ed in vigore introducendo semmai nuove aree di trasformazioni riferite solo a piccoli interventi di completamento legati alle esigenze di carattere familiare. (vedi anche allegato C alla delibera di adozione). Da rilevarsi inoltre la presenza della cabina Coingas che induce ad attente valutazioni in merito all'opportunità di realizzare nuovi fabbricati residenziali in prossimità di tale struttura.	NON ACCOLTA	
36	1	6459	27-09-14	MARCO	ROMUALDI	CASAVECCHIA	PRIV.	Richiede la trasformazione e ampliamento di un'area classificata V1/aia/ac/E1b con modifica della classificazione in V1/ca/At2/E4 e di un'altra area limitrofa	MODIFICA INVARIANTI	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto comporterebbe una modifica della perimetrazione delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche così come individuata dal PS. Tali perimetrazioni non sono modificabili in sede di RU se non allo scopo di correggere eventuali errori di trasposizione tra i due strumenti.	NON ACCOLTA
36	2			MARCO	ROMUALDI	CASAVECCHIA	PRIV.	Richiede la modifica dell'art. 10 punto 4 del RU per ridurre la percentuale di pendenza oltre la quale si rendono possibili interventi di pavimentazione delle strade bianche dal 20% al 10%	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta in parte introducendo una modifica all'art.10, eliminando il riferimento specifico ad una pendenza massima ed introducendo invece un criterio di valutazione dell'effettiva presenza di pendenze particolarmente difficili in corrispondenza dei nuclei abitati. Viene inserita la prescrizione di utilizzare, in tali casi, terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti al contesto paesaggistico.	PARZIALMENTE ACCOLTA
37	1	6460	27-09-14	LORENZO	ROMUALDI	CASA BINDI	PRIV.	Richiede ampliamento area resede Scheda Norma 93	MODIFICA SCHEDA NORMA	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto il perimetro delle case sparse riportato nelle schede norma del territorio agricolo è quello fissato dal PS. Una sua modifica non è pertanto effettuabile in sede di RU ad esclusione di lievi ed irrilevanti variazioni minimali.	NON ACCOLTA
37	2			LORENZO	ROMUALDI	CASA BINDI	PRIV.	Richiede la modifica della classificazione dell'area agricola di proprietà allo scopo di poter realizzare un annesso agricolo	MODIFICA INVARIANTI	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto comporterebbe una modifica della perimetrazione delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche così come individuata dal PS. Tali perimetrazioni non sono modificabili in sede di RU se non allo scopo di correggere eventuali errori di trasposizione tra i due strumenti.	NON ACCOLTA
38	6461	27-09-2014	AZIENDA AGRICOLA UGOLINI		GELLO BISCARDO	AZIENDA AGRICOLA	Richiede classificazione unitaria del resede del centro aziendale (da E a E4)	MODIFICA ZONA E	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione: area extraurbana	ACCOLTA	
39	6466	29-09-2014	MATTEO	FRASCONI	CASINA DI SOTTO	PRIV.	Richiede la modifica delle prescrizioni della scheda ATS0111 Area Frasconi; in particolare richiede la possibilità di realizzare autonomamente i due lotti previsti e l'innalzamento della SUL secondo quanto era originariamente previsto nella lottizzazione originaria	MODIFICA AT	Viene accolta la richiesta di rendere possibile l'attuazione dei due lotti di intervento in maniera tra loro autonoma stabilendo per il lotto A una SUL max di 200 mq. e per il lotto B una SUL max di 400 mq. mentre non risulta accoglibile la richiesta di incrementare la SUL stabilita dal RU in complessivi 600 mq. ai valori della lottizzazione originaria in quanto in relazione alle caratteristiche dell'area ed al dimensionamento complessivo del RU si ritiene maggiormente congrua la dimensione prevista dalla scheda norma AT0111	ACCOLTA	
40	1			FEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		ASSOC.	Richiede modifica del titolo XI in particolare di rivedere il regime delle zone E con particolare riferimento agli edifici rurali esistenti	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta con la revisione del regime delle zone E con particolare riferimento agli edifici esistenti	ACCOLTA	
40	2			FEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		ASSOC.	Richiede possibilità di effettuare ampliamenti in zona agricola	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta con la revisione della norma relativa agli edifici a destinazione agricola.	ACCOLTA	
40	3	6467	29-09-2014	FEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		ASSOC.	Richiede di eliminare le limitazioni dimensionali per la realizzazione di annessi agricoli	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	Le limitazioni imposte dal RU riguardano prevalentemente i manufatti amatoriali e quelli precari e derivano dalla esplicita richiesta del comma 3 lettera b) dell'art.6 del Regolamento Regionale 5/R che richiede appunto di prescrivere da parte degli strumenti urbanistici comunali, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi. Per quanto riguarda nuovi annessi rurali finalizzati alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole, le dimensioni sono stabilite in riferimento alla dotazione di superficie fondiaria secondo quanto stabilito dal PTPC della Provincia di Arezzo.	NON ACCOLTA	
41	6478	29-09-2014	VALERI COSTRUZIONI SRL		VIA DI MELICIANO	IMP. COSTR	Richiesta di nuova area di trasformazione residenziale per 1770 mq di SUL (20 appartamenti)	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	Il RU intende dare continuità alle lottizzazioni già approvate ed in vigore introducendo semmai nuove aree di trasformazioni riferite solo a piccoli interventi di completamento legati alle esigenze di carattere familiare. (vedi anche allegato C alla delibera di adozione). La presente richiesta è riferita ad un nuovo piano di lottizzazione per 10/20 nuovi appartamenti, il quale potrà essere eventualmente valutato al termine dei cinque anni di validità del presente Regolamento Urbanistico.	NON ACCOLTA	
42	1	6480	29-09-2014	COMUNE CASTIGLION F.		ENTE	Inserire l'area edificabile così come definito con l'approvazione della variante urbanistica in C.C. n. 2 del 1/04/2010	CARATTERE GENERALE	Verrà inserita l'area in questione tra le aree di trasformazione	ACCOLTA	
42	2			COMUNE CASTIGLION F.			Definire la giusta perimetrazione del piano attuativo ATPA04 così come approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32/2009 nell'area vincolata zona villa occhini		Il perimetro dell'area ATPA04 verrà reso coerente con quanto approvato dal Consiglio Comunale	ACCOLTA	
42	3			COMUNE CASTIGLION F.			All'interno dell'area del centro urbano deve essere consentita la realizzazione degli Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'Art. 95 delle N.T.A.		Verrà effettuata integrazione agli artt. 63 e 70	ACCOLTA	
42	4			COMUNE CASTIGLION F.			Ampliare l'area cimiteriale anche all'antistante parcheggio.		Verrà modificata la cartografia relativa	ACCOLTA	
42	5			COMUNE CASTIGLION F.			Art. 82, comma 5, punto 4 e 7 non corrispondono le lettere dell'art. 5 a cui rimanda; Art. 84, comma 8, punto 2 idem come sopra; Art. 85, comma 2 invece dei punti credo che vadano inserite le lettere; Art. 93, comma 13, punto 1 non corrispondono le lettere dell'art. 5 a cui rimanda		Verranno corretti i refusi evidenziati	ACCOLTA	

42	6		COMUNE CASTIGLION F.		<p>All'art. 93, comma 13, punto 4 per il divieto di realizzazione di autorimesse interrate vedere regolamento 64/2013 art. 10, comma 3, lettera f) che prevede: f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul).</p>	<p>La richiesta è accolta in parte introducendo al comma 13 dell'art.93 la precisazione che per esigenze specialistiche è consentita la realizzazione di una rampa carrabile di collegamento con il piano interrato quando necessaria alla movimentazione dei prodotti agricoli</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA
42	7		COMUNE CASTIGLION F.		Modificare area R3b in area L1	Verrà modificata la cartografia relativa	ACCOLTA
42	8		COMUNE CASTIGLION F.		Correzione quantità riferita all'area AT0108	Verranno corrette le tabelle del Quadro Previsionale Strategico	ACCOLTA
42	9		COMUNE CASTIGLION F.		Correggere le tabelle della relazione generale del RU per renderli coerenti con i dati del Quadro Previsionale Strategico	Verranno corrette le tabelle della Relazione Generale	ACCOLTA
42	10		COMUNE CASTIGLION F.		Per quanto concerne gli annessi amatoriali sarebbe auspicabile non modificare la tabella delle superfici né prevedere accorpamenti che potrebbero creare problemi fra vicinato o precludere l'eventuale installazione delle capanne oltre che essere maggiormente visibili, ma dare indicazioni di dettaglio per un corretto inserimento estetico funzionale di questi fabbricati che comunque hanno una limitata permanenza nel territorio, (ancorché decennale).	Verrà effettuata una integrazione all'art. 95 delle Norme Tecniche di Attuazione	ACCOLTA
42	11		COMUNE CASTIGLION F.		Per quanto riguarda l'installazione dei pannelli fotovoltaici a terra di cui all'art. 28 delle N.T.A. sarebbe opportuno disciplinare la collocazione, se all'interno del resede o meno (es. all'interno della proprietà, oppure distanza max dall'edificio).	Verrà revisionato l'art. 28 delle NTA anche alla luce della osservazione in materia della regione Toscana	ACCOLTA
42	12		COMUNE CASTIGLION F.		Verificare la possibilità di realizzare ricoveri per cani sia nelle pertinenze delle abitazioni dell'ambito urbano che periurbano ed agricolo. Le caratteristiche magari da disciplinare nel regolamento edilizio in modo da poter effettuare eventuali modifiche in maniera più agevole sia dovute a modifiche normative igienico sanitarie o per esigenze amministrative. (vedi malosservazione fatta dall'USL 8 per il R.U. di Arezzo).	Verrà introdotta una normativa specifica sull'argomento in questione	ACCOLTA
42	13		COMUNE CASTIGLION F.		Al comma 2° si dice "Nel caso di strade individuate come di interesse paesistico o viabilità storica la collocazione è subordinata alla valutazione della compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto, anche sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada." Non avendo commissioni edilizie siamo in difficoltà sulla valutazione che risulterebbe discrezionale se non regolamentata. Per le strade comunali e vicinali sarebbe opportuno vietarne la collocazione.(??) Sulla Setteponti all'interno del centro abitato invece collocarli ma di adeguate dimensioni (anche se già inflazionati da cartellonistica)	L'art. 106 verrà integrato secondo quanto richiesto	ACCOLTA
42	14		COMUNE CASTIGLION F.		Al comma 6° si dice "Le aree individuate come sola zona E di cui al precedente comma lettera a), pur essendo incluse nel territorio rurale sono escluse dalla disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola, e non è pertanto consentita in essa la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo né di nuovi annessi rurali; tali aree possono comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime di cui al precedente comma ai fini della progettazione dei P.A.P.M.A.A..." Le zone sotto indicate sono sedi aziendali di imprese agricole, è improponibile non far realizzare gli annessi o quant'altro e delocalizzare gli immobili magari in zone non urbanizzate. Anche se nella tessitura agraria non sono state classificate come zone agricole secondo me è il caso di includere la dicitura che per gli imprenditori agricoli che presentano il PMAA sia possibile realizzare le volumetrie che servono per migliorare la loro produzione magari vicine al centro aziendale	La richiesta è accolta con la revisione del regime delle zone E con particolare riferimento agli edifici esistenti	ACCOLTA
42	15		COMUNE CASTIGLION F.		Si richiede di modificare l'art. 76, comma 12 che vieta nell'area di Gello le opere di cui al comma 6 del medesimo articolo. Sarebbe opportuno consentire tali opere anche in tale contesto in quanto si tratta di aree abbastanza estese nell'intorno di Gello e precludere tali opere significherebbe non dare spazio al turismo e alle opere complementari ad esso.	La richiesta è accolta eliminando il divieto previsto dal RU adottato e condizionando però la realizzazione degli interventi ad alcune analisi e valutazioni preliminari.	ACCOLTA

42	16			COMUNE CASTIGLION F.				Si richiede una modifica dell'art. 82, comma 5 in relazione all'indicazione della superficie impermeabile non superiore al 70% dell'edificio esistente, facendo invece riferimento a quanto già prescritto dall'art.31.		La richiesta è accolta modificando di conseguenza il comma 5 dell'art. 82 come richiesto	ACCOLTA
43	1	6493	29/9/014	UNIONE COMUNI PRATOMAGNO		ENTE		Richiede che la zona in cartografia attualmente individuata come ZONA V1/a/a/E/Ac venga inserita come area V1 ma secondo quanto previsto dall'art. 75 comma 3 delle NTA.	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta inserendo al comma 3 dell'art. 75 la dizione: "piano assetto/gestione forestale. Inoltre verrà integrata la norma con indicazioni in merito alla corretta applicazione di quanto consentito dal comma suddetto, anche in riferimento alle altre prescrizioni del RU ed in particolare integrato l'art.87	ACCOLTA
43	2	6493	29/9/015	UNIONE COMUNI PRATOMAGNO		ENTE		Richiede che la zona in cartografia attualmente individuata come ZONA V1/TV/Amc/E2b venga inserita la possibilità di realizzare quanto previsto dall'art. 88 comma 4 delle NTA dall'art.75 comma 3 delle NTA.	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta inserendo al comma 3 dell'art. 75 la dizione: "piano assetto/gestione forestale. Inoltre verrà integrata la norma con indicazioni in merito alla corretta applicazione di quanto consentito dal comma suddetto, anche in riferimento alle altre prescrizioni del RU ed in particolare integrato l'art.88	ACCOLTA
44		6502	29-09-2014	ISTITUTO DIOCESANO		CASTIGLION F.	ISTITUTI RELIGIOSI	Richiesta di nuova area di trasformazione residenziale per 240 mq di SUL	NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	L'area risulta quasi interamente compresa all'interno del sistema Produttivo P2 e pertanto non idonea alla realizzazione di nuove unità residenziali. Inoltre l'area rientra in Zona a Pericolosità idraulica livello 3 e pertanto non sono possibili nuove edificazioni, salvo interventi specifici e preliminari di riduzione del rischio idraulico.	NON ACCOLTA
45		6517	29-09-2014	ROMEI	ANDREA	GELLO BISCARDO	AZIENDA AGRICOLA	Richiede la modifica della zona da E a E4 e la possibilità di effettuare un intervento di ampliamento nella scheda SN26 e la possibilità di realizzare piccoli volumi interrati anche esterni alla sagoma del fabbricato e la realizzazione di serre stagionali	MODIFICA ZONA E	La prima richiesta è accolta con la modifica degli artt. 86, 87, 88, 89, 90, 91 e con l'eliminazione della distinzione delle zone E (stralcio completo dei commi 3, 4, e 6 dell'art.86). La nuova edificazione di annessi agricoli è regolata solo dai livelli di trasformabilità di cui al comma 1 dell'art.86 e dalla presenza o meno di invarianti strutturali. Semplificato il meccanismo delle prescrizioni. Dal punto di vista cartografico tutte le aree del territorio agricolo hanno la sigla E; le aree di pertinenza dei BSA (vedi schede normative) prendono la sigla Amc (art. 88). La seconda richiesta è accolta con la modifica della scheda norma SN26 sostituendo intervento "ril" con "ri". La richiesta relativa alla modifica della classe di trasformabilità non può essere accolta in quanto essa deriva dalle invarianti strutturali del PS e quindi non modificabili direttamente con il RU a meno di non rilevare un errore interpretativo. La richiesta relativa ai volumi interrati è accolta così integrando il comma 13 dell'art.93: " è vietata la realizzazione di autorimesse interrate; è ammessa la realizzazione di un livello interrato nell'ambito del sedime dell'edificio, con solo accesso interno; fuori dal sedime degli edifici esistenti è consentita esclusivamente la realizzazione di depositi e cantine completamente interrati per una superficie utile lorda complessiva massima di mq.15.	PARZIALMENTE ACCOLTA
46		6519	29-09-2014	ROMEI	ANDREA	GELLO BISCARDO	AZIENDA AGRICOLA	Richiede la modifica dell'art. 93 c.10 del RU allo scopo di inserire, in coerenza con il Regolamento Regionale 5/R la possibilità di ridurre a 864 le ore lavorative annue per la costruzione di edifici rurali nelle aree montane o svantaggiate	MODIFICA NORME AREE AGRICOLE	La richiesta è accolta con la modifica/integrazione del comma 10 dell'art. 93 delle NTA	ACCOLTA
47		6521	29-09-2014	ROMEI	ANDREA	GELLO BISCARDO	AZIENDA AGRICOLA	Richiede la modifica della perimetrazione delle aree terrazzate	MODIFICA INVARIANTI	La richiesta così come formulata non può essere accolta in quanto comporterebbe una modifica della perimetrazione delle invarianti strutturali (aree terrazzate) così come individuata dal PS. Tali perimetrazioni non sono modificabili in sede di RU se non allo scopo di correggere eventuali errori di trasposizione tra i due strumenti.	NON ACCOLTA
48		6522	29-09-2014	ROMEI	ANDREA	GELLO BISCARDO	AZIENDA AGRICOLA	Richiede una leggera modifica del perimetro del tessuto agrario a maglia fitta in corrispondenza del resede dell'edificio schedato con SN 26	MODIFICA USI DEL SUOLO	La richiesta è accolta con la modifica della tavola Usi del Suolo e modalità di intervento e di attuazione: area extraurbana	ACCOLTA
49	1	6530	30-09-2014	REGIONE TOSCANA			ENTE	Coerenza con il PIT e la sua "implementazione con valenza paesaggistica"	CARATTERE GENERALE	In merito all'approfondimento sulla coerenza del regolamento Urbanistico con le norme di salvaguardia del PIT, così come richiesto dalla Regione, la scheda d'ambito n.11 Valdarno Superiore pone tra gli obiettivi di qualità quello di "salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale" fornendo, in relazione al territorio di Castiglion Fibocchi le seguenti direttive: 1.1 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale; 1.2 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione; 1.3 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica; 1.4 - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici. 1.1 Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico che presuppongono un'incidenza sui carichi insediativi esistenti sono disciplinati attraverso l'individuazione di specifiche Aree di Trasformazione. Si tratta di 14 aree per le quali si prevedono interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale. Di queste solo 4 aree, per complessivi 600 mq. di SUL (6 appartamenti), risultano esterne al perimetro del centro urbanizzato definito dal Regolamento stesso. Sono interventi comunque che consolidano aggregati già esistenti e legati ad esigenze di carattere familiare. A tal proposito in sede di modifiche al RU conseguenti la fase delle osservazioni, verranno integrate le norme tecniche con quanto definito dall'allegato C alla Delibera di adozione che contiene le "condizioni preordinate alla presentazione di richiesta di permesso a costruire di cui all'art. 98, comma 12 delle n.t.a. del regolamento urbanistico comunale". Anche tutte le altre 6 aree che saranno inserite nel regolamento in sede di approvazione risultano all'interno del perimetro delle aree urbanizzate ed in contesti tutti già dotati di opere di urbanizzazione primaria. 1.2 Il regolamento Urbanistico non prevede lottizzazioni isolate e conferma esclusivamente quelle già individuate dal prg vigente. Tutte risultano all'interno del perimetro delle aree urbanizzate. Gli aggregati ed i nuclei storici sono normati dall'art.16 delle NTA e per essi è individuato un ambito di tutela ambientale e di salvaguardia. Nel Comune di Castiglion Fibocchi sono presenti due ampie zone industriali attualmente attive. Non vi sono aree industriali dismesse o in via di dismissione da riqualificare. Il RU individua l'area produttiva (ex Fibok), attualmente utilizzata ed inserita in un contesto residenziale, consentendone la riconversione a fini residenziali attraverso un intervento di sostituzione edilizia. 1.3 Il Regolamento Urbanistico allo scopo di promuovere progetti di riqualificazione e di miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica dei tessuti esistenti più recenti ha predisposto attraverso la redazione di schede garfico-normative che individuano alcune caratteri dell'intervento; in particolare la disposizione del sedime degli edifici, gli spazi aperti e le eventuali dotazioni di uso pubblico quali parcheggi e aree verdi. In tal modo ognuna di queste aree si attuerà attraverso una progettazione unitaria e coordinata. Inoltre la gestione del tessuto urbanistico esistente è attuata attraverso l'individuazione di specifici sottosistemi effettuata attraverso una indagine tipologica. Per ciascun sottosistema vengono poi definite le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le possibilità di incremento e le destinazioni d'uso ammesse. 1.4 L'articolo 27 delle NTA del Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione dei tracciati di interesse paesistico, tra i quali la Strada Provinciale dei Sette Ponti.	ACCOLTA
49	2			REGIONE TOSCANA				Disciplina delle funzioni	CARATTERE GENERALE	Il dimensionamento del RU è effettuato in conformità alle dimensioni massime sostenibili fissate dal piano Strutturale. Quest'ultimo al Titolo X "Attuazione del Piano" delle Norme tecniche prevede l'individuazione delle dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali e per altre destinazioni complementari, per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi e per le nuove strutture turistico-ricettive, oltre agli standard urbanistici. In coerenza con il Piano Strutturale il RU riporta nel capitolo 3 della relazione e nell'allegato C.4C Quadro Previsionale Strategico, la quota riferita al primo quinquennio di sua validità in relazione alle dimensioni massime sostenibili fissate dal PS. Per quanto riguarda le previsioni turistico ricettive, il PS stabilisce in 100 posti letto il numero massimo valido per tutto il territorio comunale ed il RU riporta tale riferimento al comma 3 dell'art. 111: dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda l'attività commerciale riferita alle medie strutture di vendita ed alle strutture di grandi distribuzioni queste, come già detto, non sono previste dal Piano Strutturale e pertanto non dimensionate nell'ambito del Regolamento Urbanistico. Stessa considerazione in merito alla destinazione direzionale, non prevista dal Piano Strutturale, salvo quelle attività comprese nell'ambito di interventi a prevalente destinazione residenziale. Saranno inseriti negli articoli da 74 a 80 alcuni condizionamenti e limiti alla localizzazione delle funzioni secondarie e complementari riferite alle aree agricole, in modo da garantire il mantenimento dei valori di ruralità, dei caratteri fisici, paesaggistici ed insediativi del territorio.	ACCOLTA
49	3			REGIONE TOSCANA				Ambiti di trasformazione con piani attuativi scaduti	CARATTERE GENERALE	In riferimento all'ambito di trasformazione ATPA02 "Casina di Sotto" essendo il Piano attuativo scaduto nel 2013 e non essendovi interesse da parte dell'Amministrazione al completamento delle previsioni ad esso riferite, tale area di trasformazione verrà stralciata dal Regolamento Urbanistico ed il contesto inquadrato nell'ambito del relativo sottosistema e sottoposto alla relativa disciplina del patrimonio edilizio esistente.	ACCOLTA
49	4			REGIONE TOSCANA				Settore Produzioni agricole vegetali. Si suggerisce di evitare di porre limitazioni non giustificate tali da porre ostacolo all'esercizio dell'agricoltura	CARATTERE GENERALE	Sarà chiarito negli artt. Da 74 a 80 che sono ammesse in primo luogo, le attività agricole individuate all'art.49 delle norme. Verrà inoltre revisionato il sistema di prescrizioni in particolare degli artt. 75, 76, 77 e 79 (comma 3) allo scopo di ridurre le limitazioni all'esercizio dell'agricoltura e interferenze con le autonome scelte agronomico-culturali, anche poliennali, delle aziende.	ACCOLTA

49	5			REGIONE TOSCANA			SETTORE ENERGIA. Lo strumento urbanistico dovrà richiamare il DPR 59/2009 e recepire il dettato del DLGS 28/11. Dovrà inoltre individuare gli ulteriori immobili oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del dlgs 28/11. Lo strumento non deve operare divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di en. Elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi attuativi, nonché il PAER. Potrà però fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche di produzione di en. Elettrica da fonte rinnovabile che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare.	CARATTERE GENERALE	Verrà richiamato nelle norme tecniche Titolo V "norme generali per la promozione della qualità energetico ambientale" il DPR 59/2009 e verrà recepito il dettato del DLGS 28/11. Verranno inoltre individuati gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del dlgs 28/11. Verranno rimossi gli eventuali divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio, mentre verrà richiamata, in materia di aree non idonee, la legge regionale, i suoi attuativi, nonché il PAER.	ACCOLTA
49	6			REGIONE TOSCANA			SETTORE ENERGIA. I comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro i 2 mesi	CARATTERE GENERALE	Il Piano Strutturale risulta coerente con il Piano di Classificazione acustica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 28/2/2005. Conseguentemente anche il Regolamento Urbanistico risulta coerente con tale Piano.	ACCOLTA
49	7			REGIONE TOSCANA			SETTORE ENERGIA. Gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori (terna SPA) (RFI SPA)	CARATTERE GENERALE	Saranno inserite le fasce di rispetto fornite ai Comuni dai gestori (Terna Spa e RFI Spa)	ACCOLTA
49	8			REGIONE TOSCANA			SETTORE ENERGIA. I comuni devono effettuare la programmazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione ed individuare nel regolamento urbanistico le aree idonee per gli impianti. La legge stabilisce all'art.11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art.9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.	CARATTERE GENERALE	Verranno adeguate le norme del Regolamento Urbanistico con le disposizioni della LR 49/2011	ACCOLTA
49	9			REGIONE TOSCANA			SETTORE ENERGIA. È raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con il terreno. In particolare le suddette misure di protezione dal radon dovrebbero consistere nell'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terra e nella protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato.	CARATTERE GENERALE	Verranno inserite nel RU adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel rendere obbligatorio l'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terra e nella protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato.	ACCOLTA
50	1	6532	30-09-2014	PROVINCIA DI AREZZO		ENTE	Si rileva che la disciplina normativa del RU strutturata attraverso la sovrapposizione tra sottosistemi funzionali e ambientali, invariati strutturali e tutele strategiche, livello di trasformabilità del territorio, non risulta in alcuni casi, pienamente coerente con quanto disciplinato dagli strumenti urbanistici sovraordinati (PS e PTCP). Nello specifico si è riscontrato che in taluni casi la sovrapposizione in una stessa area di più tematismi non è stata tradotta con l'assegnazione dell'invariante o della tutela con la classe di maggior tutela.	CARATTERE GENERALE	Verranno verificate le sovrapposizioni tra tematismi afferenti il PTCP e corrette le eventuali incoerenze con il PS. In particolare sarà revisionato il tematismo delle aree terrazzate lì dove coincide con le aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati. Inoltre verrà revisionata la norma relativa alle aree di interesse ambientale in relazione a possibili incoerenze con il PS.	ACCOLTA
50	2			PROVINCIA DI AREZZO			Al fine di rendere le norme di RU coerenti con le direttive impartite dal PTCP perseguendo l'obiettivo di mantenere la continuità del ruolo e della identità culturale connessi alle funzioni di presidio del territorio rurale, assicurando nel contempo laddove si siano conservati, i caratteri dell'edilizia di antica formazione, l'opportunità di introdurre criteri tipo-morfologici-quantitativi e localizzativi per tutte le categorie di manufatti rurali.	CARATTERE GENERALE	Saranno introdotti nelle norme criteri tipo-morfologici-quantitativi e localizzativi per tutte le categorie di manufatti rurali.	ACCOLTA
50	3			PROVINCIA DI AREZZO			In relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con specifico riferimento agli interventi di sostituzione edilizia si rileva che le dizioni utilizzate nelle norme del RU risultano di difficile interpretazione; entrambe le definizioni (contesto di pertinenza o ambito di pertinenza) non trovano riscontro nel glossario in cui viene invece definito il "contesto di riferimento". Si rileva che tutte le definizioni risulterebbero di difficile interpretazione in ambito rurale.	CARATTERE GENERALE	Verrà modificata la norma sostituendo ai termini "contesto di pertinenza o ambito di pertinenza" con il termine "contesto di riferimento" in armonia con quanto esposto nel glossario.	ACCOLTA
50	4			PROVINCIA DI AREZZO			Con riferimento agli edifici specialistici e ville la cui disciplina è contenuta nell'art. 85 e nelle schede normative si rileva che taluni edifici risultano classificati "nc"; per gli stessi occorre che sia individuata la tipologia di intervento attuabile.	CARATTERE GENERALE	Verrà individuata una normativa anche per gli edifici classificati "nc" introducendo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza ricostruzione.	ACCOLTA
50	5			PROVINCIA DI AREZZO			In relazione agli edifici per i quali la scheda norma individua interventi di sostituzione edilizia si rileva la necessità che sia specificato che l'intervento debba attuarsi nell'area di sedime dell'edificio esistente.	CARATTERE GENERALE	Verrà integrata la norma specificando che l'intervento di sostituzione edilizia dovrà attuarsi nell'area di sedime dell'edificio esistente.	ACCOLTA
50	6			PROVINCIA DI AREZZO			Vanno prodotte le valutazioni di cui all'art.13 del PTCP così come disciplinato dall'art. 52 del PS per l'area di nuova edificazione P2n/4 in quanto interna all'area di tutela del centro antico.	CARATTERE GENERALE	Verrà integrato l'art. 72 con prescrizioni riferite all'intervento P2n/4 secondo quanto richiesto dall'art.13 del PTCP in merito alle necessarie valutazioni per le aree di nuova edificazione interne all'area di tutela del centro antico.	ACCOLTA

50	7			PROVINCIA DI AREZZO			In relazione all'area di Poggiolo quale sito contaminato la cui disciplina urbanistica è contenuta all'art. 26, si rileva che la stessa risulta attualmente nel piano regionale di bonifica siti inquinati (Del CR 384 del 21/12/1999 e classificata come sito escluso dalla necessità di bonifica	CARATTERE GENERALE	Verrà eliminata l'area di Poggiolo dai siti contaminati e stralciato l'art.26 dalle NTA	ACCOLTA
51	1	6738	07-10-14	REGIONE TOSCANA		ENTE	TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE: si raccomanda di avere conferma dall'Autorità Idrica Toscana della disponibilità della risorsa idrica per le nuove previsioni urbanistiche. Tenere conto delle indicazioni della Deliberazione del Consiglio Regionale 25 gennaio 2005 n.6 di approvazione del Piano di tutela delle Acque che al cap. 7.2 art.9 comma 6 delle norme del piano riporta cosa i Comuni nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio devono fare.	CARATTERE GENERALE	si richiederà conferma dall'Autorità Idrica Toscana della disponibilità della risorsa idrica per le nuove previsioni urbanistiche, tenendo conto delle indicazioni della Deliberazione del Consiglio Regionale 25 gennaio 2005 n.6 di approvazione del Piano di tutela delle Acque che al cap. 7.2 art.9 comma 6 delle norme del piano riporta cosa i Comuni nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio devono fare.	ACCOLTA