

**OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PIANO STRUTTURALE ADOTTATO CON
DELIBERA DI CONSIGLIO N. 49 DEL 30/10/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATA PROTOC.	SINTESI	CONTRODEDUZIONI	MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
1	Franco De Col e Marcella De Col Via T. Tasso Filare	24/11/2008 16038	con l'osservazione si chiede di inserire l'area corrispondente alle particelle 1055 e 1057, foglio 109, in area di completamento urbano modificando l'attuale destinazione corrispondente ad area di connessione naturalistica e naturale in ambiente urbano	uno degli obiettivi principali del piano strutturale è rappresentato dal riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica. Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico, seppur tra mille difficoltà imposte dai residui del piano regolatore e dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, sono indirizzate a invertire una tendenza che ha visto, negli ultimi decenni, una continua flessione demografica dei centri storici del Comune. In questa visione, l'aumento delle trasformazioni in aree di pianura, come nel caso dell'osservazione in oggetto, sarebbe in contrasto con gli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale e con il dimensionamento complessivo del piano strutturale. Si ricorda, inoltre, che l'area in questione è stata oggetto di una variante urbanistica che ha visto frazionare il comparto originario in tre sub compartimenti per facilitare l'attuazione degli interventi. La riunificazione, anche se parziale, degli ambiti proporrebbe i problemi che fino a ora hanno impedito la realizzazione degli interventi. Rispetto poi alle potenzialità edificatorie, il regolamento urbanistico ha prodotto una sensibile diminuzione dei carichi insediativi che, distribuendoli su una superficie più ampia, porterebbe a un inutile consumo di suolo. Il regolamento urbanistico adottato, da ultimo, rappresenta un primo passo per l'attuazione completa del piano strutturale, che ha una valenza quindicennale. Le previsioni potranno essere distribuite in maniera diversa dai successivi regolamenti (nel caso di non attuazione di qualche intervento) ovvero si potrebbero prevedere anche nuove addizioni urbane sui residui che il primo regolamento lascia in eredità a quelli futuri. L'osservazione non può essere accolta	
2	Fausto Montemaggi via Cavallinone 15 Bagno di Gavorrano	24/11/2008 16040	i metri quadrati di superficie lorda previsti nella scheda sono insufficienti per l'attività. chiede incontro	Vedasi osservazione n.44	
3	Paola Foresi via Belvedere 2 Gavorrano	01/12/2008 16359	l'osservazione non riguarda il regolamento urbanistico ma produce uno studio geologico relativo a un'area interessata dalla costruzione di un edificio per il quale il permesso a costruire è stato rilasciato in base al piano regolatore vigente	l'osservazione è relativa ad un edificio in corso di realizzazione. Il Regolamento urbanistico identifica l'area oggetto dell'osservazione come B2 tessuto consolidato prevalentemente residenziale saturo e non prevede alcuna ulteriore edificazione. L'osservazione non è pertinente	
4	Pietro Faraci e altri	11/12/2008 16793	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 54 delle Norme del regolamento urbanistico relativo alle aree produttive sature consentendo la saturazione del lotto secondo i parametri precedenti	vedi osservazione d'ufficio 3, lettera aa L'osservazione può essere accolta	
5	Milvia Montipò podere il Ghiaccio Bivio di Ravi	17/12/2008 17084	con l'osservazione si chiede di modificare la destinazione urbanistica di una porzione dell'area inclusa nella scheda 13. Ti trasformandola da turistica in residenziale con una dotazione di 10 alloggi	la previsione di una struttura ricettiva nei pressi del sito della cava di Caldana e il recupero ambientale della stessa sono obiettivi strategici del regolamento urbanistico. Una destinazione di questo tipo non può essere limitata alla sola realizzazione delle volumetrie ma deve essere accompagnata da spazi esterni che la integrino. La scheda che guida la	

				<p>progettazione del piano attuativo contiene un'equilibrata organizzazione urbanistica tra spazi aperti e aree di concentrazione volumetrica. La previsione richiesta comprometterebbe l'equilibrio trovato, inserendo un elemento dissonante e non compatibile, tra l'altro, con il dimensionamento complessivo della frazione. Il frazionamento dell'ambito in due parti (residenziale da una parte e turistico dall'altra), funge da elemento di isolamento della struttura ricettiva che, invece con un accesso anche dal paese evita che possa diventare avulsa dal sistema insediativo, un organismo a sé stante rispetto a Caldana, con inevitabili conseguenze negative anche dal punto di vista economico.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
6	Fausto Testini via Repubblica Domenicana 15 Grosseto	17/12/2008 17085	con l'osservazione si chiede di modificare la scheda 39.Ri confermando per l'area le stesse potenzialità edificatorie del Prg vigente	<p>da una verifica puntuale dell'ambito e delle condizioni urbanistiche della frazione di Potassa, si ritiene che possa essere incrementato il numero di alloggi ricavabili nell'area con conseguente aumento dei posti auto pubblici e privati, senza arrivare per questo al ripristino delle potenzialità edificatorie del Prg.</p> <p>L'osservazione può essere parzialmente accolta</p>	<i>La scheda 39.Ri può essere così modificata: al punto 3 del Quadro A: Numero massimo di alloggi 4, Numero minimo di posti auto pubblici e privati 8+ 8.</i>
7	Alessandro Poli via XX settembre 1 Bagno di Gavorrano	17/12/2008 17086	con l'osservazione si richiede di modificare il comma 1 dell'articolo 37 delle Norme, relativo ai criteri di ricostruzione degli edifici diruti, inserendo la possibilità di ricostruire parti non più esistenti, ma comprovate da documentazione presente presso uffici pubblici	<p>l'articolo, così come scritto, disciplina in maniera inequivocabile la possibilità di ricostruzione di edifici diruti. Fino ad oggi la quantificazione ex post della volumetria un tempo esistente ha portato a infinite discussioni tra i proponenti e gli Uffici comunali. Con la norma in questione si tende a vietare la possibilità di riedificare volumetrie ora inesistenti o, peggio, precedentemente demolite. Non è ipotizzabile che si possano ricostruire volumetrie solo sullo stato della documentazione agli atti degli Uffici pubblici, senza riscontro sulla reale consistenza attuale dei manufatti.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
8	Alessandro Poli via XX settembre 1 Bagno di Gavorrano	17/12/2008 17087	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 35 delle Norme in particolare: portare a 500 mc la dimensione massima degli annessi previsti al comma 4 lettera a, portare a 10 mq l'ampiezza minima dei vani degli annessi di cui al comma 4 lettera i, eliminare il divieto di realizzazione di servizi igienici previsto al comma 4 lettera h, eliminare l'obbligo di demolizione degli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore del titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1	<p>il piano strutturale diversifica la realizzazione di annessi agricoli tra quelli appartenenti ad aziende agricole e quelli appartenenti a soggetti diversi dalle aziende agricole. Inoltre uno degli obiettivi fondamentali del piano strutturale è conseguire un'utilizzazione del territorio rurale esclusivamente per le attività agricole, evitando l'eccessiva antropizzazione con la realizzazione di piccoli annessi su fondi inferiori ai minimi di legge. Con l'introduzione dei regolamenti attuativi della legge regionale 1/2005 e con l'applicazione dei precetti del Ptc vigente, il regolamento urbanistico ha coniugato tutta la stratificazione normativa nell'articolo in oggetto. Pertanto gli annessi agricoli dei soggetti diversi dalle aziende agricole sono equiparati ad annessi di tipo "amatoriale" per i quali il Ptc impone una volumetria massima di 200 metri cubi. Il divieto di realizzare servizi igienici, già previsto dal regolamento regionale 5/R, è limitato agli annessi "amatoriali" e contribuisce a limitare usi impropri degli stessi, lo stesso discorso vale per la superficie dei locali.</p> <p>Per quanto riguarda i commi 5 e 6 la demolizione è contemplata dai regolamenti attuativi della legge regionale 1/2005 e affermata anche dal piano strutturale (articolo 21, comma 6).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
9	Alessandro Poli via XX settembre 1 Bagno di Gavorrano	17/12/2008 17088	con l'osservazione si chiede di eliminare l'articolo 33 delle Norme relativo alla possibilità di frazionamento dei fondi agricoli, o in subordine limitarlo alle zone ad esclusiva funzione agricola	<p>la norma è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio rurale. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che, invece, rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. Detto questo, comunque, la norma può essere migliorata a tal proposito si veda l'osservazione dell'Ufficio urbanistico</p>	

				n. 3 lettera b. L'osservazione, così come formulata, non può essere accolta	
10	Paolo Forgeri via Corassori 56 Modena	17/12/2008 17089	con l'osservazione si chiede di modificare la scheda 218 relativa agli edifici nel territorio rurale, in particolare si chiede di escludere dalla scheda le unità 2 e 3, per l'unità 1 si chiede la cancellazione dei divieti previsti dal comma 5 punti 1-2-3 e comma 6 punto 5. In subordine dividere le unità edilizie non integre escludendo per quelle che hanno subito interventi più pesanti i divieti sopra elencati. Le ragioni addotte risiedono, secondo il proponente, negli interventi edilizi avvenuti nel corso degli anni	l'appendice 3 del regolamento urbanistico è un insieme di norme e schede che catalogano gli immobili di interesse storico individuati dal piano strutturale. L'articolo 41 del piano prescrive, infatti, che "vanno prioritariamente considerati gli immobili di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1". Sempre lo stesso articolo stabilisce che "il regolamento urbanistico definisce idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno a tali manufatti, e ne prescrive la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione delle qualità dei manufatti tutelati". L'appendice 3 del regolamento urbanistico, seguendo le prescrizioni del piano strutturale, ha individuato aree di pertinenza finalizzate alla tutela degli immobili storici, differenziando al tempo stesso gli edifici con caratteristiche integre e non integre. In quest'ultimo caso, inoltre, la gamma degli interventi ammessi prevede anche opere di sostituzione edilizia che, così come definita dalla legge regionale, può prevedere la demolizione totale della costruzione e la sua ricostruzione anche con diversa articolazione e collocazione. L'integrità non dipende dal numero degli interventi edilizi che ha subito l'immobile ma dalle caratteristiche strutturali, storico-culturali, dal grado di significatività e di permanenza delle stesse, dal livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. Caratteristiche che si ritrovano perfettamente nell'unità edilizia 1. Ai fini della conservazione dei caratteri identitari del territorio, in questo caso rappresentati dagli immobili storici, sono ragionevoli i divieti di ristrutturazioni urbanistiche (che possono prevedere la demolizione completa degli edifici e la realizzazione o la modifica delle opere infrastrutturali, quali strade campestri ecc.), di ampliamenti, e di realizzazione di portici, elemento architettonico quest'ultimo estraneo alla tradizione costruttiva nel territorio rurale. L'installazione di elementi tecnologici compromette, da ultimo, la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche con la sovrapposizione di elementi estranei al contesto. Installazione comunque ammessa al di fuori della pertinenza morfologica o la cui realizzazione non sia a vista. L'osservazione non può essere accolta	
11	Dina Gabellieri località Sant'Orazio Gavorrano	17/12/2008 17090	con l'osservazione si chiede che alla scheda relativa all'unità insediativa 144 del territorio aperto, in considerazione degli interventi edilizi recenti, siano apportate modifiche, sia alla configurazione della pertinenza che all'inserimento di unità edilizie	il piano strutturale indica come edificio storico la sola casa padronale che, tra l'altro, non risulta nello stampato anche se certamente classificata. In considerazione delle modifiche morfologiche sostanziali, avvenute a seguito dell'approvazione di un piano di recupero si può prevedere un'area di pertinenza relativa alla casa padronale e l'esclusione degli altri edifici schedati. L'osservazione può essere accolta	<i>la scheda 144 degli edifici storici nel territorio rurale e la tavola P1.07 potranno essere modificate con la riduzione dell'area di pertinenza e l'esclusione degli edifici schedati oltre la casa padronale</i>
12	Paolo Forgeri via Corassori 56 Modena	17/12/2008 17091	con l'osservazione si chiede che nella scheda relativa all'unità insediativa 217 del territorio aperto, sia cancellata l'area di pertinenza, ad esclusione dell'ingombro dell'edificio, per ragioni di distanza da un traliccio dell'alta tensione	l'articolo 41 del piano strutturale stabilisce che "il regolamento urbanistico definisce idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno a tali manufatti, e ne prescrive la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione delle qualità dei manufatti tutelati". Nella definizione della pertinenza il regolamento urbanistico, in coerenza con il piano strutturale ha definito una zona pertinente al solo edificio storico,	

			eliminando la parte relativa a un annesso prefabbricato. Inoltre l'edificio principale è stato classificato non integro per il quale sono possibili anche interventi di sostituzione edilizia. L'osservazione non può essere accolta		
13	Daniela Donnini via Aurelia 42 Bivio Ravi	17/12/2008 17098	con l'osservazione si chiede che venga modificata la scheda 08.Ri, a Bivio di Ravi, che prevede la realizzazione di un alloggio aggiuntivo a quelli esistenti e una superficie lorda di 150 metri quadrati. L'osservazione parte dal presupposto che le previsioni non siano realizzabili per i prevedibili conflitti tra i proprietari dell'ambito. Si chiede, quindi, di modificare i contenuti della scheda prevedendo la possibilità di utilizzo dei 150 metri quadrati per l'ampliamento le unità abitative esistenti	la definizione dell'ambito a progettazione unitaria in oggetto è frutto, anche, di varie richieste finalizzate alla realizzazione di un alloggio per l'aumento dei nuclei familiari di quella zona. Si è ritenuto utile prevedere per questa fattispecie una superficie lorda maggiore (150 metri quadrati, invece di 120) per dare la possibilità di ampliamenti anche alle abitazioni esistenti. Tra l'altro il regolamento urbanistico non può prevedere la realizzazione di alloggi destinati a singoli proprietari, essendo quest'ambito un vero e proprio comparto dove vige il sistema della perequazione. Al fine di facilitare l'attuazione, comunque, si può prevedere l'aumento della superficie lorda complessiva per dare a tutti la possibilità di realizzare ampliamenti delle unità abitative esistenti, fermo restando il numero massimo degli alloggi aggiuntivi. L'osservazione può essere parzialmente accolta	<i>la scheda può essere modificata al punto 3.6 del Quadro A nel seguente modo: Massima superficie lorda di pavimento totale 120 mq per l'alloggio aggiuntivo e 90 metri quadrati da destinare all'ampliamento delle unità abitative presenti (senza aumento degli alloggi).</i>
14	Gabriele Bondani e altri via S. D'Acquisto 24 Bagno di Gavorrano	19/12/2008 17182	con l'osservazione si chiede di modificare il sistema insediativo di Bagno di Gavorrano, inserendo un ambito a progettazione unitaria nel quale prevedere la realizzazione di 85 alloggi, dei quali 15 per edilizia convenzionata, 2000 mq di superficie per una struttura benessere, un'adeguata dotazione di standard. In subordine, nel caso di non accoglimento della prima parte dell'osservazione, si richiede che venga modificato l'articolo 24 delle norme (fasce di rispetto degli insediamenti in maniera da definire che la fascia di rispetto abbia valenza diversa tra terreni interni ed esterni alle Utoe, che quelle interne alle Utoe non siano compromesse per la realizzazione di trasformazioni previsti dai futuri regolamenti urbanistici e che le tavole del regolamento urbanistico contengano anche i perimetri delle Utoe	uno degli obiettivi principali del piano strutturale è rappresentato dal riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica. Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico, seppur tra mille difficoltà imposte dai residui del piano regolatore e dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, sono indirizzate a invertire una tendenza che ha visto, negli ultimi decenni, una continua flessione demografica dei centri storici del Comune. In questa visione, l'aumento delle trasformazioni in aree di pianura, come nel caso dell'osservazione in oggetto, sarebbe in contrasto con gli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale e con il dimensionamento complessivo del piano strutturale. Le aree idonee al completamento urbano, definite dal piano strutturale, non sono automaticamente trasformabili, tanto è vero che la loro superficie complessiva, per tutto il Comune, è doppia rispetto al dimensionamento quindicennale. Il piano strutturale non può di per sé incrementare il valore fondiario dei terreni e deve essere attuato con più regolamenti urbanistici. La nuova previsione, richiesta con l'osservazione, non è in linea con il dimensionamento del piano strutturale né tanto meno con quello del primo regolamento urbanistico, quest'ultimo, inoltre, prevede già una struttura alberghiera di questo tipo (vedi scheda 14.Ti). La parte relativa alla disciplina delle fasce di rispetto è condivisibile. Infatti, la norma del regolamento urbanistico (articolo 27) differenzia le aree dentro le Utoe da quelle esterne in maniera da non pregiudicare la eventuale trasformazione futura. Il perimetro del sistema insediativo del regolamento urbanistico è comunque diverso da quello del piano strutturale: il primo ricomprende i tessuti storici, consolidati le trasformazioni previste nel quinquennio, il secondo ha una valenza più estesa nel tempo, in maniera da contenere gli sviluppi urbanistici nel periodo di vigenza del piano strutturale. I perimetri delle Utoe, pur con gli aggiustamenti consentiti dall'articolo 3, comma 6, sono definiti dal piano strutturale e valgono fino ad una sua eventuale variante, non spariscono con il primo regolamento urbanistico. In questa ottica, però, può essere accolta la richiesta di indicare nelle tavole P2 del regolamento il confine delle Utoe.	<i>le tavole P3 del regolamento urbanistico potranno essere modificate in maniera da mettere in evidenza le aree con destinazione urbanistica "fascia di rispetto degli insediamenti" interne all'Utoe di piano strutturale e quelle esterne all'Utoe stesse</i>

				L'osservazione può essere parzialmente accolta	
15	Mirella Lucietto via della Pirite 14 San Giuseppe - Forni	19/12/2008 17185	con l'osservazione si chiede che, per un'abitazione posta dal piano strutturale tra le aree idonee al completamento urbano si possa prevedere un piccolo ampliamento già consentito dal piano regolatore vigente	secondo il Prg vigente l'area in oggetto è una zona B di completamento. Nella fase di formazione del piano strutturale, l'abitazione, seppur con caratteristiche di non ruralità, appariva avulsa dal sistema insediativo ormai consolidato, anche se facente parte di aree annoverabili tra quelle appartenenti agli ambiti idonei al completamento urbano. Vista la necessità familiare espressa nell'osservazione e preso atto che un piccolo ampliamento della residenza non contrasta con le linee fondamentali del piano strutturale, né con quelle del regolamento, né l'intervento comprometterebbe le eventuali nuove previsioni dei successivi regolamenti urbanistici, si può prevedere la formazione di L'osservazione può essere accolta	<i>può essere previsto un ambito a progettazione unitaria strettamente legato alla pertinenza dell'abitazione che contempra la possibilità di un ampliamento residenziale di 30,00 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, senza aumento del numero delle unità abitative. In tal senso dovrà essere formulata una nuova scheda ambito e modificata la tavola P2.06</i>
16	Mario Giuggioli via Giuseppe bandi 81 Gavorrano	19/12/2008 17190	con l'osservazione si chiede di ripristinare la possibilità edificatoria in un lotto facente parte di una lottizzazione la cui convenzione è scaduta. Si osserva che dovrebbe essere modificata la tavola P2.05 del regolamento urbanistico e l'articolo 51 (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità - B2) aggiungendo la possibilità di riutilizzare la volumetria prevista dalle norme del Prg.	il richiamo all'articolo 51 non è pertinente, secondo il regolamento urbanistico adottato, infatti, l'area ricade in zona B3 (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione) ricadente all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati. Nelle more della formazione del regolamento urbanistico la convenzione tra i lottizzanti e il Comune è scaduta senza che i proponenti chiedessero proroghe o rinnovassero gli impegni verso l'Amministrazione. L'articolo 52 che disciplina la zona prevede che "successivamente alla scadenza dei piani attuativi o all'ultimazione delle opere pubbliche o dei progetti, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questo comporti mutamento delle destinazioni d'uso in atto." La norma è costruita per quei piani ancora in vigore che proseguono la loro attuazione secondo quanto convenzionato al fine di dare compimento all'edificazione e alla realizzazione delle opere pubbliche. Ciononostante si ritiene opportuno prevedere la possibilità di completare le opere di urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese nelle zone B3 che, nel frattempo, abbiano visto scadere la convenzione, al fine di evitare che, in ambito urbanizzato, si creino zone non completamente definite. Tale possibilità dovrà avere limitazioni di carattere temporale. L'osservazione può essere accolta	<i>all'articolo 52 delle Norme può essere aggiunto il seguente comma 5: "Sugli immobili di cui al comma 1, i cui piani attuativi sono scaduti successivamente all'approvazione definitiva del piano strutturale e precedentemente all'adozione del presente regolamento urbanistico e la cui potenzialità edificatoria non è stata completamente realizzata né sono state concluse le opere di urbanizzazione convenzionate, sono ammissibili gli interventi previsti dal piano attuativo approvato a condizione che:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>sia rinnovata la convenzione urbanistica tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale per un periodo temporale non superiore alla validità del presente regolamento urbanistico;</i> • <i>la convenzione stessa contenga una clausola con la quale sia previsto che l'edificazione deve essere preceduta dalla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dal loro collaudo e dal trasferimento delle stesse al Comune</i>
17	Renzo Signori via Roma 8 caldana	19/12/2008 17191	con l'osservazione si chiede di prevedere lo stralcio della porzione di alcuni terreni dall'ambito 13.Ti a destinazione turistica per la realizzazione di residenze in ragione della presenza di opere di urbanizzazione. (vedi anche osservazione n. 5)	l'osservazione ricalca quanto descritto per la n. 5, alla quale si rimanda per le considerazioni ivi espresse. L'osservazione non può essere accolta	
18	Mario Giuggioli via Giuseppe bandi 81 Gavorrano	19/12/2008 17192	con l'osservazione si chiede che nella scheda ambito 30.Ri sia individuato un parcheggio a lisca di pesce adiacente alla via San Carlo e che la possibilità edificatoria sia almeno pari a quella consentita dal piano regolatore vigente	l'area in oggetto secondo il Prg, è destinata a verde privato di pregio ambientale senza alcuna previsione edificatoria. La densità prevista nella scheda 30.Ri è in linea con altre trasformazioni della zona. La peculiarità dell'ambito in questione (area di crinale) non permette un'edificazione superiore a quella prevista dal regolamento urbanistico. Un obiettivo fondamentale del regolamento è l'innalzamento dello standard a parcheggi dell'intero Comune e per Gavorrano in particolare;	<i>la scheda ambito 30.Ri può essere modificata nel modo seguente. Al Quadro A punto 3.3 aggiungere: di cui 130 di parcheggio. Al Quadro A punto 3.4 così modificato: 5 + 4</i>

				<p>gli ambiti a progettazione unitaria sono, in questo senso, uno strumento per la realizzazione di spazi di sosta a servizio dell'intera collettività. Le indicazioni circa le forme dei parcheggi e la loro dislocazione, inoltre, assumono carattere indicativo e non vincolante, la loro dislocazione, se fattibile, può essere quella proposta dal sig. Giuggioli. In considerazione dell'entità delle trasformazioni, si ritiene di accogliere comunque la parte riguardante la superficie a parcheggio pubblico, portando la superficie a 130 mq, per un numero di posti auto di 4, privati e 5 pubblici.</p> <p>L'osservazione può essere parzialmente accolta.</p>	
19	Ivano Banini via dell'Argento 7 San Giuseppe - Forni	19/12/2008 17193	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 54 delle Norme del regolamento urbanistico relativo alle aree produttive sature consentendo la saturazione del lotto secondo i parametri precedenti	<p>vedi osservazione d'ufficio 3, lettera aa</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	
20	Antonietta La Rotonda località podere Mulino di Mezzo	19/12/2008 17194	con l'osservazione si chiede che per l'edificio denominato Mulini di Mezzo, appartenente agli immobili di interesse storico nel territorio aperto (unità insediativa n. 186), siano cancellati i divieti contenuti all'Appendice 3, articolo 10, comma 5, punti 1 (divieto di ampliamento), 2 (divieto di ristrutturazione urbanistica) e 3 (divieto di realizzazione di portici e loggiati) e al comma 6, punto 5 (divieto di installazione di impianti tecnologici a vista), in quanto l'edificio stesso è stato oggetto di ristrutturazioni, con modifiche anche all'area di pertinenza	<p>l'immobile in questione, già censito come di interesse storico dal piano strutturale, è stato classificato non integro dal regolamento urbanistico, la cui disciplina ammette anche interventi di sostituzione edilizia. Ai fini della conservazione dei caratteri identitari del territorio, in questo caso rappresentati dagli immobili storici, sono ragionevoli i divieti di ristrutturazioni urbanistiche (che possono prevedere la realizzazione o la modifica delle opere infrastrutturali, quali strade campestri ecc.), di ampliamenti, e di realizzazione di portici, elemento architettonico quest'ultimo estraneo alla tradizione costruttiva nel territorio rurale. L'installazione di elementi tecnologici compromette, da ultimo, la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche con la sovrapposizione di elementi estranei al contesto. La definizione precisa dell'area di pertinenza, che il piano strutturale demanda al regolamento urbanistico, ha visto ridurre la zona individuata come salvaguardia dal piano strutturale stesso.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
21	Paul Dinier località podere Mulino di Mezzo	19/12/2008 17195	con l'osservazione si chiede che per l'unità insediativa n. 185, relativa agli immobili di interesse storico nel territorio rurale, continuino a valere le disposizioni del piano di recupero approvato	<p>l'articolo 105 delle norme del regolamento urbanistico precisa che "i piani attuativi, vigenti alla data di adozione del medesimo regolamento urbanistico, continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il comune di Gavorrano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal presente regolamento urbanistico".</p> <p>L'osservazione non è pertinente, in quanto la disciplina adottata prevede già quanto richiesto</p>	
22	Paul Dinier località podere Mulino di Mezzo	19/12/2008 17196	con l'osservazione si chiede che per l'unità insediativa n. 81, relativa agli immobili di interesse storico nel territorio rurale, continuino a valere le disposizioni del piano di recupero approvato	<p>l'articolo 105 delle norme del regolamento urbanistico precisa che "i piani attuativi, vigenti alla data di adozione del medesimo regolamento urbanistico, continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il comune di Gavorrano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal presente regolamento urbanistico".</p> <p>L'osservazione non è pertinente, in quanto la disciplina adottata prevede già quanto richiesto</p>	
23	Vincenzo Borrelli via C. Menotti Bagno di Gavorrano	19/12/2008 17197	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 54 delle Norme del regolamento urbanistico relativo alle aree produttive sature consentendo la saturazione del lotto secondo i parametri precedenti	<p>vedi osservazione d'ufficio 3, lettera aa</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	

24	Ivo Banini via Arno 18 Potassa	19/12/2008 17198	con l'osservazione si chiede che l'area di proprietà definita dal regolamento urbanistico come tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) mantenga la capacità edificatoria del Prg con un indice di 2 mc/mq e che in un'area limitrofa sia stato concesso di edificare unità abitative a dimostrazione della "non saturità della zona".	l'osservazione appare non congrua, la zona non è satura, tanto è vero che l'area in oggetto è stata inserita dal regolamento urbanistico a media densità, con la possibilità di realizzare anche residenze. In tutto il territorio comunale, nelle zone cosiddette B1 (fatti salvi gli ambiti a progettazione unitaria), il regolamento urbanistico impone un indice di 1,5 mc/mq. Tale indice è stato preso a riferimento fin dal piano strutturale per il calcolo del dimensionamento complessivo delle aree occorrenti alle nuove trasformazioni. Il regolamento urbanistico ha riproposto questa densità senza fare discriminazioni tra le diverse aree. Si rileva, inoltre, che il Prg prevede, nella particella 257, la realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 200 mq, per cui la capacità edificatoria non è quella indicata nell'osservazione. L'osservazione non può essere accolta	
25	Mario Milanese Castel di Pietra Gavorrano	19/12/2008 17199	con l'osservazione si chiede che per le unità edilizie 1 e 2, dell'unità insediativa n. 30 (immobili di interesse storico nel territorio aperto) siano considerate non integre a causa delle opere eseguite e delle destinazioni d'uso in essere e che l'area di pertinenza venga ridotta.	per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale l'integrità non dipende dal numero degli interventi edilizi che hanno subito o dalle destinazioni in atto, ma dalle caratteristiche strutturali, storico-culturali, dal grado di significatività e di permanenza delle stesse, dal livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. Dette caratteristiche si ritrovano perfettamente nelle unità edilizie 1 e 2. L'area di pertinenza morfologica è finalizzata alla tutela degli immobili storici, così come prescritto dal piano strutturale. In questo caso, inoltre, rispetto al perimetro individuato come salvaguardia dal piano strutturale, il regolamento urbanistico, a seguito di un'attenta ricognizione, ha operato una sostanziale riduzione, includendo le aree strettamente necessarie ai principi di tutela sopra espressi. L'osservazione non può essere accolta	
26	Mario Milanese Castel di Pietra Gavorrano	19/12/2008 17200	con l'osservazione si chiede di prevedere nella scheda n. 23 (immobili storici del territorio aperto) una prescrizione particolare che permetta la realizzazione di una nuova scala simmetrica a quella esistente.	dall'osservazione della documentazione fotografica relativa all'unità edilizia n. 1 si rileva che l'attuale scala è nettamente dissonante con l'architettura dell'edificio, costruirne un'altra simmetrica si moltiplica il danno già presente. Al fine di migliorare l'aspetto formale può essere aggiunta alla scheda una prescrizione particolare che preveda la realizzazione, esclusivamente in sostituzione di quella esistente, di un'unica scala di accesso al piano primo, centrale e simmetrica rispetto alla facciata, non a sbalzo, magari a doppia rampa con un unico pianerottolo di arrivo, che si armonizzi alle caratteristiche costruttive dell'edificio. L'osservazione può essere parzialmente accolta	<i>alla scheda n. 23 (immobili di interesse storico del territorio aperto), nelle prescrizioni per l'unità edilizia n. 1, può essere aggiunta la seguente dicitura: è ammessa la realizzazione di una scala di accesso al piano primo esclusivamente in sostituzione di quella esistente. Tale nuova scala deve essere centrale e simmetrica rispetto alla facciata, con doppia rampa e unico pianerottolo di arrivo, il parapetto deve essere in muratura intonacata, la scala, inoltre non deve essere in aggetto, ma tamponata e intonacata. La colorazione della facciata, delle murature di tamponamento e del parapetto devono essere eseguite con le colorazioni rintracciabili da quelle esistenti.</i>
27	Doralice Fabris via Oriani 64 Varese	19/12/2008 17201	con l'osservazione si chiede di variare l'azzonamento dei terreni di proprietà, individuandoli come aree C2, ambito di completamento urbano di fondovalle, assoggettato a progetto unitario nelle vicinanze del podere Cavallinone a Bagno di Gavorrano, per la realizzazione di residenze.	l'osservazione riguarda aree che il piano strutturale indica come facenti parte del sistema del territorio rurale e aperto e, di conseguenza escluse dal sistema insediativo. Per queste ragioni il regolamento urbanistico non può prevedere aree di completamento urbano. L'osservazione non può essere accolta	
28	Ermanno Libenzi	23/12/2008	l'osservazione si articola in 4 punti:	1) l'individuazione delle addizioni urbane nell'abitato di Giuncarico è	

<p>via del Parco 29 Giuncarico</p>	<p>17306</p>	<p>1) con l'osservazione si chiede che il terreno di proprietà del richiedente, indicato su planimetria allegata all'osservazione, sia individuato dal Regolamento urbanistico per la localizzazione di un progetto residenziale denominato "Borgo San Giusto – borgo bio-telematico" e, in caso di rifiuto, si chiede le motivazioni per le quali il terreno di proprietà del richiedente non sia ritenuto "effettivamente trasformabile";</p> <p>2) con l'osservazione si chiedono le motivazioni che hanno portato all'opzione di localizzare le nuove attività alberghiere nel centro storico di Giuncarico anziché nel terreno di proprietà del richiedente, così come dallo stesso proposto, e dove si intenda realizzare i parcheggi di pertinenza della struttura</p> <p>3) con l'osservazione si chiede che venga prevista la realizzazione della strada di collegamento tra la provinciale e la parte alta del paese e motivato l'eventuale rigetto della proposta</p> <p>con l'osservazione si chiede che le due previsioni di cui alle schede 15Ri e 53 Ri siano eliminate in quanto ritenute in palese contrasto con le norme di Piano strutturale, in loro vece si chiede che si inserisca nel regolamento urbanistico il progetto residenziale presentato dal richiedente e il progetto di realizzazione della strada di collegamento tra la provinciale e la parte alta dell'abitato</p>	<p>stata molto complicata. Da una parte si è voluta salvaguardare la percezione del centro storico di Giuncarico, evitando aree che compromettessero la visuale del nucleo antico; dall'altra, la particolare orografia del terreno ha reso estremamente difficile l'individuazione di zone adatte ai nuovi insediamenti. Sono state analizzate le aree nella parte est del paese, quelle sottostanti il parco pubblico. Gli studi hanno evidenziato importanti difficoltà tecniche, tenuto conto della specifica prescrizione contenuta nell'articolo 44 comma 7 delle Norme del Piano strutturale che recita: nella zona posta a nord-est in direzione della stazione di Giuncarico, costituire un'area di rispetto assoluto dei tessuti storici e degli oliveti; tale fascia, da riservare a verde e all'infrastruttura di collegamento con la parte alta dell'abitato, si attesta tra l'attuale parco pubblico e la quota 180 sul livello del mare. Tenuto conto di quanto sopra le maggiori difficoltà possono essere così riassunte: rilevanti opere di rimodellamento del terreno (con la necessità di muri di sostegno di grandi dimensioni); difficile accesso carrabile alle abitazioni; eccessivo allungamento del sistema insediativo; impatto paesaggistico rilevante in un'area ancora non compromessa e a ridosso di tre tessuti storici. Tali considerazioni hanno fatto ritenere più opportuno, nel primo regolamento urbanistico, non prevedere interventi nella parte est del paese, a causa della valenza architettonica (vicinissima al centro storico), ambientale (presenza di oliveti e terrazzamenti quasi secolari) dell'area, e localizzare gli interventi nella parte ovest del paese, quella più lontana dal tessuto storico e già in parte urbanizzata. Ciò detto si rileva che l'area di proprietà indicata dal sig. Libenzi nell'osservazione e interne all'Utoe di Giuncarico, è quasi per intero coincidente con l'area di rispetto assoluto prevista dall'articolo 44 comma 7 delle Norme del Piano strutturale;</p> <p>2) Un orientamento programmatico previsto dall'articolo 44 comma 7 delle Norme del Piano strutturale per i tessuti storici dell'Utoe di Giuncarico è il recupero degli immobili anche a fini turistico-ricettivi. In quest'ottica, oltre a un'attenta analisi del costruito si è previsto, nel regolamento urbanistico, la realizzazione di strutture alberghiere utilizzando il patrimonio edilizio esistente, anziché prevedere nuovi interventi che avrebbero comportato un ulteriore consumo di suolo. Per quanto riguarda i parcheggi di pertinenza della o delle strutture alberghiere che si realizzeranno, così come previsto dall'articolo 37 dell'Appendice 2 alle Norme del Regolamento urbanistico, sarà cura dei proponenti dimostrare il soddisfacimento dei requisiti relativi al parcheggio, da reperire anche in zone esterne al perimetro dei tessuti storici, e da illustrare in un progetto da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.</p> <p>3) Un orientamento programmatico previsto dall'articolo 44 comma 7 delle Norme del Piano strutturale per le aree idonee al completamento urbano è il seguente: i nuovi insediamenti sono finalizzati anche alla realizzazione di una viabilità di accesso utile a sgravare il traffico di attraversamento del centro storico. La realizzazione della nuova viabilità di accesso ai nuovi insediamenti, anche per ragioni di ordine ambientale (quella che si sarebbe potuta</p>	
--	--------------	--	--	--

prevedere nella zona est avrebbe avuto effetti devastanti del paesaggio a causa della necessità di alti muri di sostegno sia a valle sia a monte della strada e senza risolvere i problemi per coloro i quali venivano o si dirigevano verso Bivio di Ravi.), è stata prevista all'interno dell'ambito 53, che si ricollega alle ormai celebri strade senza sfondo del Peep. Naturalmente l'effettiva posizione e il suo definitivo andamento andrà valutata in sede di progettazione esecutiva, ma la nuova arteria, di fatto, collega tutta la parte bassa del paese, fino alla piscina, con quella alta. Naturalmente anche qui andranno realizzati sostegni delle terre, opere di allargamento della viabilità esistente, ma è indubbio che questa arteria, anche a causa delle caratteristiche architettoniche di contorno, è infinitamente meno impattante rispetto all'altra soluzione.

4) Rispetto alla scelta effettuata dal Regolamento urbanistico nell'Utoe di Giuncarico con l'individuazione delle due previsioni di cui alle schede ambito 53-Ri e 15-Ri, oltre alle considerazioni espresse nei punti precedenti si specifica quanto segue. per quanto riguarda la previsione di cui alla scheda ambito 15-Ri, nella parte alta del paese, il nuovo regolamento urbanistico, nel riconfermare un'area residenziale contenuta nel piano regolatore vigente, detta specifici criteri insediativi e costruttivi per la salvaguardia del crinale (invariante del piano strutturale), con una riduzione del numero degli alloggi ammessi. La scheda che guida la progettazione del piano di lottizzazione impone vincoli in materia di altezza massima degli edifici e di localizzazione dei volumi, che dovranno essere ubicati in prossimità dell'attuale strada, lasciando a monte una fascia di mitigazione paesistica. La seconda addizione, relativa alla scheda ambito 53-Ri, ricuce l'attuale assetto urbanistico prevedendo, nel contempo, un nuovo accesso al Peep esistente le cui strade sono tutte a sfondo cieco. La zona, anche in questo caso, presenta una fascia "cuscinetto" tra gli insediamenti in maniera da attenuare l'impatto paesaggistico. L'assetto complessivo del paese, attraverso la scelta compiuta, risulta più compatto, non sono compromessi i valori paesaggistici di Giuncarico e non consuma inutilmente suolo. E' utile ricordare quali invarianti riconosce il piano strutturale per Giuncarico. In primo luogo la percezione visiva del centro storico e i coni di visuale da e verso l'unità territoriale organica elementare. A tale proposito le scelte fatte si collocano a una ragionevole distanza dal nucleo originario, senza creare effetti inquinanti dell'antico costruito. Le altre ipotesi (quelle a est), ponendosi in stretta continuità con il centro storico ne compromettevano la visuale, specie per chi guarda dal basso. In quel punto sono presenti il cimitero monumentale, filari di cipressi e lecci la cui bellezza naturalistica potrebbe essere compromessa. Per quanto riguarda il crinale, spartiacque tra la valle del torrente Sovata e del torrente Rigo, come detto, si è cercato di minimizzare al massimo gli interventi già previsti dal piano regolatore ancora vigente, con due indirizzi fondamentali: limitata altezza delle costruzioni, avendo come riferimento la strada esistente e la sensibile riduzione degli alloggi previsti. L'area relativa alla Costa dei Nardi non è soggetta al vincolo idrogeologico né al vincolo delle zone coperte da foreste e boschi (lettera g) ai sensi

				<p>dell'articolo 142, comma 1, d.lgs 22 gennaio 2004 n. 42. Per quanto riguarda la fattibilità geologica, al scheda 53-Ri recita: l'area di previsione deriva da una pericolosità geomorfologica media (P.2g), caratterizzata da forte pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità in rapporto al progetto di intervento; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti. Sono previste quindi ulteriori indagini a garanzia dell'intervento previsto.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
29	Mirco Muratori via Pisa 4 Caldana	23/12/2008 17322	con l'osservazione si chiede di prevedere il lotto di proprietà come un'area idonea a un intervento di ricucitura urbana a completamento del contesto urbanistico di via Trieste a Caldana e, al tempo stesso, di ammettere una volumetria di 600 metri cubi con destinazione residenziale	<p>l'area, parzialmente scoperta, è posta all'interno del tessuto storico di Caldana, già individuato come tale dal piano strutturale. Il regolamento urbanistico non consente per questo tipo di tessuto la nuova edificazione.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
30	Mirco Muratori via Pisa 4 Caldana	23/12/2008 17323	con l'osservazione si chiede di poter recuperare la volumetria costituita da due manufatti esistenti "vetusti e degradati" nel territorio rurale nella zona delle Basse di Caldana	<p>gli annessi insistono in un'area che il piano strutturale individua all'interno del sistema del territorio rurale, con una destinazione specifica a fascia di rispetto degli insediamenti. Il regolamento urbanistico, in coerenza con il piano strutturale, ha riconfermato tale destinazione e l'ha disciplinata attraverso l'articolo 24 delle norme. In queste zone sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; • le opere di restauro e risanamento conservativo; • le opere di ristrutturazione edilizia; • le opere di sostituzione edilizia; • gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; • la demolizione. <p>Per i manufatti privi di qualsiasi valore formale, sia per tipologia che per materiali usati, e comunque legittimi, il regolamento urbanistico, all'articolo 47, permette inoltre, la sostituzione con costruzione di volumetria pari o inferiore a quella esistente. L'attuale disciplina del regolamento urbanistico adottato è conforme alle finalità del proponente.</p> <p>L'osservazione non è pertinente</p>	
31	Gabriele Mulinacci podere Zagora 14 Giuncarico	23/12/2008 17345	con l'osservazione si chiede la cancellazione della norma che vieta, salvo alcune fattispecie, il frazionamento dei fondi agricoli (articolo 33 del regolamento urbanistico).	<p>la norma è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio rurale. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che, invece, rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. Detto questo, comunque, la norma può essere migliorata a tal proposto si veda l'osservazione dell'Ufficio urbanistico n. 3 lettera b.</p> <p>L'osservazione, così come formulata, non può essere accolta</p>	
32	Antonio Baisi via dei Pianetti 6 Bivio Ravi	23/12/2008 17346	con l'osservazione si chiede la cancellazione della norma che vieta, salvo alcune fattispecie, il frazionamento dei fondi agricoli (articolo 33 del regolamento urbanistico).	<p>la norma è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio rurale. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che, invece, rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. Detto questo, comunque, la norma può essere migliorata a tal proposto si veda l'osservazione dell'Ufficio urbanistico n. 3 lettera b.</p>	

				L'osservazione, così come formulata, non può essere accolta	
33	Carlo Bardini via A. Gramsci 2 Bagno di Gavorrano	23/12/2008 17347	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 54 delle Norme del regolamento urbanistico relativo alle aree produttive sature consentendo la saturazione del lotto secondo i parametri precedenti	vedi osservazione d'ufficio 3, lettera aa L'osservazione può essere accolta	
34	Paola Biondi via Guido Rossa 70 Bagno di Gavorrano	23/12/2008 17348	con l'osservazione si chiede di eliminare la norma, contenuta all'articolo 42 del regolamento urbanistico che consente la recinzione dei fondi esclusivamente con siepi realizzate con specie della macchia locale	si fa presente che la disposizione richiamata nell'osservazione è già contenuta nella variante per il territorio rurale del 2006. Il regolamento urbanistico ha solo ripreso tale disciplina. La denuncia di inizio attività presentata nel dicembre 2008 contrasta, quindi, con una disposizione già efficace prima dell'adozione del regolamento urbanistico. Nel concreto, si segnala che tale disposizione persegue gli indirizzi di tutela del territorio rurale, più volte espressi anche nel piano strutturale, evitando un'eccessiva trasformazione delle aree agricole. L'osservazione non può essere accolta	
35	Paolo Bartaletti via G. Marconi 40 Bagno di Gavorrano	23/12/2008 17349	con l'osservazione si chiede di eliminare la norma, contenuta all'articolo 42 del regolamento urbanistico che consente la recinzione dei fondi esclusivamente con siepi realizzate con specie della macchia locale	si fa presente che la disposizione richiamata nell'osservazione è già contenuta nella variante per il territorio rurale del 2006. Il regolamento urbanistico ha solo ripreso tale disciplina. La denuncia di inizio attività presentata nel dicembre 2008 contrasta, quindi, con una disposizione già efficace prima dell'adozione del regolamento urbanistico. Nel concreto, si segnala che tale disposizione persegue gli indirizzi di tutela del territorio rurale, più volte espressi anche nel piano strutturale, evitando un'eccessiva trasformazione delle aree agricole. L'osservazione non può essere accolta	
36	Nicola Gagliardi via Arno 36/b Potassa	23/12/2008 17350	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 54 delle Norme del regolamento urbanistico relativo alle aree produttive sature consentendo la saturazione del lotto secondo i parametri precedenti	vedi osservazione d'ufficio 3, lettera aa L'osservazione può essere accolta	
37	Nicola Gagliardi via Arno 36/b Potassa	23/12/2008 17351	l'osservazione riguarda un'area per la quale vi è un'analogia richiesta da parte del sig. Mario Giuggioli (vedi osservazione n. 16). Con l'osservazione si chiede di ripristinare la possibilità edificatoria in un lotto facente parte di una lottizzazione la cui convenzione è scaduta. Si osserva che dovrebbe essere modificata la tavola P2.05 del regolamento urbanistico con inserimento della "possibilità edificatoria artigianale per pari superficie rispetto alle condizioni precedenti e il comma 4 dell'articolo 52 (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione B3) prevedendo la possibilità di ampliamento nei limiti previsti dal Prg vigente	le richieste formulate non sono congruenti con il corpo dell'osservazione. Si ritiene che si tratti di errore materiale e che la richiesta sia la stessa dell'osservazione n. 16, pertanto si formulano le seguenti considerazioni. L'area oggetto dell'osservazione ricade in zona B3 (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione) ricadente all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati. Nelle more della formazione del regolamento urbanistico la convenzione tra i lottizzanti e il Comune è scaduta senza che i proponenti chiedessero proroghe o rinnovassero gli impegni verso l'Amministrazione. L'articolo 52 che disciplina la zona prevede che "successivamente alla scadenza dei piani attuativi o all'ultimazione delle opere pubbliche o dei progetti, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questo comporti mutamento delle destinazioni d'uso in atto." La norma è costruita per quei piani ancora in vigore che proseguono la loro attuazione secondo quanto convenzionato al fine di dare compimento all'edificazione e alla realizzazione delle opere pubbliche. Ciononostante si ritiene opportuno prevedere la possibilità di completare le opere di urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese nelle zone B3 che, nel frattempo, abbiano visto scadere la convenzione, al fine di evitare che, in ambito urbanizzato, si creino	

			zone non completamente definite. Tale possibilità dovrà avere limitazioni di carattere temporale. L'osservazione può essere accolta		
38	Faliero Baisi via Bonaini 61 Pisa	23/12/2008 17352	con l'osservazione si chiede che per l'edificio denominato I Pianetti, appartenente agli immobili di interesse storico nel territorio aperto (unità insediativa n. 187), siano cancellati i divieti contenuti all'Appendice 3, articolo 10, comma 5, punti 1 (divieto di ampliamento), 2 (divieto di ristrutturazione urbanistica) e 3 (divieto di realizzazione di portici e loggiati) e al comma 6, punto 5 (divieto di installazione di impianti tecnologici a vista), in quanto l'edificio stesso è stato oggetto di ristrutturazioni, con modifiche anche all'area di pertinenza	gli immobili in questione, già censiti come di interesse storico dal piano strutturale, sono stati classificati non integri dal regolamento urbanistico, la cui disciplina ammette, anche, interventi di sostituzione edilizia. Ai fini della conservazione dei caratteri identitari del territorio, in questo caso rappresentati dagli immobili storici, sono ragionevoli i divieti di ristrutturazione urbanistica (che possono prevedere la realizzazione o la modifica delle opere infrastrutturali, quali strade campestri ecc.), di ampliamento e di realizzazione di portici, elemento architettonico quest'ultimo estraneo alla tradizione costruttiva nel territorio rurale. L'installazione di elementi tecnologici compromette, da ultimo, la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche con la sovrapposizione di elementi estranei al contesto. La definizione precisa dell'area di pertinenza, che il piano strutturale demanda al regolamento urbanistico, ha visto ridurre notevolmente la zona individuata come salvaguardia dal piano strutturale stesso. L'osservazione non può essere accolta	
39	Alessandro Poli via XX Settembre 1 Bagno di Gavorrano	23/12/2008 17353	con l'osservazione si chiede che venga modificato l'articolo 30 delle norme del regolamento urbanistico in maniera da prevedere ampliamenti, sul patrimonio abitativo con destinazione d'uso agricola, fino a 110 metri quadrati utili e del 10% per tutti i fabbricati oltre i 110 metri quadrati.	l'articolo 30 del regolamento urbanistico è coerente con l'articolo 17, comma 1 delle norme del piano strutturale che prevede esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche e demolizioni. L'inserimento della possibilità di aumentare la volumetria degli edifici con destinazione d'uso non agricola comporterebbe la non conformità del regolamento urbanistico al piano strutturale. L'osservazione non può essere accolta	
40	Bernard C.Theunissen podere Ferruccio Rigoloccio-Gavorrano	23/12/2008 17354	con l'osservazione si chiede che venga annullata la scheda relativa alle all'unità insediativa n. 86 (immobili di interesse storico nel territorio aperto) a causa delle opere eseguite e delle trasformazioni che ha subito l'area di pertinenza. Un annesso agricolo è stato realizzato nell'anno 2002/2003	L'appendice 3 del regolamento edilizio è un insieme di norme e schede che catalogano gli immobili di interesse storico individuati dal piano strutturale e da questo considerati prioritari. L' articolo 41 del piano strutturale stabilisce quanto segue: "il regolamento urbanistico definisce idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno a tali manufatti, e ne prescrive la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione delle qualità dei manufatti tutelati". L'appendice 3 del regolamento urbanistico, seguendo le prescrizioni del piano strutturale, ha individuato aree di pertinenza finalizzate alla tutela degli immobili storici, differenziando al tempo stesso gli edifici con caratteristiche integre e non integre. Si fa presente che l'integrità non dipende dal numero degli interventi edilizi subiti o dalle destinazioni in atto, ma dalle caratteristiche strutturali, storico-culturali, dal grado di significatività e di permanenza delle stesse, dal livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. Nel caso specifico la qualità degli interventi edilizi eseguiti non hanno fatto venir meno le caratteristiche sopra espresse. Per quanto riguarda l'area di pertinenza, questa può essere ridotta, tenendo conto delle modifiche apportate alla viabilità, escludendo quella parte sulla quale insiste l'annesso agricolo realizzato nell'anno 2002/2003. L'osservazione può essere parzialmente accolta	<i>La tavola PI.08 e la scheda n. 86 può essere modificata riducendo l'area di pertinenza dell'immobile escludendo quella parte sulla quale insiste l'annesso agricolo realizzato nell'anno 2002/2003</i>

41	Claudio Casula via Matteotti Gavorrano	23/12/2008 17355	con l'osservazione si chiede la modifica dell'articolo 37 delle norme (criteri per la ricostruzione degli edifici diruti) prevedendo la possibilità di ricostruire le volumetrie anche laddove una parte della muratura esistente faccia comprendere la consistenza originaria	l'articolo, così come scritto, disciplina in maniera inequivocabile la possibilità di ricostruzione di edifici diruti. Fino ad oggi la quantificazione ex post della volumetria un tempo esistente ha portato a infinite discussioni tra i proponenti e gli Uffici comunali. Con la norma in questione si tende a vietare la possibilità di riedificare volumetrie ora inesistenti o, peggio, precedentemente demolite. La disciplina, comunque, può essere leggermente rettificata prevedendo, nei casi in cui alcune parti ancora in piedi della muratura originaria testimonino inequivocabilmente l'ingombro precedente ai crolli, la possibilità di ricostruzione della volumetria originaria. L'osservazione può essere accolta	<i>l'articolo 37 può essere modificato al comma 1 nella seguente maniera:</i> <i>1. Negli edifici diruti, fatto salvo quanto previsto per gli immobili di interesse storico di cui al precedente Articolo 9, sono ammessi interventi di consolidamento e restauro, con possibilità di ricostruzione delle parti crollate. Il volume recuperabile, previa verifica sul posto dell'Ufficio comunale competente, è quello inequivocabilmente risultante dal prodotto della superficie lorda, così come rilevabile dalla muratura esistente, e la consistenza attuale delle murature di elevazione presenti almeno su un lato</i>
42	Laura Fiori via Matteotti Gavorrano	23/12/2008 17356	con l'osservazione si chiede di modificare la scheda relativa all'unità insediativa n. 150 (immobili di interesse storico nel territorio aperto) portando da integra a non integra l'unità edilizia n. 1, in considerazione di recenti lavori di ristrutturazione edilizia all'edificio principale.	dall'esame della documentazione fotografica relativa all'unità edilizia n. 1, si può desumere che con i lavori eseguiti si siano perse le caratteristiche di integrità dell'edificio. L'osservazione può essere accolta	<i>la scheda relativa all'unità insediativa n. 150, quindi, può essere modificata classificando non integra l'unità edilizia 1.</i>
43	Giovanni Maria Fiori Poggio alla Foglia Casteani	23/12/2008 17357	con l'osservazione si chiede di ridurre l'area di pertinenza morfologica dell'unità insediativa n. 19 relativa agli immobili di interesse storico nel territorio aperto.	la pertinenza morfologica, già ampiamente ridotta rispetto a quella di salvaguardia del piano strutturale, appare come strettamente necessaria alla tutela degli edifici storici. L'osservazione non può essere accolta	
44	Fausto Montemaggi via Cavallinone 15 Bagno di Gavorrano	23/12/2008 17379	con l'osservazione si chiede di modificare la scheda 27.Ni, relativa agli ambiti a progettazione unitaria, al fine di realizzare una superficie lorda di pavimento di 220 metri quadrati, con un'altezza massima di 6,00 metri. Si richiede inoltre che l'ambito sia esteso anche alle particelle 1041, 1043, 1045 e alla porzione tombata del fosso (vedi anche osservazione n. 2)	la richiesta di modifica proposta non stravolge il carattere della previsione. . L'osservazione può essere accolta	<i>la scheda 27.Ni può essere modificata prevedendo:</i> <ul style="list-style-type: none"> • che l'ambito sia ampliato comprendendo anche le particelle 1041, 1043, 1045 e la porzione tombata del fosso, con conseguente modifica della superficie del punto 1.1 della scheda; • che venga modificato il punto 3.1 della scheda portando la superficie lorda di pavimento a 220 metri quadrati; • che venga modificato il punto 3.3 (erroneamente definito 3.6) della scheda portando l'altezza massima consentita a 6,00 metri lineari; • che venga modificato il punto 3.4 (erroneamente definito 3.7) della scheda portando la massima superficie lorda di pavimento totale a 220 metri quadrati. • deve essere modificata la tavola P2.04 BAG
45	Vasco Mugnaini via Piemonte 19 Follonica	23/12/2008 17380	con l'osservazione si chiede che l'area di cui alla particella 544 del foglio 83, a Bagno di Gavorrano, sia prevista come zona a media densità in quanto dalla tavola di analisi A3.05 BAG	dalla verifica effettuata sulla della tavola di analisi A3.05 Bag, l'area in oggetto risulta essere ricompresa nelle aree con una densità inferiore a 1,5 mc/mq pertanto l'osservazione è pertinente. Per quanto riguarda il	<i>la tavola P2.04 potrà essere modificata trasformando l'area oggetto di osservazione da zona B2 a zona B1 con</i>

			risulta essere ricompresa nelle aree con una densità inferiore a 1,5 mc/mq. Si richiede, inoltre, di ridurre il lotto minimo previsto dall'articolo 50, comma 10, lettera b delle norme del regolamento urbanistico	lotto minimo, che il regolamento urbanistico ha posto come necessario per la nuova edificazione, si possono esprimere le seguenti considerazioni. Nelle zone di completamento urbano, si è assistito, negli ultimi anni a una crescita esponenziale della nuova edificazione senza il relativo potenziamento delle necessarie infrastrutture: parcheggi, verde urbano, ecc. Uno degli obiettivi principali del piano strutturale, da perseguire con il regolamento urbanistico, è quello di innalzare anche la qualità urbana degli insediamenti, riequilibrando, dove possibile, le situazioni suddette. In questa ottica è stata eseguita l'analisi dei tessuti consolidati, analisi che ha portato alla previsione di zone consolidate sature, e zone consolidate dove la densità è ancora sostenibile. Per evitare i fenomeni di riempimento indiscriminato di ogni spazio libero, magari ricavato da frazionamento di lotti parzialmente edificati, è stato inserito il concetto del "lotto libero", che consente nelle zone a media densità realizzare la nuova edificazione. E' parsa ragionevole, in prima istanza, la superficie di 700 metri quadrati. Da un'analisi più attenta delle condizioni insediative di tutto il comune, tale superficie può essere ridotta a 500 metri quadrati, sufficienti per la realizzazione di n. 2 alloggi. L'osservazione può essere accolta , per quando riguarda la modifica alla zonizzazione del regolamento urbanistico da zona B2 a zona B1 con l'inclusione dei due lotti adiacenti aventi le stesse caratteristiche. L'osservazione può essere parzialmente accolta per quanto riguarda la superficie minima del lotto libero	<i>l'inclusione dei due lotti adiacenti aventi le stesse caratteristiche. Inoltre l'articolo 50, comma 10, lettera b delle norme del regolamento urbanistico potrà essere modificato nel seguente modo: b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>
46	Giancarlo Piccolino via G. Marconi 191 Bagno di Gavorrano	29/12/2008 17527	con l'osservazione si chiede di concedere la possibilità di frazionare un terreno con superficie di 8100 per ricavare un appezzamento di 4.200 metri quadrati	la norma che limita la possibilità di frazionamento nel territorio rurale è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. L'osservazione non può essere accolta	
47	Tarcisio Petetta via Curiel 17 Bagno di Gavorrano	29/12/2008 17528	con l'osservazione si chiede di concedere la possibilità di frazionare un terreno con superficie di 8100 per ricavare un appezzamento di 4.200 metri quadrati	la norma che limita la possibilità di frazionamento nel territorio rurale è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. L'osservazione non può essere accolta	
48	Sandro Pirisi via Indipendenza 322 Venturina	29/12/2008 17529	con l'osservazione si chiede di modificare la prescrizione contenuta all'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del regolamento urbanistico (tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità) portando l'estensione del lotto libero da 700 a 400 metri quadrati. Si segnala inoltre che gli alloggi ricavabili sarebbero troppo grandi e onerosi	si richiama l'osservazione n. 45 per le considerazioni svolte in merito alla superficie del lotto minimo. Si osserva inoltre che la volumetria massima ammissibile, derivante dal prodotto della superficie del lotto con l'indice di 1,5 mc/mq, non è obbligatoria. Il comma 1 dell'articolo 90, infatti, prescrive che il numero di alloggi ricavabili è quello derivante dal rapporto volume costruibile/360 metri cubi e la loro dimensione effettiva è libera fatto salvo che la superficie deve essere superiore a 60 metri quadrati (comma 3 dello stesso articolo). L'osservazione può essere parzialmente accolta per quanto riguarda la superficie minima del lotto libero	<i>modificare l'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del Ru nel seguente modo: b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>
49	Liana Niccolini via V. Veneto 33 Gavorrano	29/12/2008 17530	con l'osservazione si chiede di modificare la prescrizione contenuta all'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del regolamento urbanistico (tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità) portando l'estensione del lotto libero da 700 a 400 metri quadrati. Si segnala inoltre che gli alloggi ricavabili sarebbero troppo grandi e onerosi	si richiama l'osservazione n. 45 per le considerazioni svolte in merito alla superficie del lotto minimo. Si osserva inoltre che la volumetria massima ammissibile, derivante dal prodotto della superficie del lotto con l'indice di 1,5 mc/mq, non è obbligatoria. Il comma 1 dell'articolo 90, infatti, prescrive che il numero di alloggi ricavabili è quello derivante dal rapporto volume costruibile/360 metri cubi e la loro dimensione effettiva è libera fatto salvo che la superficie deve essere superiore a 60 metri quadrati (comma 3 dello stesso articolo).	<i>modificare l'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del Ru nel seguente modo: b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>

				L'osservazione può essere parzialmente accolta per quanto riguarda la superficie minima del lotto libero	
50	Luca Girelli per Il Pelagone srl” località Pelagone Gavorrano	29/12/2008 17531	<p>l'osservazione si articola in sette punti ed è relativa al villaggio turistico Pelagone:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ritiene scoordinato il combinato disposto della scheda 36.Ta relativa al villaggio turistico Pelagone con le prescrizioni generali relative alla vigenza dei piani attuativi e degli Ambiti contenute negli articoli 82, 84 e 94 delle Norme e chiede che all'articolo 94 si aggiunga un comma nel quale si specifica che in caso di varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del Regolamento urbanistico, se non modificano gli aspetti urbanistici essenziali, rimane in vigore il regime precedente alla variante; 2) ritiene non appropriata il divieto inserito nella scheda 36.Ta, di frazionare la proprietà del villaggio in quanto l'articolo 16 del Piano strutturale prevedeva la possibilità di deroga nel caso di introduzione di garanzie, anche di carattere economico, che garantiscano la gestione unitaria, e ne chiede la sostituzione con l'obbligo alla gestione unitaria 3) contesta l'obbligo di accatastamento delle strutture in categoria D 4) contesta il limite di posti letto previsto (pari a 376), oltre a quelli legittimamente esistenti, nell'ambito del villaggio il Pelagone, in quanto la normativa precedente non imponeva alcun limite; 5) contesta il limite del numero dei piani, pari a due, in considerazione delle varie tipologie di edifici previsti nel villaggio 6) chiede che a compendio dell'impianto da golf possano essere realizzate ulteriori strutture sportive 7) chiede che possano essere realizzate nel campo da golf piccole strutture a servizio dei golfisti 	<ol style="list-style-type: none"> 1) L'articolo 94 è una norma di carattere generale che riguarda tutti i piani attuativi in vigore al momento dell'adozione del Regolamento urbanistico mentre le previsioni relative agli Ambiti tengono conto delle specifiche dei singoli interventi. Per quanto riguarda le schede 33.Ta, 36.Ta e 38.Ta queste sono relative a previsioni di villaggi turistici nel territorio aperto risalenti agli anni novanta e attuate solo parzialmente; tale situazione ha condizionando molto la possibilità di concretizzare ulteriori previsioni di tipo turistico nel territorio comunale. Le schede suddette prevedono quindi una limitazione temporale per l'attuazione delle previsioni ivi contenute finalizzati alla verifica dell'effettiva volontà di realizzazione degli interventi; 2) Le norme del Piano strutturale prevedono il divieto di frazionamento della proprietà per le residenze turistico-alberghiere, le stesse norme prevedono la possibilità di deroga a tale divieto qualora si introducano garanzie alternative di altrettanta efficacia. Dall'approvazione del Piano strutturale, non sono giunte all'Amministrazione proposte adeguate che abbiano permesso l'introduzione della deroga suddetta. In mancanza di garanzie alternative, quindi, l'obbligo del Regolamento urbanistico è confermare la norma principale; 3) L'obbligo di accatastamento in categoria D è previsto dal Piano strutturale 4) Il limite di posti letto è previsto dal Piano strutturale 5) Il numero di piani limitati a due è stato introdotto al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico 6) L'impianto da golf è collegato in maniera funzionale al villaggio turistico, all'interno del quale è prevista la possibilità di realizzare impianti sportivi. 7) All'interno del villaggio turistico sono già previste strutture a servizio dei golfisti. <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
51	Juri Pimpinelli via Bicocchi 19 Follonica	29/12/2008 17532	<p>con l'osservazione si chiede di modificare la scheda riguardante l'ambito a progettazione unitaria 16.Ri, prevedendo nell'area le potenzialità edificatorie del Prg vigente. Si veda anche l'identica osservazione n. 72, presentata dalla stessa persona</p>	<p>l'area in oggetto è stata classificata come “ambito critico” dal piano strutturale la cui risoluzione è demandata dal piano stesso al primo regolamento urbanistico. Un obiettivo fondamentale per la frazione è stato quello di coniugare l'edificazione dotata delle necessarie infrastrutture con la tutela del patrimonio storico. In questo caso in particolare, il Prg prevedeva una zona di completamento realizzabile direttamente, senza controllo pubblico e senza la necessaria rete stradale. L'individuazione di un ambito a progettazione unitaria e di un'area di riqualificazione insediativa persegue gli obiettivi sopra esposti, obiettivi che si possono raggiungere attraverso interventi coordinati da un piano attuativo di riferimento e non da singoli episodi a sé stanti. La scheda, infatti, prevede la realizzazione di un'adeguata strada di accesso, una serie di parcheggi a servizio dei residenti, un collegamento pedonale tra il centro storico e la campagna e gli spazi pubblici a verde.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
52	Maria Teresa Guidoni largo N: Ciacci 44/b	29/12/2008 17533	<p>con l'osservazione si chiede di far coincidere, nella zona di San Guglielmo a Bagno di Gavorrano, il confine del sistema</p>	<p>Il piano strutturale ha individuato un sistema insediativo, all'interno del quale possono essere previste trasformazioni. Tale sistema è articolato</p>	

	Pitigliano		insediativo del regolamento urbanistico con quello del piano strutturale per la realizzazione di sistemi viari	in alcuni sub sistemi: tessuti storici, tessuti consolidati, aree idonee al completamento urbano. Quest'ultime, prese in considerazione dall'osservazione, sono porzioni di territorio che possono essere interessate, con i vari regolamenti urbanistici, dalle trasformazioni. Il regolamento urbanistico appena adottato non ha previsto, nei terreni segnalati dall'osservazione, nel prossimo quinquennio, nessuna trasformazione. Il contenuto del piano strutturale resta comunque vigente e a disposizione per le future previsioni da inserire nei successivi regolamenti urbanistici. L'osservazione non è pertinente	
53	Fernanda Banchetti via Trieste 9 Ravi	30/12/2008 17572	con l'osservazione si chiede di ridurre l'espansione industriale nel pressi del podere Cerreta, per ragioni idrauliche e per il depauperamento del patrimonio agricolo	fin dalla definizione del piano strutturale, la zona industriale delle Basse di Caldana è stata considerata strategica per lo sviluppo dell'economia locale. Il regolamento urbanistico attua una parte delle previsioni di tipo artigianale e industriale in conformità di quanto previsto dal piano strutturale. Le norme generali, quelle idrauliche e le indagini effettuate, contengono prescrizioni per l'eliminazione di tale rischio idraulico. L'osservazione non può essere accolta	
54	Mario Biagi via Ariosto 32 Filare	30/12/2008 17584	con l'osservazione si chiede che per l'edificio inserito nel tessuto storico (addizioni successive) sia possibile un aumento della volumetria in ragione della sua ubicazione in zona B nel piano regolatore vigente	Per le controdeduzioni si fa riferimento all'osservazione di Giunta n. 2 lettera c L'osservazione può essere parzialmente accolta	
55	Neda Rocchi via Aurelia 67 SanAnsanino Gavorrano	30/12/2008 17618	con l'osservazione si chiede di inserire un nuovo ambito a progettazione unitaria all'interno del sistema insediativo di Bagno di Gavorrano, che ricomprenda i terreni di proprietà della richiedente con un dimensionamento di 10 alloggi da sottrarre dagli ambiti n. 70.Ri, 80.Ri di Poderaccio e dall'ambito 09.Ri di via Fratelli Cervi	uno degli obiettivi principali del piano strutturale è rappresentato dal riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica. Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico, seppur tra mille difficoltà imposte dai residui del piano regolatore e dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, sono indirizzate a invertire una tendenza che ha visto, negli ultimi decenni, una continua flessione demografica dei centri storici del Comune. In questa visione, l'aumento delle trasformazioni in aree di pianura, come nel caso dell'osservazione in oggetto, sarebbe in contrasto con gli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale e con il dimensionamento complessivo del piano strutturale. L'area in oggetto è posta sul retro della piscina comunale non raggiungibile direttamente da strade esistenti; parte dei terreni, inoltre, sono al di fuori del sistema insediativo individuato dal piano strutturale e non passibili quindi di trasformazione urbana. La densità insediativa dei comparti citati nell'osservazione è in linea, se non inferiore, a quella media comunale. Inoltre, poiché il piano strutturale deve essere attuato con più regolamenti urbanistici e il dimensionamento complessivo della frazione, per il primo regolamento non permette ulteriori previsioni. L'osservazione non può essere accolta	
56	Arduino Orsacchioli località Annunziata gavorrano	30/12/2008 17619	con l'osservazione si chiede di inserire un nuovo ambito a progettazione unitaria all'interno del sistema insediativo di Bagno di Gavorrano, che ricomprenda i terreni di proprietà della richiedente con un dimensionamento di 10 alloggi da sottrarre dagli ambiti n. 70.Ri, 80.Ri di Poderaccio e dall'ambito 09.Ri di via Fratelli Cervi	l'osservazione è identica alla n. 55, alla quale si rimanda per le relative considerazioni L'osservazione non può essere accolta	
57	Franca Pupilli via dei Baroni 13 Pistoia	30/12/2008 17620	con l'osservazione si chiede di aumentare la previsione di alloggi, da 21 a 26, all'interno dell'abito a progettazione unitaria di cui alla scheda 15.Ri a Giuncarico, prevedendo eventualmente che "i cinque alloggi possano essere concessi	l'ambito in questione è la riproposizione di una previsione del piano regolatore vigente. Rispetto a questo, il regolamento urbanistico ha provveduto a una drastica riduzione delle trasformazioni ammesse. La richiesta di aumentare di 5 alloggi la dotazione complessiva dell'ambito	<i>la scheda 15.Ri può essere così modificata al Quadro A: 3.1 numero massimo di alloggi 26; 3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e</i>

			<p>“ante tempore” ai due futuri regolamenti urbanistici</p>	<p>può essere accolta in quanto non compromette il dimensionamento complessivo della frazione e rimane ampiamente al di sotto di quanto realizzabile con il Prg. Le trasformazioni, comunque, vista la particolarità dell’aree dovranno avvenire nel rigoroso rispetto delle invariante elencate dal piano strutturale per Giuncarico.</p> <p>L’osservazione può essere accolta</p>	<p><i>parcheggio pubblico 1700 mq; 3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 26 + 52; 3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale 3.120 mq. Al Quadro B - 1. Fattibilità urbanistica e paesaggistica il quinto alinea deve essere così modificato: verifica di inserimento paesaggistico dell’intervento in relazione alla presenza del crinale da punti di vista significativi in maniera da salvaguardare l’invariante del crinale di Giuncarico. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il crinale stesso e con il limitrofo centro storico</i></p>
58	<p>Franca Pupilli via dei Baroni 13 Pistoia</p>	<p>30/12/2008 17621</p>	<p>con l’osservazione si chiede che ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento non siano computati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le superfici dei locali seminterrati ad uso condominiale quali rampe di accesso alle autorimesse, corsie e spazi di manovra, ecc; • la superficie dei vani scala a servizio di più unità abitative o in subordine di tenere conto della effettiva superficie lorda di pavimento calpestabile costituita dai gradini e dai pianerottoli; • i terrazzi chiusi su due o tre lati con sovrastante semplice oggetto di gronda della copertura. <p>Si richiede inoltre che la perimetrazione dell’ambito a progettazione unitaria 15.Ri sia riportata a quanto previsto dal Prg vigente</p>	<p>le considerazioni svolte e i primi tentativi di applicazione della normativa sulla definizione di superficie lorda di pavimento hanno consentito una riflessione generale su quali elementi architettonici possano essere esclusi. A questo riguardo appare compatibile che le corsie di manovra e le rampe condominiali di accesso alle autorimesse siano escluse dal calcolo, mentre i balconi chiusi su più lati vanno ricompresi, così come le scale condominiali che architettonicamente sono dei veri e propri corpi di fabbrica.</p> <p>Per quanto riguarda la perimetrazione dell’ambito appare corretta l’osservazione.</p> <p>L’osservazione può essere parzialmente accolta per quanto riguarda la definizione di superficie lorda di pavimento relativa agli spazi condominiali di manovra e di accesso alle autorimesse</p> <p>L’osservazione può essere accolta relativamente al perimetro dell’ambito 15.Ri per farlo coincidere con quello dell’attuale Prg</p>	<p><i>nell’allegato 1 “Definizioni” del regolamento urbanistico alla voce superficie lorda di pavimento può essere aggiunta la lettera “m” tra le parti escluse dal calcolo con la seguente dicitura:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>gli spazi condominiali di manovra e di accesso alle autorimesse.</i> <p><i>Potrà essere modificata la scheda 15.Ri e la tavola P2.08 Giuncarico</i></p>
59	<p>Antonia De Rose via I Forni 6 Forni</p>	<p>31/12/2008 17650</p>	<p>con l’osservazione si chiede di individuare ai Forni un’area da adibire a box per auto per evitare il proliferare di strutture in lamiera</p>	<p>la maggior parte delle aree di Forni, specie quelle dove insistono gli edifici, sono state inquadrare come zona B2, ad alta densità. Le definizioni, contenute all’allegato 1 del regolamento urbanistico permettono la realizzazione di autorimesse senza che questo comporti un aumento della superficie lorda di pavimento.</p> <p>Il regolamento urbanistico ha previsto ai Forni due aree a verde pubblico; il comma 2 dell’articolo 73 prescrive che “in ogni caso la specifica destinazione d’uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 [verde parcheggi, istruzione, attrezzature generali] è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni. Il comma 6 dello stesso articolo prevede che “per i parcheggi, il Comune può decidere che una quota delle superfici a essi destinati sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle aree urbane contigue, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d’uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni”. Dal combinato disposto dei due commi si evince che anche una destinazione a verde pubblico, con atto consiliare, può essere</p>	<p><i>si può apportare una modifica al comma 6 dell’articolo 73 delle norme, inserendo dopo le parole “ sia adibita a parcheggi di pertinenza” le ulteriori parole “coperti o scoperti”</i></p>

				<p>trasformata a parcheggi pubblici e che per quest'ultimi si può decidere che una loro quota sia adibita a parcheggi di pertinenza degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari urbane contigue.</p> <p>In un'ottica di ulteriore precisazione della norma, che vada incontro alle reali esigenze dei cittadini, si può apportare una piccola modifica al comma 6 dell'articolo 73 delle norme, inserendo dopo le parole " sia adibita a parcheggi di pertinenza" le ulteriori parole "coperti o scoperti".</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	
60	Sandro Cornacchini via I Forni 5 Forni	31/12/2008 17651	con l'osservazione si chiede di individuare ai Forni un'area da adibire a box per auto per evitare il proliferare di strutture in lamiera	<p>l'osservazione è identica alla n. 59, alla quale si rimanda per le relative considerazioni</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	
61	Stefano Sandoni via I Forni 5 Forni	31/12/2008 17652	con l'osservazione si chiede di individuare ai Forni un'area da adibire a box per auto per evitare il proliferare di strutture in lamiera	<p>l'osservazione è identica alla n. 59, alla quale si rimanda per le relative considerazioni</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	
62	Amo Chelli e altri via Santa Maddalena 35 Bagno di Gavorrano	31/12/2008 17661	con l'osservazione si chiede che venga modificato l'articolo 24 delle norme (fasce di rispetto degli insediamenti) in maniera da definire che tali fasce abbiano valenza diversa tra terreni interni ed esterni alle Utoe, che quelle interne alle Utoe non siano compromesse per la realizzazione di trasformazioni previste dai futuri regolamenti urbanistici e che le tavole del regolamento urbanistico contengano anche i perimetri delle Utoe	<p>l'osservazione relativa alla disciplina delle fasce di rispetto è condivisibile. Infatti già la norma del regolamento urbanistico (articolo 27) differenzia le aree dentro le Utoe da quelle esterne in maniera da non pregiudicare la eventuale trasformazione futura. Il perimetro del sistema insediativo del regolamento urbanistico è comunque diverso da quello del piano strutturale: il primo ricomprende i tessuti storici, consolidati, le trasformazioni previste nel quinquennio, il secondo ha una valenza più estesa nel tempo, in maniera da contenere gli sviluppi urbanistici nel periodo di vigenza del piano strutturale. Il perimetro delle Utoe, pur con gli aggiustamenti consentiti dall'articolo 3, comma 6, sono definiti dal piano strutturale e valgono fino ad una sua eventuale variante. In questa ottica, però, può essere accolta la richiesta di indicare nelle tavole P2 del regolamento il confine delle Utoe.</p> <p>L'osservazione può essere parzialmente accolta a proposito dell'indicazione del perimetro delle fasce di rispetto ricomprese nell'Utoe, essendo già nella norma dell'articolo 24 la differenziazione tra le diverse fasce</p>	
63	Pietro Antonio Cartillone via C. A. Dalla Chiesa 4 Filare	31/12/2008 17662	con l'osservazione si chiede che all'interno dell'ambito progettazione unitaria 48.Ri, posto a Filare, si possa realizzare un Kinderheim (casa albergo per bambini da 3 a 14 anni) per un totale di 20 persone	<p>il dimensionamento turistico di Filare, riguardo all'ambito insediativo di riferimento, deve tener conto che le previsioni del piano strutturale debbano essere attuate in più regolamenti urbanistici. Le quantità previste non consentono ulteriori previsioni turistiche. La densità edilizia dell'ambito in questione, inoltre, risulta già essere tra le più alte.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
64	Monia Tambelli via Bicocche Follonica	31/12/2008 17663	con l'osservazione si chiede di modificare la tavola del Prg in maniera da ripristinare le condizioni del Prg vigente	<p>l'area ricade, secondo il regolamento urbanistico adottato, in un tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità. Tale definizione è il risultato delle analisi effettuate sia in sede di redazione del piano strutturale, che aveva definito i tessuti in base alle diverse situazioni morfologiche, funzionali eccetera, sia con il calcolo delle densità edilizie tramite la puntuale ricognizione di ciascun edificio esistente nel sistema insediativo del Comune. Tali analisi hanno portato all'individuazione di tessuti il cui indice fondiario è superiore a 1,5 mc/mq, indice preso a riferimento anche dal piano strutturale per la definizione delle aree da impegnare per le trasformazioni ammesse. Attraverso queste procedure il tessuto consolidato del piano strutturale è stato suddiviso in ambiti funzionali (residenziali, produttivi, ecc) e, all'interno di quelli prevalentemente residenziali, in zone a media densità, dove in alcuni casi è permessa la nuova edificazione, e ad alta</p>	

				<p>densità. L'area in oggetto, ancorché libera, ricade in comparto con un indice fondiario superiore a 1,5 mc/mq, quindi saturo. La norma è stata studiata in maniera da non aggravare ulteriormente quelle situazioni in cui la volumetria complessiva dei comparti è già di per sé alta.</p> <p>Per quanto riguarda il presunto danno alla collettività si specifica che, sia con il piano strutturale, che più precisamente con il regolamento urbanistico, è stato dimostrato che le quantità complessive di standard sono 3 volte superiori a quelle previste dal Dm. 1444/68.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
65	Maura Bargellini Via Alluminio 3 Grosseto	31/12/2008 17664	<p>con l'osservazione si chiede di prevedere una nuova zona di espansione urbana a Giuncarico, nella parte a valle del parco pubblico, con una destinazione residenziale per 20 alloggi</p>	<p>il piano strutturale prevede, per Giuncarico, che nella zona posta a nord-est in direzione della stazione di Giuncarico, debba essere costituita un'area di rispetto assoluto dei tessuti storici e degli oliveti; tale fascia è da riservare a verde e all'infrastruttura di collegamento con la parte alta dell'abitato e si attesta tra l'attuale parco pubblico e la quota 180 sul livello del mare. In parte i terreni indicati nell'osservazione ricadono all'interno di tale area.</p> <p>L'individuazione delle addizioni urbane è stata molto complicata. Da una parte si è voluta salvaguardare la percezione del centro storico di Giuncarico, evitando aree che compromettessero la visuale del nucleo antico. Dall'altra, la particolare orografia del terreno ha reso estremamente difficile l'individuazione di zone adatte ai nuovi insediamenti.</p> <p>La proposta definitiva è frutto di una serie di tentativi e di prove elaborate nei mesi scorsi. Le soluzioni prese in considerazione, e successivamente abbandonate, presentavano tutte una difficile fattibilità, sia dal punto di vista paesaggistico che economico. In particolare sono state analizzate le aree nella parte est del paese, quelle sottostanti il parco pubblico. Gli studi hanno evidenziato la difficoltà tecnica degli interventi che possono essere così riassunte: rilevanti opere di rimodellamento del terreno (con la necessità di muri di sostegno di grandi dimensioni); difficile accesso carrabile alle abitazioni; eccessivo allungamento del sistema insediativo.</p> <p>A questo punto la scelta si è indirizzata sulla parte ovest del paese, quella più lontana dal tessuto storico. Le due nuove previsioni (a dir la verità una è la riconferma del Prg vigente) hanno consentito la ricucitura del tessuto urbano di Giuncarico. Il dimensionamento totale del piano strutturale, poi, deve essere attuato tramite più regolamenti urbanistici e l'accoglimento dell'osservazione, oltre a causare un ulteriore consumo di suolo ineditato, non sarebbe coerente con il piano strutturale stesso.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
66	Alissa Mattei via Castel di Pietra 3 Gavorrano	31/12/2008 17665	<p>con l'osservazione si chiede che la previsione riguardante l'albergo rurale dell'azienda agricola di Montecucco, sia ampliata a 1.000, 1.100 metri quadrati</p>	<p>la richiesta si basa sull'assunto che si possano realizzare volumi abitativi. La norma del regolamento urbanistico, invece, impone che le strutture turistiche nel territorio aperto siano alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000, n. 42, e successive modifiche e integrazioni, e non sono ammesse pertanto le residenze turistiche alberghiere. Inoltre le superfici previste dal regolamento urbanistico, in rapporto ai posti letto concessi, sono in linea con gli altri alberghi rurali</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
67	Francesco Cannarile via Liri 22 Grosseto	02/01/2009 26	<p>con l'osservazione si chiede che nella scheda 24.Ri sia previsto un accesso alla proprietà del sig. Cannarile</p>	<p>la scheda 24.Ri, che guida l'attuazione dell'ambito a progettazione unitaria, non può essere modificata nel perimetro esterno che corrisponde, in quel punto, al limite del sistema insediativo individuato</p>	

				dal piano strutturale per Gavorrano. Si evidenzia, in ogni modo, che nelle vicinanze della proprietà del sig. Cannarile la scheda stessa prevede un'area pubblica da destinare a parcheggio. L'osservazione non può essere accolta	
68	Paolo Gheparidi via Scansanese 404 Grosseto	02/01/2009 27	con l'osservazione si chiede di modificare la classificazione storica di un edificio alla Stazione di Giuncarico, da classe IV a classe V o VI	dall'analisi della documentazione allegata all'osservazione si può essere ritenere possibile definire in classe V l'edificio in oggetto di cui alla scheda S3STG0011/1. Per coerenza, anche l'edificio adiacente S3STG0012/1 può essere equiparato a tale classe. L'osservazione può essere accolta	<i>Devono essere quindi modificate le schede S3STG0011/1 e S3STG0012/1 definendole in Classe V e la tavola S1.10 della Stazione di Giuncarico</i>
69	Giovanni B Monticini. via Oberdan 51 Grosseto	02/01/2009 28	con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo 33 delle norme del regolamento urbanistico prevedendo, tra i frazionamenti fatti salvi, quelli che riguardano terreni adiacenti alle aree urbane per la realizzazione di impianti tecnologici, fognari ecc.	come esposto per altre osservazione di analogo contenuto, la norma è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio rurale. Il fine è di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che, invece, rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. In secondo luogo un principio fondamentale del piano strutturale e del regolamento urbanistico è quello di creare un margine netto tra il sistema insediativo e il territorio rurale. L'accoglimento dell'osservazione contribuirebbe al fenomeno dell'espansione urbana nel territorio agricolo. L'osservazione non può essere accolta	
70	Adriana Garbati via Sant'Anselmo 7 Settimo Torinese (To)	02/01/2009 29	secondo l'osservazione, il parcheggio previsto dal regolamento urbanistico in entrata a Bagno di Gavorrano, sul terreno di proprietà della richiedente, è "forzato" perché andrebbe a incrementare uno standard per gli edifici esistenti già ampiamente soddisfatto. Si richiede, quindi: <ul style="list-style-type: none"> la previsione di un'area di completamento insediativo lungo la via Gavorrano (località San Guglielmo) utilizzando le particelle di proprietà, in sostituzione di un'area a parcheggio pubblico, con un indice di fabbricabilità di 1,5/3,00 mc/mq; in seconda istanza, la riconferma del parcheggio e, nella porzione rimanente, la previsione di un'area dove si potrebbe realizzare con intervento diretto un edificio su due piani per 3.500 metri cubi. 	uno degli obiettivi principali del piano strutturale è rappresentato dal riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica. Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico, seppur tra mille difficoltà imposte dai residui del piano regolatore e dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, sono indirizzate a invertire una tendenza che ha visto, negli ultimi decenni, una continua flessione demografica dei centri storici del Comune. In questa visione, l'aumento delle trasformazioni in aree di pianura, come nel caso dell'osservazione in oggetto, sarebbe in contrasto con gli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale e con il dimensionamento complessivo del piano strutturale. La previsione a parcheggio osservata è finalizzata a infrastrutturare un'area marginale di Bagno di Gavorrano, ultimamente oggetto di nuova edificazione. Gli interventi realizzati negli ultimi anni, hanno soddisfatto solo le esigenze previste dalla legge 122/89, l'incremento insediativo, quindi, non è stato accompagnato dalle opere infrastrutturali necessarie, come ad esempio i parcheggi. La destinazione del regolamento, quindi, appare strategica. L'osservazione non può essere accolta	
71	Maria Paola Suar via Correggio 2 Grosseto	02/01/2009 30	secondo l'osservazione, il parcheggio previsto dal regolamento urbanistico in entrata a Bagno di Gavorrano, sul terreno di proprietà della richiedente, è "forzato" perché andrebbe a incrementare uno standard per gli edifici esistenti già ampiamente soddisfatto. Si richiede, quindi: <ul style="list-style-type: none"> la previsione di un'area di completamento insediativo lungo la via Gavorrano (località San Guglielmo) utilizzando le particelle di proprietà, in sostituzione di un'area a parcheggio pubblico, con un indice di fabbricabilità di 1,5/3,00 mc/mq; in seconda istanza, la riconferma del parcheggio e, nella porzione rimanente, la previsione di un'area dove si potrebbe	L'osservazione è identica alla n. 70, alla quale si rimanda per le relative considerazioni. L'osservazione non può essere accolta	

			realizzare con intervento diretto un edificio su due piani per 3.500 metri cubi.		
72	Juri Pimpinelli via Bicocchi 19 Follonica	02/01/2009 31	con l'osservazione si chiede di modificare la scheda riguardante l'ambito a progettazione unitaria 16.Ri, prevedendo le potenzialità edificatorie del Prg vigente. Si veda anche l'identica osservazione n. 72, presentata dalla stessa persona	L'osservazione è la riproposizione della n. 51, alla quale si rimanda per le relative considerazioni. L'osservazione non può essere accolta	
73	Nevio Bruno Lucietto via Zaccagnini 30 Bagno di Gavorrano	02/01/2009 32	con l'osservazione si chiede che, in un'area di proprietà a Bivio di Ravi, sia ripristinato il diritto a edificare in ragione dell'Ici pagata negli anni precedenti o il rimborso di quanto versato al Comune	l'osservazione non contiene indicazioni ubicative, ma si ritiene di aver identificata la zona in questione. Il regolamento urbanistico, in coerenza con il piano strutturale (che identificava l'area come tessuto consolidato), ha definito la proprietà come zona prevalentemente residenziale a media densità, in ragione delle analisi contenute nella tavola A3.14. Lo stesso strumento, per le aree prevalentemente residenziali del tessuto consolidato, classifica il territorio in quattro sottozone: B1 a media densità (come quella oggetto dell'osservazione); B2 ad alta densità; B3 di recente realizzazione; B4 con predominanza di spazi scoperti. Com'è facile dedurre, avendo l'area un indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq, non essendo ricompresa in piani attuativi in vigore, non essendo scoperta, l'unica classificazione possibile era quella di B1. Per quanto riguarda l'Ici, la tassa è stata versata quando i terreni avevano una potenzialità edificatoria, non sfruttata in tutto l'arco di vigenza del Prg. Il Prg vigente, inoltre, classificava l'area come B2 con indice 1,5 mc/mq, identico a quello del regolamento urbanistico. L'osservazione non è pertinente	
74	Raimondo Silveri via Ma scagni 9 Bivio Ravi	02/01/2009 65	con l'osservazione si chiede per l'area prevista come ambito a progettazione unitaria 44.Na, nel territorio aperto, sia modificata la destinazione con utilizzazioni artigianali	l'osservazione è in contrasto con il piano strutturale e con il piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto. L'articolo 18 del piano strutturale prevede, nel territorio agricolo attività - manifatturiere, con i limiti dimensionali previsti dall'articolo 31, comma 14, delle Norme del Ptc, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio. I limiti del Ptc sono di 200 metri quadrati. Il piano strutturale, inoltre, prevede nel sub sistema Lupo-Castellaccia, al quale appartiene l'area in oggetto, la "localizzazione, nonché la susseguente realizzazione, di centri di servizi per l'agricoltura (strutture per la conservazione delle derrate alimentari, strutture per la riparazione e la vendita di macchine e di attrezzature agricole, e simili) e in genere di manufatti edilizi di supporto delle attività agricole di coltivazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti". La previsione del regolamento urbanistico, appare strategica per il perseguimento di uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale, è cioè il rafforzamento dell'attività agricola come perno dell'economia locale. L'osservazione non può essere accolta	
75	Norma Guidoni via delle Magnolie 7 Follonica	pervenuta 02/01/2009 (protocollo del 13/01/2009) 346	con l'osservazione si chiede di ampliare l'ambito a progettazione unitaria di cui alla scheda 05.Ri, a Gavorrano, per includere i terreni di proprietà, scorporando la porzione lungo via Matteotti	la richiesta contrasta con quanto previsto dal piano strutturale per l'Utoe di Gavorrano, l'ampliamento, infatti, andrebbe a interessare aree del sistema del territorio rurale e aperto che, per norma del piano strutturale, non possono essere interessati da ampliamenti del sistema insediativo. L'osservazione non può essere accolta	
76	Paolo Tusoni viale Risorgimento 67 Massa Marittima	02/01/2009 66	con l'osservazione si chiede che i terreni di proprietà, posti a Filare, nel tessuto storico delle addizioni recenti siano adibiti a box auto, verde o integrazione della viabilità esistente	l'osservazione è carente al fine di individuare l'area in questione. D'ufficio, però è stato rilevato che l'appezzamento di terreno ricade in un'area che il piano strutturale ha definito come ambito critico, in ragione delle recenti edificazioni non accompagnate da adeguate opere	<i>l'articolo 83 deve essere aggiunto il seguente comma 6: All'interno dell'ambito di riqualificazione insediativa di Filare, e più</i>

				<p>infrastrutturali. Lo stesso piano, inoltre, per le caratteristiche complessive dell'insediamento, ha definito quella parte della frazione come tessuto storico. Al fine di realizzare posti auto e per migliorare le le caratteristiche fisiche delle piccole arterie carrabili esistenti in un'area già definita critica dal piano strutturale, si può prevedere, una specificazione all'interno dell'articolo 83 delle norme che governa gli ambiti di riqualificazione insediativa, un ulteriore comma che preveda, in deroga alla gerarchia del regolamento urbanistico secondo la quale la disciplina dei tessuti storici prevale sopra ogni altra disposizione, la realizzazione di autorimesse a servizio delle sole abitazioni dell'ambito per autorimesse la cui superficie unitaria non sia superiore a 15 mq e l'altezza non superiore a 2,20 metri lineari, da costruire su un solo piano, preferibilmente seminterrato. Il progetto deve essere sottoposto alla preventiva approvazione della commissione comunale per il paesaggio e alla Giunta municipale. Il progetto deve prevedere la cessione al Comune di aree finalizzate al miglioramento degli standard di sosta e circolazione.</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	<p><i>precisamente nel tessuto storico delle addizioni successive compreso tra via Tasso e via Ariosto, è ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio delle sole abitazioni dell'ambito, in deroga alle disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo, di cui al comma 4 dell'articolo 49 e alle disposizione dell'Appendice 2 del presente regolamento urbanistico. La superficie delle singole autorimesse non può essere superiore a 15 metri quadrati e l'altezza netta non può essere superiore a 2,20 metri. La progettazione degli interventi di cui al presente articolo deve uniformarsi ai contenuti del Titolo II delle norme contenute all'Appendice 2 del regolamento urbanistico e deve essere sottoposta al parere insindacabile della Commissione comunale del paesaggio che valuta la coerenza dell'intervento rispetto: alle finalità di cui al presente articolo; all'integrazione delle opere con il più ampio contesto storico, architettonico, paesaggistico e ambientale di riferimento. La progettazione deve prevedere la cessione al Comune di aree finalizzate al miglioramento degli standard di sosta e circolazione. Tale cessione deve essere garantita da apposita convenzione o atto d'obbligo e da specifica fideiussione</i></p>
77	Paolo Tusoni viale Risorgimento 67 Massa Marittima	02/01/2009 67	con l'osservazione si chiede che per i terreni di proprietà posti a Caldana (nord del negozio coop) siano ripristinati i limiti previsti dal Prg vigente	<p>l'osservazione è carente di planimetrie per evidenziare meglio l'area in oggetto. Comunque i limiti definiti dal regolamento urbanistico sono corrispondenti a quelli del piano strutturale. Ogni loro modifica comporterebbe la non conformità del regolamento stesso al piano strutturale.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
78	Bruno Baioni le Basse di Caldana 34	02/01/2009 68	con l'osservazione si chiede la possibilità di ridefinire la zonizzazione del Bivio di Caldana, in prossimità del campo sportivo comunale, in maniera da consentire la demolizione di un edificio esistente e la sua ricostruzione in una posizione più baricentrica rispetto alla proprietà	<p>l'area sulla quale si vorrebbe ricostruire l'edificio è stata prevista dal regolamento urbanistico come zona B4, aree del tessuto consolidato prevalentemente scoperte, non interessate quindi da edificazione. L'individuazione di una tale "tipologia" consente, anche all'interno di ambiti insediativi, di perseguire il contenimento del consumo di suolo ineditato e di mantenere un giusto rapporto tra costruito e non costruito. Il regolamento urbanistico tende a concentrare l'edificazione in aree ben definite senza eccessivi sfrangiamenti.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
79	Vanda Benini via Aurelia 77 Bivio Ravi	02/01/2009 69	con l'osservazione si chiede di eliminare l'edificio di proprietà dai tessuti storici in quanto costruito in epoca recente	<p>l'edificio appartiene al tessuto storico di Bivio Ravi nel piano strutturale. Il tessuto, per sua definizione, è un insieme di edifici ma anche di aree e infrastrutture che, nel loro insieme lo costituiscono. E'</p>	

				possibile, quindi, che edifici realizzati in epoca recente siano ricompresi nei tessuti storici. Nella classificazione che è stata fatta per ciascun immobile, quello relativo all'osservazione è stato individuato in classe IV, quella che contempla proprio gli immobili realizzati o ristrutturati in epoca recente. L'osservazione non può essere accolta	
80	Amo Chelli via Santa Maddalena 35 Bagno di Gavorrano	02/01/2009 70	con l'osservazione si chiede di rendere edificabile l'area di proprietà del richiedente, già facente parte dell'Utoe di Bagno di Gavorrano nel piano strutturale, e ridurre a 400 mq la superficie minima del lotto libero	si sottolinea che le aree idonee al completamento urbano, definite dal piano strutturale, non sono automaticamente definibili come trasformabili, tanto è vero che la loro superficie complessiva, per tutto il Comune, è doppia rispetto al dimensionamento quindicennale. Il piano strutturale non può di per sé incrementare il valore fondiario dei terreni e deve essere attuato con più regolamenti urbanistici. La nuova previsione, richiesta con l'osservazione, non è in linea con il dimensionamento del piano strutturale né tanto meno con quello del primo regolamento urbanistico. Per quanto attiene al dimensionamento minimo dei lotti libero, inoltre, l'osservazione non è pertinente, in quanto le aree idonee al completamento urbano del piano strutturale possono essere attuate con piani attuativi, progetti unitari o opere pubbliche. La norma sulla superficie dei lotti liberi è relativa solo nelle zone B1 del tessuto consolidato prevalentemente residenziale. L'osservazione non può essere accolta	
81	Patrizia Spadini via Aurelia 30 Bivio Ravi	02/01/2009 71	con l'osservazione si chiede di modificare la prescrizione contenuta all'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del regolamento urbanistico (tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità) portando l'estensione del lotto libero da 700 a 400 metri quadrati. Si segnala inoltre che gli alloggi ricavabili sarebbero troppo grandi e onerosi	si richiama l'osservazione n. 45 per le considerazioni svolte in merito alla superficie del lotto minimo. Si osserva inoltre che la volumetria massima ammissibile, derivante dal prodotto della superficie del lotto con l'indice di 1,5 mc/mq, non è obbligatoria. Il comma 1 dell'articolo 90, infatti, prescrive che il numero di alloggi ricavabili è quello derivante dal rapporto volume costruibile/360 metri cubi e la loro dimensione effettiva è libera fatto salvo che la superficie deve essere superiore a 60 metri quadrati (comma 3 dello stesso articolo). L'osservazione può essere parzialmente accolta per quanto riguarda la superficie minima del lotto libero	<i>modificare l'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del Ru nel seguente modo: b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>
82	Pasquale Maiello via Aurelia 42 Bivio Ravi	02/01/2009 72	con l'osservazione si chiede che la scheda 08.Ri dell'ambito a progettazione unitaria di Bivio Ravi, possa essere modificata in maniera da prevedere fin da subito le capacità edificatorie di ciascun proprietario.	l'osservazione richiama quanto già espresso a proposito della n. 13, alla quale facciamo riferimento confermando che le previsioni contenute in un ambito a progettazione unitaria si devono uniformare al principio delle perequazione (condivisione, in ragione dei diritti di ciascuno) di oneri e onori. Il Comune non può di sua volontà creare disuguaglianze tra cittadino e cittadino. Al fine di facilitare l'attuazione, comunque, si può prevedere l'aumento della superficie lorda complessiva per dare a tutti la possibilità di realizzare ampliamenti delle unità abitative esistenti, fermo restando il numero massimo degli alloggi aggiuntivi. L'osservazione può essere parzialmente accolta	<i>la scheda può essere modificata al punto 3.6 del Quadro A nel seguente modo: Massima superficie lorda di pavimento totale 120 mq per l'alloggio aggiuntivo e 90 metri quadrati da destinare all'ampliamento delle unità abitative presenti (senza aumento degli alloggi).</i>
83	Loreno Topi via Rossigni 6/b Bivio Ravi	02/01/2009 73	con l'osservazione si chiede l'inserimento di un'area di addizione urbana, a Bivio di Ravi, con destinazione mista (residenziale e commerciale)	le previsioni del piano strutturale si attuano con più regolamenti urbanistici. Il dimensionamento del regolamento adottato è congruo con il soddisfacimento delle domanda prevista nel primo quinquennio per Bivio di Ravi e con quello dell'ambito insediativo di riferimento. L'osservazione non può essere accolta	
84	Alessandro Poli via XX settembre 1 Bagno di Gavorrano	02/01/2009 74	con l'osservazione si chiede di ripristinare la capacità edificatoria, prevista dal Prg vigente, in un'area posta a Bagno di Gavorrano, località Poderaccio che il regolamento urbanistico individua come zona B2 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità)	l'area in oggetto appartiene al tessuto consolidato del piano strutturale. Lo stesso piano definisce l'intera zona del quartiere Poderaccio come ambito critico in ragione della elevata densità edilizia e della carenza di standard e infrastrutture. Anche la tavola di analisi ha rilevato che nell'ambito l'indice fondiario è superiore a 1,5 mc/mq. Da tutta questa serie di premesse, il regolamento urbanistico ha classificato la zona	

				<p>come B2 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità). La ulteriore edificazione in questa zona aggraverebbe le condizioni di criticità già rilevate. Tutto il quartiere di Poderaccio, inoltre, è stato inserito in un più vasto “ambito di riqualificazione insediativa”. In altre parole, le nuove trasformazioni previste nella zona a ovest di Poderaccio devono contribuire in maniera efficace alla risoluzione delle carenze infrastrutturali. Per questo le schede per gli ambiti a progettazione unitaria 79.Ri e 80.Ri prevedono la realizzazione di verde e parcheggi pubblici a servizio dei residenti.</p> <p>L’osservazione non può essere accolta</p>	
85	Picco Miroso	02/01/2009 75	<p>con l’osservazione si rileva che nel sistema insediativo di Bivio di Ravi è stato modificato il perimetro rispetto a quello indicato nel piano strutturale. La variazione ha comportato; la modifica di destinazione di alcuni terreni ampliando la consistenza del parco pubblico; l’eliminazione di alcune aree di completamento e aggiungendo altre aree al di fuori del perimetro del sistema insediativo e quindi in pieno territorio aperto. Alla luce di quanto sopra si richiede di modificare ulteriormente il perimetro del sistema insediativo prevedendo in quella parte un’edificabilità aggiuntiva proporzionale a quella data nella zona nord della frazione. Si rileva inoltre una errata applicazione della perequazione urbanistica.</p>	<p>nelle more tra l’approvazione del piano strutturale e dell’adozione del regolamento urbanistico, l’Amministrazione provinciale ha realizzato una nuova rotonda a Bivio di Ravi. Questo ha comportato anche la modifica del tracciato, nell’ultimo tratto, della Sp. n.141. Il perimetro del piano strutturale coincideva, in quel punto con una strada che ora non esiste più. E’ sembrato logico, quindi, anche ai sensi dell’articolo 3, comma 6 del piano strutturale, attestare l’insediamento sul nuovo confine fisico che nel frattempo si era materializzato, destinandolo come spazio aggiuntivo al parco pubblico limitrofo. L’affermazione circa la sparizione di alcune aree di completamento del piano strutturale è errata. Esse rimangono nel piano strutturale a disposizione dei futuri regolamenti urbanistici. Il presunto ampliamento del sistema insediativo in altre aree è il frutto di una cartografia riferita al piano strutturale adottato e non a quello approvato definitivamente. In merito poi alla nuova previsione edificatoria, a sud della strada provinciale, non è fattibile, anche per il fatto che tale ampliamento del sistema insediativo non è contemplato dalle norme del piano strutturale e l’area in oggetto ha contribuito alla costruzione recente di un annesso a seguito di approvazione di Pmaa..</p> <p>L’osservazione non può essere accolta.</p>	
86	Andrea Anobile via Case Erbanera 16 Giuncarico	02/01/2009 2676	<p>con l’osservazione si chiede per gli immobili di interesse storico del territorio aperto, in località Erbanera censiti come unità insediativa n.54, la diversa classificazione, a causa dei lavori eseguiti, da integro a non integro dell’unità edilizia n.2 con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • integrità storico-testimoniale: irrilevante; • stato di conservazione: basso; • condizioni: non integro. <p>Si richiede, inoltre, la cancellazione della pertinenza circostante gli edifici del Podere Erbanera o, in subordine, la cancellazione dell’area di pertinenza circostante l’unità edilizia n.2.</p>	<p>A seguito di un ulteriore sopralluogo, si rileva che l’unità edilizia 2 ha subito opere di ristrutturazione che ne hanno parzialmente compromesso l’integrità.</p> <p>Non si ritiene di modificare l’entità dell’area di pertinenza morfologica che deve contenere anche l’unità edilizia 2 che rimane comunque un immobile di interesse storico nel territorio aperto.</p> <p>L’osservazione può essere parzialmente accolta</p>	<p><i>La scheda 54, in relazione all’unità edilizia 2, può essere modificata nelle seguenti parti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>integrità storico-testimoniale: media;</i> • <i>stato di conservazione: scarso;</i> • <i>condizioni: non integro.</i> <p><i>Nella parte relativa alle caratteristiche degli spazi scoperti di pertinenza, tra gli elementi di pregio deve essere inserita la dicitura manufatti, in ragione della presenza di una cisterna in mattoni e di un lavatoio in pietra.</i></p>
87	Alessandro Poli via XX settembre 1 Bagno di Gavorrano	02/01/2009 77	<p>l’osservazione attiene all’articolo 78 delle norme del regolamento urbanistico (Gli impianti tecnologici) e più in particolare per gli impianti per la produzione di energia. Il comma 6 (installazione di piccoli impianti) impone che essi siano strettamente dimensionati e commisurati alle esigenze di approvvigionamento energetico esclusivamente pertinenti l’edificio sul quale sono installati, con ulteriori prescrizioni per gli edifici di interesse storico nel territorio aperto. Tali limitazioni sarebbero in contrasto con il piano di indirizzo</p>	<p>l’articolo 78 delle norme del regolamento urbanistico tratta degli impianti tecnologici in tutto il territorio comunale. I commi 6 e 7, in particolare, disciplinano la realizzazione di impianti per la produzione di acqua calda ed energia elettrica. Vengono distinti fra impianti di autoconsumo (comma 6), e per una produzione più vasta che esula dalle esigenze strettamente inerenti l’edificio pertinente. Nel primo caso (quelli per l’autoconsumo) non ci sono vincoli di sorta, la sola limitazione è data dalla necessaria tutela degli edifici di interesse storico nel territorio aperto, in coerenza con le leggi e i regolamenti</p>	

			regionale (Pier) e con la legge regionale 39/2005. Si ritiene pertanto ingiustificata la limitazione. In definitiva si richiede la cancellazione del punto 2 (?) del comma 6 dell'articolo 78 e si chiede la modifica del comma 7, dello stesso articolo, dove si vieta l'installazione di impianti per la produzione di energia da pannelli solari e fotovoltaici all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico.	sovracomunali. In altre parole si tratterà, in pochissimi casi, di installare i pannelli a terra anziché sulle coperture o sulle facciate. La seconda fattispecie riguarda gli impianti di più elevate dimensioni, quelli cioè che producono energia elettrica anche per la collettività. In questo caso, in previsione delle superfici che potrebbero essere interessate dalle trasformazioni, la norma prevede due fattispecie: quegli impianti realizzati su aree appartenenti ad aziende agricole e quelli che, invece, insistono su terreni non appartenenti ad aziende agricole. Per la realizzazione dei primi deve essere approvato un programma di miglioramento agricolo ambientale con valenza di piano attuativo, per i secondi deve essere predisposta una variante al regolamento urbanistico. Strutturata così la norma consente la realizzazione diffusa di impianti da fonti solari previa verifica, da parte della pubblica Amministrazione, del rispetto di alcune semplici regole a tutela dell'emergenze naturalistiche del territorio. L'osservazione non può essere accolta	
88	Elena Cainelli via Cavour 15 Rovereto	02/01/2009 78	con l'osservazione si chiede di portare la pericolosità geologica dell'intervento di cui alla scheda ambito 05.Ri alla classe 3	come riferito dal geologo incaricato delle indagini geologiche a supporto del regolamento urbanistico: il versante su cui è collocata l'area in questione è esente da problematiche legate alla stabilità generale. Pur interessato da pendenze medio elevate, non vi sono segnali riconducibili a dissesti in atto o potenziali, che possano giustificare l'attribuzione ad una pericolosità geomorfologica elevata. Vista comunque la pendenza a volte elevata dell'area, in relazione al tipo di intervento urbanistico previsto, è stata attribuita una fattibilità con normali vincoli (F2g). In particolare secondo quanto stabilito dal D.P.G.R. 27/04/2007, n.26/R, Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1(Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche, per la categoria di fattibilità attribuita recita: Fattibilità condizionata 2g - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario definire la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Il versante interessato alle previsioni non risulta essere "esposto a gravi rischi geologici", ma semplicemente un versante esente da fenomeni di dissesto attivi o potenziali, in cui come nel nostro caso la pendenza risultasse non modesta, ci obbliga a valutarne la fattibilità con approfondimenti di indagine da svolgersi in fase attuativa, mirati essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica del terreno.	
89	Marcello Rende via Nino Bixio 8 Bagno di Gavorrano	05/01/2009 88	con l'osservazione si di modificare la prescrizione contenuta all'articolo 50, comma 10, lettera b delle norme del regolamento urbanistico (tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità) eliminando il minimo previsto di 700 metri quadrati.	si richiama l'osservazione n. 48 per le considerazioni svolte in merito alla superficie del lotto minimo L'osservazione può essere parzialmente accolta	<i>modificare l'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del Ru nel seguente modo: b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>
90	Paolo Bindi via Nuova 11 Caldana	05/01/2009 89	In merito alle previsioni dell'intera frazione di Caldana si esprimono le seguenti osservazioni. • nell'ambito a progettazione unitaria 17.Ri di via Bologna, sarebbe necessario raccordare la viabilità interna all'ambito con via Trieste e prevedere a monte dei parcheggi pubblici a	per quanto riguarda la previsione dell'ambito 17.Ri, si fa presente che in molti comparti sono stati previsti accorgimenti per contrastare il traffico di attraversamento, favorendo interventi di traffic arming (interventi di dissuasione della velocità) e disegni a cul de sac. Vista l'entità non molto rilevante dell'intervento è presumibile che con una	

			<p>servizio degli attuali residenti e integrare la dotazione con altri con onere del Comune;</p> <ul style="list-style-type: none"> • nell'ambito a progettazione unitaria 19.Ri a sud di via Alessandrini in ragione delle difficoltà di realizzazione della strada di accesso, si potrebbe prevedere una nuova arteria a valle della scuola e inserendo tra gli ambiti di trasformazione anche quelli a valle della viabilità esistente e di quella proposta trasferendo le quantità dall'ambito 16.Ri; • eliminazione dell'ambito a progettazione unitaria 16.R1 perché quanto progettato è sproporzionato rispetto alla reale potenzialità della domanda, perché la proprietà è troppo frammentata, perché l'intervento non è alla portata di piccoli e medi imprenditori. La soluzione proposta potrebbe essere fattibile con l'intervento della Pubblica Amministrazione; • per il centro storico di Caldana si suggerisce la realizzazione del collegamento tra il parcheggio di via Fonte Vecchia e via Fiume per risolvere alcuni problemi della popolazione. 	<p>strada di attraversamento l'area possa diventare un enorme spartitraffico. In merito alla possibilità di realizzare un parcheggio a monte, sono forti i rischi di un'opera costosa e impattante. I comparti edificatori, come quelli definiti dal regolamento urbanistico devono provvedere direttamente alla realizzazione di aree a parcheggio. Proprio perché molti centri di collina, e Caldana non fa eccezione, hanno un numero di posti auto inadeguato, le prescrizioni contenute nelle schede, oltre a fare riferimento alla superficie minima, impongono un numero di stalli in ragione di tre per ogni alloggio da realizzare.</p> <p>In merito all'osservazione sul comparto 19.Ri si deve osservare che una nuova arteria al di sotto della scuola determinerebbe uno sfrangiamento del sistema insediativo verso il territorio aperto, superato questo ostacolo, poi, le curve di livello si infittiscono notevolmente e la realizzazione della strada sarebbe oltremodo onerosa. La scuola in questo modo verrebbe circondata senza possibilità di ulteriori ampliamenti, consentiti invece dalla proposta contenuta nella scheda. Per la definizione della nuova viabilità sono stati eseguiti numerosi sopralluoghi che hanno portato a questa soluzione, la meno onerosa e la più fattibile.</p> <p>L'osservazione sulla scheda 16.Ri è legata alla precedente, poiché si vorrebbe eliminare la previsione dell'ambito di via sotto gli orti e trasferirla a valle della strada esistente di via Bologna. In questa sede si ripete quanto affermato per due precedenti osservazioni, la n. 51 e la n. 72. L'area in oggetto è stata classificata come "ambito critico" dal piano strutturale la cui risoluzione è demandata dal piano stesso al primo regolamento urbanistico. Un obiettivo fondamentale per la frazione è stato quello di coniugare l'edificazione dotata delle imprescindibili infrastrutture e con la tutela del patrimonio storico. In questo caso in particolare, il Prg prevedeva una zona di completamento realizzabile direttamente, senza controllo pubblico e senza la necessaria rete stradale. L'individuazione di un ambito a progettazione unitaria e di un'area di riqualificazione insediativa persegue gli obiettivi sopra esposti, obiettivi che si possono raggiungere attraverso interventi coordinati da un piano attuativo di riferimento e non da singoli episodi a sé stanti. La scheda, infatti, con tutti i necessari aggiustamenti consentiti dalle norme del regolamento urbanistico, prevede la realizzazione di un'adeguata strada di accesso, una serie di parcheggi a servizio dei residenti, un collegamento pedonale tra il centro storico e la campagna e gli spazi pubblici a verde. Si ricorda che Caldana è la frazione con meno standard del Comune.</p> <p>Per quanto riguarda l'osservazione relativa al collegamento tra il parcheggio di fonte vecchia e via Fiume, si rileva che l'area sulla quale dovrebbe essere previsto appartiene, per il piano strutturale, alle fasce di rispetto degli insediamenti per le quali si deve dettare una specifica disciplina al fine di tutelare la percezione visiva dei centri urbani (articolo 14, comma 11 del piano strutturale). La realizzazione di una strada proprio sotto le cinta murarie cinquecentesche comprometterebbe significativamente la percezione dell'emergenza storica, analogamente a quanto successo recentemente per la costruzione del piazzale.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
91	Guido Gazzini via Thuille 8	05/01/2009 90	con l'osservazione si chiede che la scheda 109 (edifici storici nel territorio aperto) è incompleta. Si dichiara che l'edificio	Gli immobili sono già censiti come di interesse storico dal piano strutturale. Si rileva inoltre che dalla documentazione fotografica	

	Bolzano		<p>principale è stato realizzato nella prima metà del ventesimo secolo in ragione della tipologia dei materiali che si possono rinvenire al suo interno e che ha subito nel corso degli anni interventi edilizi che ne hanno pregiudicato l'integrità. La presenza della linea elettrica (eretta nel 1981) deturpa gravemente l'area da un punto di vista paesaggistico e rende impossibile la fruibilità degli immobili per la loro destinazione originaria a nucleo rurale. Si richiede che venga completata la descrizione delle unità edilizie 1 e 2 con la dicitura non integro.</p>	<p>contenuta nella scheda non appaiono interventi recenti che hanno compromesso l'integrità dell'unità edilizia 1. L'integrità, comunque, non dipende dal numero degli interventi edilizi che ha subito l'immobile ma dalle caratteristiche strutturali, storico-culturali, dal grado di significatività e di permanenza delle stesse, dal livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. Caratteristiche che si ritrovano perfettamente nell'unità edilizia 1. Per quanto riguarda l'unità edilizia 2, a causa dell'inaccessibilità dell'area, non è stata classificata, né l'osservazione contiene documenti fotografici o planimetrici che possano aiutare a classificarla. In questi casi si applica quanto già previsto dall'articolo 8, comma 4 dell'Appendice 3.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
92	Guido Gazzini via Thuille 8 Bolzano	05/01/2009 91	<p>con l'osservazione si fa presente che la scheda 108, riferita all'immobile di interesse storico "Poggio Castello", è stata redatta in forma incompleta e che sull'edificio sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione. Si richiede che sia completata la compilazione della scheda con una con una classificazione "non integra".</p> <p>Si richiede inoltre la cancellazione dei divieti contenuti all'Appendice 3, articolo 10, comma 5, punti 1 (divieto di ampliamento), 2 (divieto di ristrutturazione urbanistica) e 3 (divieto di realizzazione di portici e loggiati) e al comma 6, punto 5 (divieto di installazione di impianti tecnologici a vista), in quanto fortemente penalizzante con la proprietà ed in contrasto con quanto già presente.</p>	<p>Gli immobili sono già censiti come di interesse storico dal piano strutturale. La compilazione della scheda è incompleta perché in più occasioni gli immobili sono risultati inaccessibili. A questo proposito si ricorda che l'Appendice 3, all'articolo 8, comma 4 prevede una specifica disciplina per gli edifici non classificati all'interno delle pertinenze morfologiche. L'osservazione stessa non contiene nessun documento fotografico o planimetrico che possa aiutare a classificare gli immobili presenti. In merito ai divieti contenuti all'articolo 10 non sembrano attinenti in quanto l'edificio non è classificato né integro, né non integro. Comunque si fa presente che ai fini della conservazione dei caratteri identitari del territorio, in questo caso rappresentati dagli immobili storici, sono ragionevoli i divieti di ristrutturazioni urbanistiche (che possono prevedere la realizzazione o la modifica delle opere infrastrutturali, quali strade campestri ecc.), di ampliamenti, e di realizzazione di portici, elemento architettonico quest'ultimo estraneo alla tradizione costruttiva nel territorio rurale. L'installazione di elementi tecnologici compromette, da ultimo, la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche con la sovrapposizione di elementi estranei al contesto. La definizione precisa dell'area di pertinenza, che il piano strutturale demanda al regolamento urbanistico, ha visto ridurre notevolmente la zona individuata come salvaguardia dal piano strutturale stesso.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
93	Nicoletta Brunori Poggio alle Birbe 11 Gavorrano	05/01/2009 110	<p>con l'osservazione si chiede di abolire il vincolo sul Podere di Poggio alle Birbe, di cui alla scheda n. 179 (immobili di interesse storico nel territorio aperto), in ragione della distruzione della torre di guardia e di dogana tra il Principato di Piombino e il Granducato di Toscana. In alternativa si propone di permettere la ricostruzione della torre stessa, con materiali moderni (per non creare falsi antichi), nel rispetto comunque degli stili architettonici naturali. In definitiva si richiede una deroga all'altezza massima consentita, proprio per ricostruire la torre, in un quadro di riqualificazione complessiva che le scriventi hanno intrapreso negli ultimi anni.</p>	<p>il piano strutturale, nelle sue analisi, ha censito e catalogato tutti gli edifici storici nel territorio aperto realizzati prima del 1943. Tra questi vi è il Podere Poggio alle Birbe. L'articolo 41 del piano stesso prescrive, inoltre, che nella stesura del regolamento urbanistico "vanno prioritariamente considerati gli immobili di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1"; da ultimo demanda al regolamento urbanistico una più puntuale classificazione rivolta a verificare l'integrità dei manufatti. L'integrità di un manufatto non dipende dal numero degli interventi edilizi che ha subito o dalle destinazioni in atto, ma dalle caratteristiche strutturali, storico-culturali, dal grado di significatività e di permanenza delle stesse, dal livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. In questo caso, a causa delle opere edilizie anche recenti, l'edificio ha subito profonde trasformazioni e, proprio per questo, è stato considerato</p>	

				<p>non integro. L'affermazione secondo la quale è stata prevista "una norma di intoccabilità del bene" è errata. Se si legge l'articolo 10 delle norme dell'Appendice 3, potremmo vedere che gli interventi ammessi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la manutenzione ordinaria e straordinaria; • il restauro e risanamento conservativo; • la ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto all'articolo 79, comma 2 lettera d, punto 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n 1; • la sostituzione edilizia; • gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. <p>Sono vietate opere di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e quelle finalizzate alla realizzazione di portici, elemento quest'ultimo non caratteristico dell'architettura rurale del nostro territorio.</p> <p>Se, invece la proprietà intende attuare opere di restauro e di risanamento conservativo, ammesse dalla disciplina, dovrebbe integralmente applicare quanto previsto dal regolamento urbanistico per questa tipologia di intervento e contenuto nell'Allegato 1 (Definizioni).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>	
94	Goffredo Bartolozzi via E. Toti 9 Grilli	05/01/2009 111	<p>con l'osservazione si chiede che per l'edificio di proprietà classificato come immobile storico (scheda 13 di Grilli) e l'area di pertinenza siano inseriti come tessuti di tipo B1 a media densità, con la possibilità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento e potenziamento delle strutture della farmacia esistente; • realizzazione di un'abitazione direttamente connessa alla farmacia stessa; • realizzare, nelle volumetrie residue superfici commerciali e residenziali in grado di qualificare l'abitato di Grilli; • realizzare spazi di sosta per un uso agevole della farmacia. 	<p>L'immobile e l'area di pertinenza sono stati classificati come tessuto storico dal piano strutturale e come tale identificate come invariati strutturali. Il regolamento urbanistico, così come dettato dall'articolo 22 del piano, ha provveduto alla completa catalogazione degli immobili. Pertanto in questo caso il tessuto storico del regolamento urbanistico è una diretta conseguenza del piano strutturale. In ragione delle caratteristiche costruttive e dei materiali con valenza strutturale, anche sulla base della documentazione fotografica allegata all'osservazione, può essere modificata la classe di appartenete da II a III, con una prescrizione particolare che l'immobile, in aggiunta agli interventi ammessi per la classe III, può essere sottoposto anche a demolizione e fedele ricostruzione.</p> <p>Le funzioni richieste nell'osservazione, inoltre, non appaiono contrastanti con quelle ammesse dall'articolo 37 dell'Appendice 3.</p> <p>L'osservazione può essere parzialmente accolta.</p>	<p><i>la scheda S3 GRI 0013/1 può essere modificata la Classe da II a III.</i></p> <p><i>Nelle prescrizioni particolari può essere aggiunta la seguente dicitura:</i></p> <p><i>Oltre agli interventi di edilizi per la classe III sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C, limitatamente alla demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi prescritti dalle norme dell'Appendice 2, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica</i></p>
95	Luca Gabrielli via Pola 7 Giuncarico	05/01/2009 112	<p>con l'osservazione si chiede la modifica della scheda S3 GIU 0103/1, nella parte che riguarda la destinazione d'uso del piano terra (ora indicata come religiosa), in quanto residenziale. Lo stesso edificio è indicato nella scheda S3 GIU 0109/1 (affaccio A) con destinazione d'uso "rimesse", mentre anch'esso è residenziale</p>	<p>si ricorda, che proprio per evitare possibili errori interpretativi sulla destinazione d'uso che il rilevamento esterno degli edifici può comportare, è stata inserita al comma 6 dell'articolo 37 la seguente prescrizione: "Le destinazioni attuali degli immobili, indicate nelle schede allegate alla presente appendice, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'adozione del presente regolamento urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data". Comunque in ragione di un sopralluogo sul posto, la scheda S3 GIU 0103/1, nella parte relativa alle "caratteristiche fisiche e funzionali: destinazione d'uso prevalente del piano terra" può essere modificata da religioso a residenziale civile. La scheda S3 GIU 0109/1 all'affaccio A, nella parte relativa alla destinazione d'uso del piano</p>	<p><i>la scheda S3 GIU 0103/1, nella parte relativa alle "caratteristiche fisiche e funzionali: destinazione d'uso prevalente del piano terra" può essere modificata da religioso a residenziale civile. La scheda S3 GIU 0109/1 all'affaccio A, nella parte relativa alla destinazione d'uso del piano terra, può essere modificata da rimesse a residenziale civile</i></p>

				terra, può essere modificata da rimesse a residenziale civile. L'osservazione può essere accolta	
96	Elvio Gabrielli Le Case Giuncarico	05/01/2009 113	con l'osservazione si chiede la modifica della scheda S3 GIU 0121/1, nella parte che riguarda la destinazione d'uso (ora indicata come probabile destinazione rimessa), in quanto residenziale. Lo stesso edificio è indicato nella scheda S3 GIU 0122/1 (Affaccio B) con destinazione d'uso "residenziale rimessa", mentre anch'esso è residenziale	si ricorda, che proprio per evitare possibili errori interpretativi sulla destinazione d'uso che il rilevamento esterno degli edifici può comportare, è stata inserita al comma 6 dell'articolo 37 la seguente prescrizione: "Le destinazioni attuali degli immobili, indicate nelle schede allegate alla presente appendice, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'adozione del presente regolamento urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data". Comunque in ragione di un sopralluogo sul posto, la scheda S3 GIU 0121/1, nella parte relativa alle "caratteristiche storiche e strutturali" la destinazione d'uso può essere modificata da annesso a residenziale civile, nella parte relativa alle caratteristiche fisiche e funzionali può essere indicata la destinazione residenziale civile e nelle note può essere eliminata dicitura "probabile destinazione ad annesso o rimessa" Negli affacci A, B, C e D, la destinazione rimessa può essere sostituita con residenziale civile. La scheda S3 GIU 0122/1 all'affaccio B, nella parte relativa alla destinazione d'uso del piano terra, può essere modificata da residenziale-rimesse a residenziale civile. L'osservazione può essere accolta.	<i>la scheda S3 GIU 0121/1, nella parte relativa alle "caratteristiche storiche e strutturali" la destinazione d'uso può essere modificata da annesso a residenziale civile, nella parte relativa alle caratteristiche fisiche e funzionali può essere indicata la destinazione residenziale civile e nelle note può essere eliminata dicitura "probabile destinazione ad annesso o rimessa"</i> <i>Negli affacci A, B, C e D, la destinazione rimessa può essere sostituita con residenziale civile.</i> <i>La scheda S3 GIU 0122/1 all'affaccio B, nella parte relativa alla destinazione d'uso del piano terra, può essere modificata da residenziale-rimesse a residenziale civile.</i>
97	Cornelia Bonucci via Rossigni 6 Bivio Ravi	05/01/2009 114	con l'osservazione si chiede di modificare la prescrizione contenuta all'articolo 50, comma 10, lettera b delle norme del regolamento urbanistico (tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità) portando il minimo ivi previsto da 700 a 500 metri quadrati	da un'analisi più attenta delle condizioni insediative di tutto il comune, la superficie del lotto minimo contenuta all'articolo 50, comma 19, lettera b) può essere ridotta a 500 metri quadrati, sufficienti per la realizzazione di n. 2 alloggi. L'osservazione può essere accolta	modificando l'articolo 50, comma 19, modificare l'articolo 50, comma 19, lettera b delle norme del Ru nel seguente modo: <i>b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;</i>
98	Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano	05/01/2009 115	si osserva che "costruire un centro civico culturale di 1.440 Mq e di 3 piani nel centro della frazione più grande del Comune è inopportuno. Tale insediamento congestionerebbe via F.lli Cervi che ad oggi è già molto trafficata. Infatti in tale scheda non è prevista una viabilità alternativa a tale struttura". L'osservazione chiede di modificare la scheda 09.Ni Bagno di Gavorrano via F.lli Cervi.	si rileva che l'area in oggetto è inserita all'interno delle aree critiche del piano strutturale. Lo stesso strumento impone al primo regolamento urbanistico la risoluzione dei problemi evidenziati. Si è notato che le varie associazioni di volontariato, ma anche i luoghi di socializzazione e di aggregazione dei cittadini di Bagno di Gavorrano, sono disperse in vari edifici. Nel centro più grande del Comune, poi, manca una vera e propria struttura culturale, una biblioteca, una videoteca pubblica, ecc. Da queste considerazioni preliminari è stato deciso di utilizzare l'area come polo di aggregazione urbana, come una nuova centralità del paese, con spazi pubblici all'aperto e nuove piccole strutture commerciali a servizio della residenza. La scheda 09.Ni contiene indicazione per la completa attuazione dell'intervento. In essa si può notare che saranno potenziate le superfici a parcheggio pubblico per decongestionare via Marconi e via F.lli Cervi. Per quanto riguarda gli afflussi di traffico, la previsione va analizzata insieme alla delocalizzazione del distributore di carburanti, posto nell'incrocio tra via Marconi e via F.lli Cervi. Non c'è dubbio che l'attuale distributore sia un attrattore di traffico, sia di attraversamento che locale, il suo spostamento dovrebbe aiutare a eliminare molti degli inconvenienti che	

				<p>si verificano nella zona. E' previsto, inoltre un nuovo ingresso carrabile su via Berlinguer e un attraversamento pedonale di collegamento tra via F.lli Cervi e via o Berlinguer. Sono inoltre tutelate le emergenze ambientali presenti.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>	
99	<p>Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano</p>	<p>05/01/2009 116</p>	<p>si osserva che "prevedere l'accesso alla lottizzazione dei 20 alloggi, dietro la scuola elementare è errato. Infatti, tale strada che dovrebbe essere la continuazione di via Bologna porterà un ulteriore aggravio per il passaggio di numerose automobili a ridosso della scuola". L'osservazione chiede di modificare la scheda 19.Ri Caldana a sud di via Alessandrini</p>	<p>l'ambito 19.Ri, insieme al 17.Ri, rappresentano le prime attuazioni dello sviluppo urbanistico di Caldana, già disegnato peraltro dal piano strutturale. Questi nuovi assetti hanno comunque bisogno di una nuova viabilità alternativa a quella esistente, per mitigare i carichi veicolari. In merito alla previsione della strada di accesso, si deve osservare che una nuova arteria al di sotto della scuola determinerebbe uno sfrangiamento del sistema insediativo verso il territorio aperto, superato questo ostacolo, poi, le curve di livello si infittiscono notevolmente e la realizzazione sarebbe oltremodo onerosa. Il suolo occupato sarebbe senz'altro superiore. La scuola in questo modo verrebbe circondata senza possibilità di ulteriori ampliamenti, consentiti invece dalla proposta contenuta nella scheda. Per la definizione della nuova viabilità sono stati eseguiti numerosi sopralluoghi che hanno portato a questa soluzione, la meno onerosa e la più fattibile.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
100	<p>Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano</p>	<p>05/01/2009 117</p>	<p>si osserva che "prevedere una residenza turistico-alberghiera all'interno di un sito di interesse storico-documentale da bonificare è inopportuno. Inoltre l'accesso alla struttura da via Roma porterebbe ad un maggiore carico di autoveicoli nella già congestionata via". L'osservazione chiede di modificare la scheda 13.Ti Villaggio turistico "Cave di Caldana".</p>	<p>la previsione di una struttura turistica a Caldana risponde pienamente all'obiettivo di individuare per ogni centro abitato, specie per quelli di collina, servizi che possano rivitalizzare l'economia locale e che siano promotori di una riqualificazione complessiva dei centri storici. In questi anni si è assistito a un continuo depauperamento demografico dei piccoli centri a discapito delle frazioni di pianura. La scheda 13.Ti impone chiaramente la bonifica del sito della cava. Non solo, è previsto che, in ragione della sua importanza ambientale, siano attuate tutte le opere di riqualificazione e di fruizione dell'area. In merito all'accesso è sembrato ragionevole il collegamento diretto con il paese. L'alternativa (ingresso dal basso) avrebbe comportato un isolamento della struttura che si sarebbe configurata come un'appendice del territorio rurale, completamente avulsa dal sistema insediativo, un organismo a sé stante rispetto a Caldana, con inevitabili conseguenze negative anche dal punto di vista economico.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>	
101	<p>Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano</p>	<p>05/01/2009 118</p>	<p>si osserva che "costruire una scuola nel punto peggiore del Capoluogo, per esposizione climatica e morfologia, è inopportuno. Inoltre per eliminare le barriere architettoniche esistenti nelle odierne scuole elementari si intende edificare una nuova scuola a più piani. Infine riteniamo che via Nenni e via San Giuliano Martire non riescano a sostenere l'afflusso di automobili e autobus. L'osservazione chiede di modificare la scheda 02.Ni Gavorrano Piazza della Resistenza</p>	<p>la nuova scuola di Gavorrano è uno dei punti qualificanti dell'intero regolamento urbanistico. Fin dai primi passi del piano strutturale si è posto l'obiettivo di un diverso equilibrio dei carichi insediativi tra collina e pianura. L'inversione della tendenza in atto, che vede i paesi legati ai centri storici in continua depauperazione demografica a scapito di quelli di fondovalle, si raggiunge, oltre che con la previsione di nuove case, soprattutto con il mantenimento dei servizi essenziali alla residenza: attività commerciali, di servizio, strutture amministrative e scolastiche. Per queste ragioni, data la morfologia certo non semplice di Gavorrano, è stata ideata la previsione che prevede il trasferimento delle attuali scuole (tra l'altro sovradimensionate e vetuste rispetto alle attuali esigenze) in un nuovo ambito che il piano strutturale ha definito come area degradata. Il degrado, come appare evidente anche nell'apposita scheda del piano strutturale, non deriva dall'esposizione (il punto è un magnifico sito panoramico sulla vallata), ma dalla presenza della struttura in cemento armato dei parcheggi pensili che</p>	

				<p>deturpa la visione del paese. La combinazione di questi fattori ha fatto scaturire la previsione di localizzare le scuole in questa zona. Si tratta di cogliere l'occasione per costruire una struttura veramente moderna, senza barriere architettoniche che non c'entrano niente (se il progetto adotta tutte le precauzioni che la tecnologia mette a disposizione) con il numero dei piani. Un elemento innovativo, insomma, da progettare con un concorso internazionale aperto alle migliori menti dell'architettura. Per quanto riguarda l'esposizione si nota che spesso nei luoghi scolastici, che hanno un eccessivo soleggiamento, si è costretti a utilizzare meccanismi di oscuramento. Per quanto riguarda i nuovi carichi di traffico indotti dalla scuola, si osserva che essi saranno gli stessi che oggi congestionano tutto il paese di Gavorrano, con una sola differenza. La piazza della resistenza sarà riprogettata in modo da essere la testa degli arrivi degli autobus e delle auto, cosa che ora avviene su via Matteotti con spericolate manovre e con l'intasamento di via delle Scuole. La scheda, inoltre, contiene la previsione di un nuovo parcheggio coperto su via Nenni che potrebbe risolvere la domanda di posti auto per i residenti del centro storico. In ordine alla presunta carenza di infrastrutture le prescrizioni della scheda impongono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'accesso alla parte pubblica del parcheggio con ingresso e uscita da via Matteotti; • l'eliminazione dei parcheggi lungo via Pietro Nenni; • l'ingresso ai parcheggi per i residenti da via San Giuliano; • il ridisegno di via Nenni; • l'ingresso alla scuola esclusivamente da piazza della resistenza. <p>Tutte queste misure sono volte al soddisfacimento di esigenze già molto sentite dalla popolazione e non indotte dalla nuova previsione, che, anzi, può essere l'occasione per la loro risoluzione.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
102	Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano	05/01/2009 119	<p>si osserva che "prevedere una lottizzazione di 34 alloggi a ridosso del centro storico di Caldana con accesso da via Pisa è incomprensibile. Non riusciamo a capire come sia possibile allargare tale via, demolendo i manufatti esistenti e costruire una strada di accesso alla lottizzazione costosissima per le notevoli pendenze. L'osservazione chiede di modificare la scheda 16.Ri Caldana, via sotto gli orti.</p>	<p>l'area in oggetto è stata classificata come "ambito critico" dal piano strutturale la cui risoluzione è demandata dal piano stesso al primo regolamento urbanistico. Un obiettivo fondamentale per la frazione è stato quello di coniugare l'edificazione dotata delle imprescindibili infrastrutture e con la tutela del patrimonio storico. In questo caso in particolare, il Prg prevedeva una zona di completamento realizzabile direttamente, senza controllo pubblico e senza la necessaria rete stradale. L'individuazione di un ambito a progettazione unitaria e di un'area di riqualificazione insediativa persegue gli obiettivi sopra esposti, obiettivi che si possono raggiungere attraverso interventi coordinati da un piano attuativo di riferimento e non da singoli episodi a sé stanti. La scheda, infatti, con tutti i necessari aggiustamenti consentiti dalle norme del regolamento urbanistico, prevede la realizzazione di un'adeguata strada di accesso che comprende via Pisa fino al raggiungimento della strada provinciale, con un ampliamento della sede attuale. Il numero degli alloggi previsti, compatibilmente con le quantità massime previste dal piano strutturale, appare sufficiente a compensare i costi delle trasformazioni urbanistiche necessarie al soddisfacimento di una più alta qualità urbana della frazione che, lo ricordiamo, è la più carente di standard di tutto il Comune di Gavorrano. La localizzazione delle costruzioni, da ultimo, è stata studiata in modo da non interferire con la visione del centro storico e da interessare i terreni meno morfologicamente accidentati rispetto alla</p>	

				situazione media di Caldana. L'osservazione non può essere accolta.	
103	Gabriele Barbi (Cantiere della Sinistra - Prc - Pdc - Società civile) via Pannocchieschi 3 Gavorrano	05/01/2009 120	l'osservazione è composta dalle copie delle cinque precedenti osservazioni		
104	Paola Anselmi Casa Pietraio II Castani	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 201	con l'osservazione si chiede lo stralcio dell'articolo 33, in quanto con il divieto di frazionari i fondi rustici non saranno possibili le divisioni patrimoniali, quelle ereditarie né gli aggiustamenti di confine.	La norma è stata introdotta per evitare la parcellizzazione del territorio rurale. Il fine è quello di impedire una trasformazione dei terreni agricoli che, invece, rivestono un'importanza primaria per la crescita economica del territorio. Detto questo, comunque, la norma può essere migliorata a tal proposito si veda l'osservazione dell'Ufficio urbanistico n. 3 lettera b. L'osservazione può essere parzialmente accolta per quanto contenuto nelle osservazioni d'ufficio.	
105	Maria Pia Ramazzotti via Montanara 30 Caldana	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 202	con l'osservazione si chiede di riesaminare le aree di espansione urbana nella frazione di Caldana al fine di inserire tra di esse una parte della proprietà. La zona in questione è un'area che il Prg vigente prevedeva a destinazione Peep (C2) sulla quale sono state pagate le relative imposte comunali (Ici).	L'area in oggetto è destinata a zona Peep dal piano regolatore vigente. In tutti gli anni di applicazione di questo strumento, ma anche di quelli precedente nei quali era già inserita, non ha mai trovato attuazione. La formazione del piano strutturale di Caldana ha disegnato un nuovo assetto urbanistico alla frazione, pur ricomprendendo la zona di proprietà della sig.ra Ramazzotti in un'area idonea al completamento urbano e quindi comunque passibile di trasformazioni future. Con il primo regolamento urbanistico sono stati definiti due ambiti (19.Ri e 17.Ri) che rappresentano le prime attuazioni dello sviluppo urbanistico di Caldana. Si è cercato di porre le basi per un ampliamento urbano coerente, partendo dalla parte sud-est del paese, accompagnato dalla previsione del primo tratto di strada alternativo alla via Alessandrini. In questa maniera si è tracciato un accrescimento insediativo progressivo e non formato da episodi a sé stanti e scollegati tra loro. Da alcuni sopralluoghi effettuati in sede di formazione del regolamento urbanistico, è stato inoltre verificato che l'accesso all'area oggetto dell'osservazione è quanto mai difficile. In quel punto vi sono una curva molto stretta, un incrocio pericoloso e un'orografia quantomeno impervia per prevedere un inserimento sicuro su via Roma. Problemi che potrebbero essere risolti solo con il completamento a valle della nuova viabilità che il regolamento urbanistico prevede di realizzare per il suo primo tratto. L'osservazione non può essere accolta	
106	Paolo Forgeri via Carassori 66 Modena	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 203	con l'osservazione si chiede la cancellazione di un tratto della rete dei percorsi per la fruizione del territorio e la cancellazione totale dell'articolo 67 che li disciplina, in quanto non si tiene conto dei diritti dei proprietari dei fondi.	la rete dei percorsi per la fruizione del territorio del regolamento urbanistico e un'attuazione di quanto previsto dal piano strutturale in merito alla rete dei percorsi storico-ambientali disciplinati dall'articolo 28 delle norme del piano stesso, riconosciute tra le invarianti del territorio (articolo 25, comma 1, terza alinea) e indicate nella tavola 9.1b. L'articolo 67 delle norme del regolamento urbanistico introduce specificazione in merito alla fruizione di tali percorsi (escursionismo, anche ciclistico, equitazione e l'osservazione naturalistica) e alla loro conservazione. Sia le norme del regolamento che quelle del piano strutturale non prescrivono che tali reti siano obbligatoriamente di proprietà pubblica. E' comunque evidente che, qualora si sovrappongono a strade vicinali, a strade pubbliche o di uso pubblico o nel caso in cui vi siano diritti consolidati di transito pubblico, esse	

				<p>possano essere percorse e fruibili da tutti. La norma, quindi, non prevede atti di esproprio da parte del Comune, né indicazioni immediatamente efficaci di esproprio, ma solo modalità di fruizione e di mantenimento.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
107	Fogliata Fernando Luigi fattoria Poderino 1 Gavorrano	19/12/2008 17202	<p>con l'osservazione si chiede una modifica alla scheda 50.Ti di Filare che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva. In particolare si domanda di spostare la concentrazione volumetrica sulla parte ovest, per ragioni di visibilità, esposizione, anche in considerazione di un utilizzo energetico da fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermico). All'osservazione è allegata una planimetria nella quale si indica una porzione di terreno nella quale potrebbero essere previste attività turistico-ricettive, residenziali e commerciali.</p>	<p>la progettazione della scheda 50.Ti è stata sviluppata tenendo in considerazione le risorse ambientali presenti (ad esempio gli oliveti), l'acclività dei terreni e la possibilità di realizzare infrastrutture (strade e parcheggi) anche a servizio dei cittadini residenti tra via Ariosto e via Tasso. Le modifiche richieste dall'osservazione comprometterebbero gli obiettivi del regolamento urbanistico. Sulla possibilità poi di realizzare anche residenze si ricorda che uno degli obiettivi principali del piano strutturale è rappresentato dal riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica. Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico, seppur tra mille difficoltà imposte dai residui del piano regolatore e dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, sono indirizzate a invertire una tendenza che ha visto, negli ultimi decenni, una continua flessione demografica dei centri storici del Comune.</p> <p>In questa visione, l'aumento delle trasformazioni residenziali in aree di pianura, come nel caso dell'osservazione in oggetto, sarebbe in contrasto con gli obiettivi fondamentali della pianificazione comunale e con il dimensionamento complessivo del piano strutturale.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>	
108	Franceschi Loris podere Botrelle Gavorrano	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 176	<p>con l'osservazione si chiede che vi sarebbe confusione dalle destinazioni indicate nella Tavola P2.04 e la scheda di cui all'ambito a progettazione unitaria 08.Ni. Si richiede di modificare la scheda 09.Ri per farla coincidere con la Tavola P2.04. Non risultano chiare le quantità espresse nella scheda per quanto riguarda la superficie lorda per la produzione di beni e servizi. Si dovrebbe mantenere la destinazione B1 dell'area su via F.lli Cervi, confermando le potenzialità edificatorie, prevedendo la conferma della possibilità edificatoria, magari in un'altra area dello stesso ambito, e la sola eventualità di demolizione dell'edificio esistente che invece potrebbe essere recuperato. Deve essere chiarito lo strumento attuativo. Le quantità indicate nella scheda dovrebbe sommarsi a quelle già previste dal Prg nella zona B1.</p>	<p>l'osservazione appare inficiata dalla non comprensione dei livelli pianificatori introdotti dal regolamento urbanistico. La Tavola P2.04 è il frutto della sovrapposizione delle analisi svolte e delle indicazioni del piano strutturale. Al comma 1 dell'articolo 82, infatti, si precisa che "le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice 1 prevalgono sulle disposizioni relative alle zone, ai sistemi e ai sottosistemi".</p> <p>La disciplina quindi è chiara: a prescindere dalla zona, dal tessuto e dagli standard che rientrano all'interno dell'ambito, le norme delle schede che lo governano prevalgono su tutto, fino alla scadenza del quinquennio di vigenza del Ru. Non esiste quindi contraddizione tra scheda 09.Ni e tavola P2.04. Le quantità totali, ai sensi dell'articolo 82 sopra richiamato, sono quelle riferite all'intero ambito a progettazione unitaria. La scheda inoltre precisa che la superficie lorda per beni e servizi è di attribuzione pubblica, tanto è vero che la superficie indicata è relativa solo ai 12 alloggi realizzabili. Nel merito delle proposte fatte si esprimono le seguenti osservazioni. La scheda così come applicata su tutto il territorio comunale non è in contrasto con le tavole di disciplina del sistema insediativo e del territorio aperto. La scheda non prevede superfici per beni e servizi di proprietà privata. Le quantità finali edificatorie sono riferite a tutto l'ambito, e quindi, nel quinquennio, perdono efficacia le sottozone indicate nella Tavola P2.04. In un'ottica di flessibilità non è stato indicato la specifica tipologia di piano attuativo lasciando ai futuri accordi tra Amministrazione pubblica e proprietà la definizione dello strumento più adatto. Per quanto riguarda le quantità finali sono quelle risultanti dalla scheda che non si sommano a quelle del Prg. Quest'ultima considerazione è coerente con gli</p>	

				<p>obiettivi principali del piano strutturale tesi al riequilibrio dei pesi insediativi tra abitati di collina e di pianura, passo fondamentale verso una nuova strategia urbanistica.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
109	Tata Roberto via Reno 4 Grosseto	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 177	<p>con l'osservazione si chiede che l'area evidenziata nella planimetria allegata all'osservazione, situata nella frazione di Grilli e inserita nel Regolamento urbanistico nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi aperti B4 venga trasformato in tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità B1 perché oggetto nel 2008 di rilascio di permesso a costruire</p>	<p>L'area oggetto dell'osservazione è classificata Pime dal Piano d'assetto idrogeologico e non può essere oggetto di nuove previsioni edificatorie se non a seguito di specifico studio idraulico che dimostri l'assenza di pericolo.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
110	Montemaggi Sonia via Vittorio Veneto Gavorrano	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 178	<p>con l'osservazione si rileva che il piano strutturale individua nella zona oggetto dell'osservazione un'area idonea al completamento urbano. Nel frattempo è stato approvato un piano di recupero per aree agricole che ha permesso la realizzazione di un'abitazione. Il regolamento urbanistico, in un'area limitrofa a quella di recupero, prevede un ambito a progettazione unitaria (scheda 26.Ri) e per la parte rimanente, compresa quella oggetto di Pdr, una fascia di rispetto degli insediamenti. e che secondo l'osservazione potrebbe in futuro essere interessata da "edificazione". Con queste premesse il richiedente segnala che l'area non interessata dalle trasformazioni indotte dal regolamento urbanistico potrebbe essere inaccessibile, facendo venir meno la possibilità futura di edificare; che la scheda impone di costruire in allineamento degli edifici esistenti; e che la denominazione fascia di rispetto degli insediamenti è impropria in quanto vi insiste un'abitazione (quella realizzata con il piano di recupero). Da tutte queste considerazioni si chiede: che l'edificio realizzato e la sua area di pertinenza sia individuato come tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione B3"; che l'area individuata con la lettera C (a valle dell'ambito a progettazione unitaria) sia individuata come zona C1 e quindi annessa all'ambito 26.Ri con una dotazione maggiore di alloggi proporzionalmente alla maggiore superficie al fine di realizzare edifici non in linea con l'esistente, ma sottostrada</p>	<p>le aree idonee al completamento urbano non sono trasformabili automaticamente, per tutto il comune la loro superficie è doppia rispetto a quanto insediabile con il dimensionamento previsto. La maggior parte dell'area oggetto dell'osservazione è sottoposta a un piano di recupero, tra l'altro approvato di recente, la cui disciplina ha validità maggiore di quella degli ambiti del regolamento urbanistico. Le trasformazioni attuate con il piano di recupero, poi, attengono al governo del territorio rurale di Gavorrano. Le zone B3, nella loro totalità derivano da piani attuativi realizzati in ambito urbano (esclusivamente Peep e piani di lottizzazione). Il fatto che l'area di recupero sia ricompresa in un'area idonea al completamento urbano, poi, non può dare diritti di trasformabilità, tanto è vero che la disciplina del piano strutturale prescrive che le aree non utilizzate dai vari regolamenti urbanistici ritornano a far parte del territorio aperto. L'accessibilità all'area sottostante l'ambito è assicurata dalla parte esterna a esso. L'incremento della dotazione di alloggi, in quella parte del paese, non è strategica rispetto agli obiettivi di consolidamento di Gavorrano e sarebbero compromissori della valenza paesaggistica del luogo. La prescrizione sugli allineamenti da tenere con gli edifici è finalizzata a dare continuità espressiva a una quinta muraria ormai consolidata e connotativa di quella parte del paese.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta</p>	
111	Fantini David via Pascoli 5 Firenze	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 179	<p>con l'osservazione, relativamente all'ambito a progettazione unitaria 25.Ri di Ravi, si fa presente che i terreni sono in forte pendenza, che l'altezza massima consentita è di due piani (compreso il seminterrato), che la zona è caratterizzata da edifici la cui altezza è superiore a quelle ammesse dalla scheda. A fronte di questi argomenti si richiede che l'altezza massima consentita sia portata a tre piani prevedendo una progettazione attenta all'andamento piani altimetrico del luogo, tesa ad evitare manomissioni eccessive della morfologia originaria nel rispetto della densità e della compattezza del centro storico di Ravi.</p>	<p>come espresso nell'osservazione, l'area è caratterizzata da terreni in pendenza. Ai fini di un migliore inserimento degli edifici nel contesto architettonico del centro storico di Ravi, la scheda 25.Ri può essere modificata.</p> <p>L'osservazione può essere accolta</p>	<p><i>la scheda 25.Ri può essere così modificata. Al punto 3.7 Altezza massima consentita (n. di piani) 3.. Deve essere aggiunto al terzo alinea della Fattibilità urbanistica e paesistica, dopo la parola "storico" la seguente frase: "il colmo degli edifici, e comunque la parte più alta degli stessi, deve essere posta a una quota altimetrica uguale o inferiore a 204,00 metri slm e in ogni caso l'altezza degli edifici deve garantire la visuale del centro storico". Inoltre deve essere aggiunto un nuovo alinea, dopo quello riguardante la realizzazione di un</i></p>

					<i>percorso pedonale, con la seguente dicitura: "la progettazione deve essere attenta all'andamento planoaltimetrico del luogo, senza eccessive manomissioni della morfologia originaria, prevedendo, attraverso un'attenta analisi del costruito da allegare alla documentazione del piano attuativo, tipologie tipiche del centro storico di Ravi, senza escludere forme contemporanee."</i>
112	Renaioli Roberta via Nenni 5 Follonica	spedita il 05/01/2009 pervenuta il 07/01/2009 1180	con l'osservazione si chiede la modifica del perimetro dell'ambito a progettazione unitaria di cui alla scheda 79.Ri per il fatto che in tale ambito insiste una piccola area e alcuni manufatti pertinenti a un edificio esistente	dalla verifica fatta, appare accettabile l'esclusione, dall'ambito di cui alla scheda 79.Ri, della piccola porzione di corte, compreso il manufatto esistente. L'osservazione può essere accolta	<i>può essere modificato il perimetro dell'ambito la sua superficie di comparto (punto 1.1) e la tavola P2.04 Bagno, destinando la porzione esclusa come area appartenente al tessuto consolidato prevalentemente residenziale - B2 ad alta densità.</i>
113	Forci Alessandro via Cettigne 30 Cagliari	timbro postale del 07/01/2009 182	spedita e pervenuta dopo la scadenza		
114	Signorini Massimiliano via Nino Bixio 26 Grosseto	timbro postale del 08/01/2009 217	spedita e pervenuta dopo la scadenza		vedi allegato
115	Ufficio urbanistica del Comune di Gavorrano		vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato
116	Giunta del Comune di Gavorrano		vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato
117	Amministrazione provinciale		vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato
118	Amministrazione regionale		vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato
119					