



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 32 presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12533 da Sig. Cinelli Carlo, Sig. Cinelli Mario

AMMISSIBILE

Terreno in Castel del Bosco oggetto di richiesta di cessione

Si chiede di ripristinare la destinazione d'uso di carattere privato di una porzione di terreno che, oggetto di accordo con altro ufficio comunale per una compravendita, è stato classificato dal RUC come verde pubblico

Parere: favorevole.

Si propone di accogliere, nella versione richiesta di verde privato, soprattutto se la proprietà è derivata da esproprio.

Modifica cartografica tavola 2p.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi

OSSERVAZIONE 32



STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 33 presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12534 da Sig. Banti David, Banti Laila
AMMISSIBILE

Terreni in via Fonda a Capanne

Si chiede la trasformazione di “aree agricole interne alle UTOE” art.8 NtA, in ambito di trasformazione di tipo C da convenzionare a destinazione residenziale

Parere: contrario.

Si propone di non accogliere, in quanto in contrasto attualmente con il dimensionamento previsto e l'intervento sarà rivalutabile a seguito della mancata o parziale attuazione del Comparto 1 della medesima UTOE.

L'argomento era già stato trattato con osservazione al PS che già in adozione aveva inserito l'area all'interno del perimetro dell'UTOE di Capanne: atteso che “l'oggettiva vocazione urbanistica dell'area è per destinazione residenziale...” dichiarata in osservazione è priva di qualsiasi percorso valutativo o di parametrizzazione dimensionale di standard, si rammenta che:

-l'UTOE di Capanne è stata dichiarata satura in merito alle trasformazioni e rispetto al dimensionamento stabilito nel PS, come conseguenza della previsione, dichiarata attiva in sede di adozione del RUC del comparto Capanne 2”;

-l'incremento della dotazione del dimensionamento nella UTOE di Capanne potrà avvenire a seguito di definitiva approvazione del Piano Attuativo “Capanne 2” in riduzione del dimensionamento e contestuale variante;

- in alternativa, con variante che modifichi le previsioni sospese per l'UTOE di Castel del Bosco in annullamento parziale o totale delle stesse e trasferimento delle quantità residue su Capanne, previo percorso valutativo (VAS) a termini di legge, con predisposizione di apposito progetto di PA.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

~~~~~  
*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 34** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12535 da Sig. Benvenuti Luca  
AMMISSIBILE

Fabbricato residenziale in Montopoli, via di Capanne n.64

Chiedono che il lotto annesso ad un fabbricato residenziale di proprietà, tra l'altro occupato da manufatti legittimi, individuato a verde privato dal RUC adottato, sia riconnesso con la destinazione zona residenziale satura al fine di un corretto uso dell'area e di una maggiore disponibilità di spazi per le attività edilizie previste dal RUC adottato.

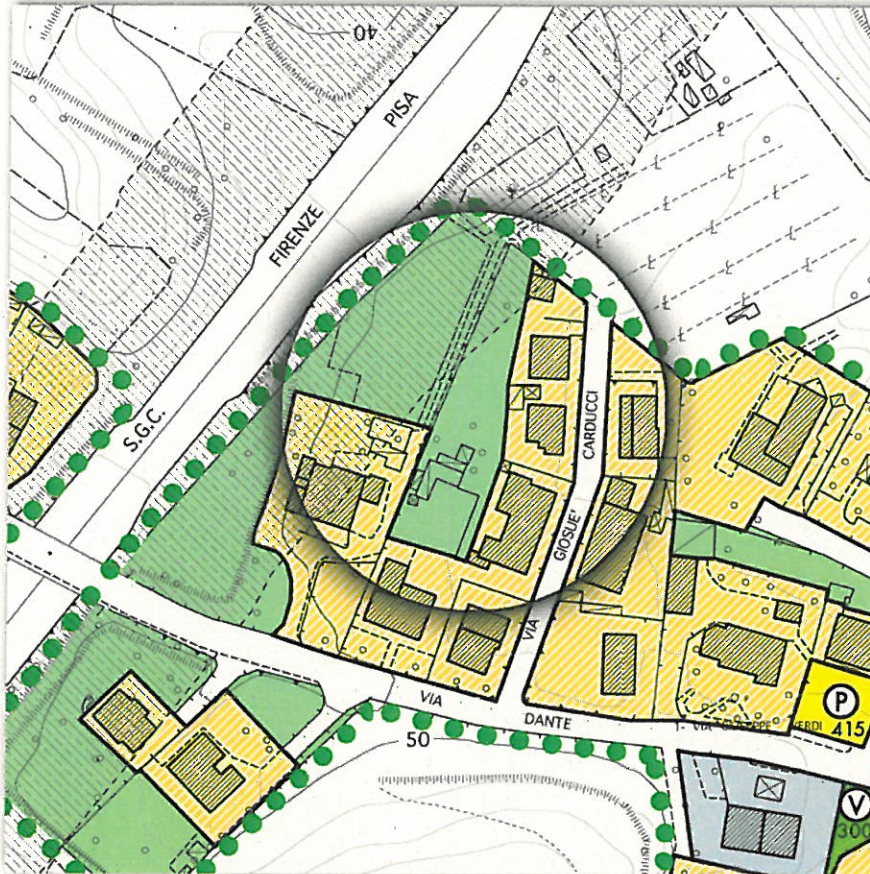
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, individuando il resede in zona B1, se più aderente allo stato dei luoghi (edifici precari in cartografia e nelle foto aeree).

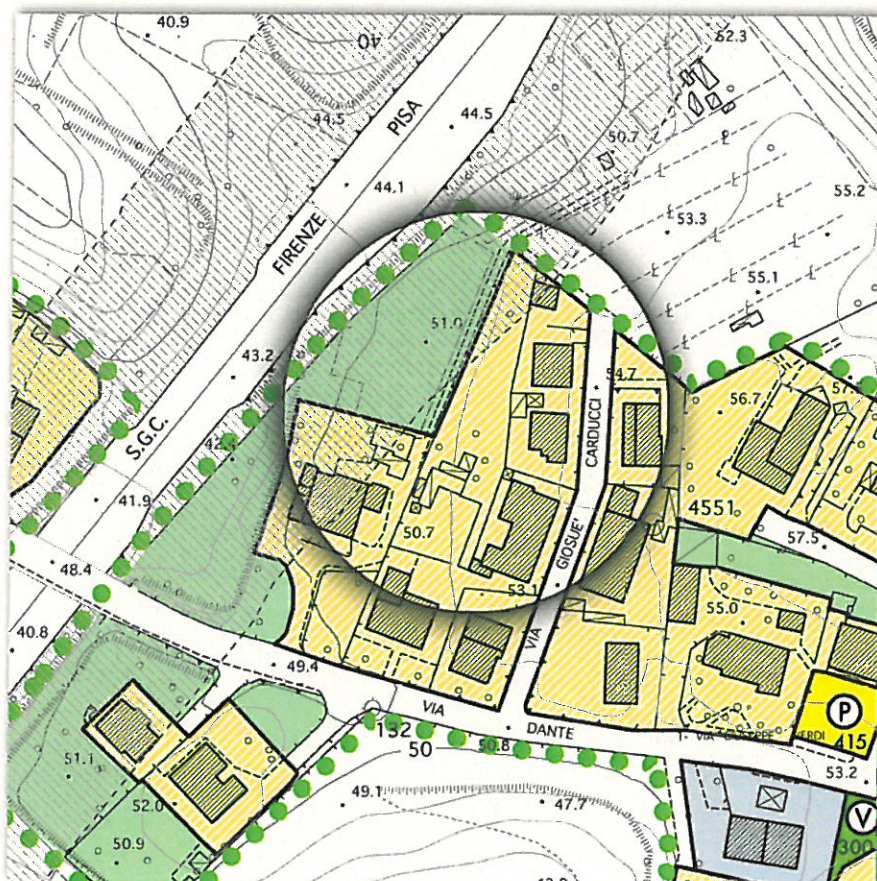
**Modifica cartografica tavola 6p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 34



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 35** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12536 da Sig.ra Costagli Graziella  
AMMISSIBILE

Aree a verde in via Falcone e Borsellino

Si chiede la correzione in scambio delle destinazioni verde pubblico/verde privato, all'interno della vecchia lottizzazione in Capanne via Falcone e Borsellino.

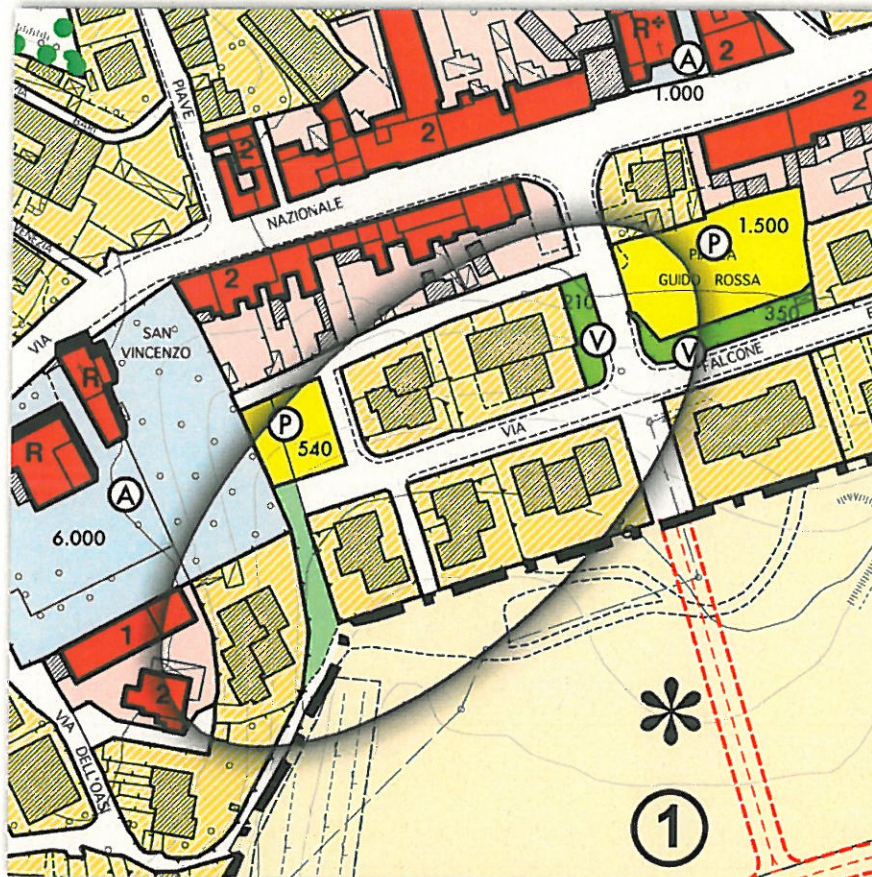
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, con lo scambio delle destinazioni verde pubblico/verde privato, in quanto più aderente allo stato dei luoghi

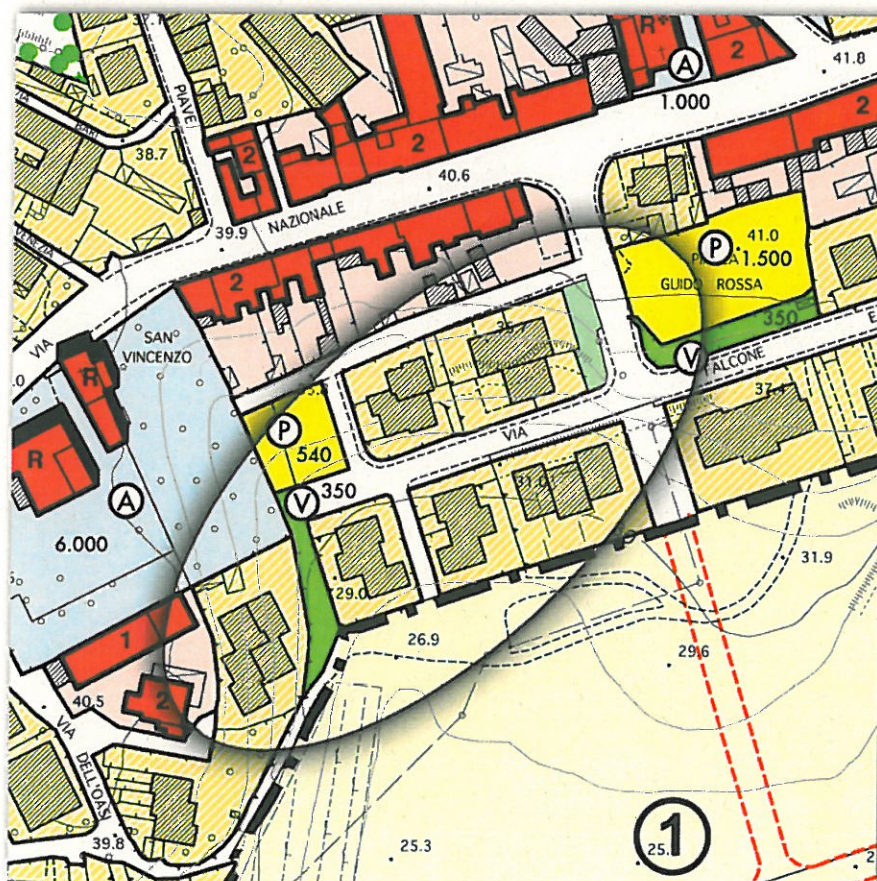
**Modifica cartografica tavola 3p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 35



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 36** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12537 dall'Arch. Davide Olivieri per conto della società Rosengarden di Marmeggi Emiliano & C. snc

AMMISSIBILE

Edificio in Capanne via Bologna 2

Chiede, avendo un edificio costituito da due unità immobiliari, di poter utilizzare la possibilità di ampliamento una tantum (30 mq.art.29 NTA), concentrando la quota delle due unità sul singolo appartamento.

**Parere: contrario.**

Si propone di **non accogliere** la richiesta perché l'ampliamento si riferisce alla singola unità immobiliare ed è un parametro legato ai caratteri del patrimonio edilizio e non un buono trasferibile da un immobile ad un altro.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi





COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 37** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12538 da Sig.ra Baldini Lubiana  
AMMISSIBILE

Fabbricati in Capanne via Lucca n.14

Chiede l'allargamento della zona "satura" al resto della sua proprietà, in parte occupata da manufatti "assentiti".

**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, estendendo l'area B1, in quanto più aderente allo stato dei luoghi.

**Modifica cartografica tavola 3p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 37



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 38** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12539 da Sig.ra Majnoni Maria Pace  
AMMISSIBILE

Edifici in Marti, via Baronci

Chiede che venga inserito in cartografia il Piano di Recupero via Baronci approvato in data 19  
Marzo 2012

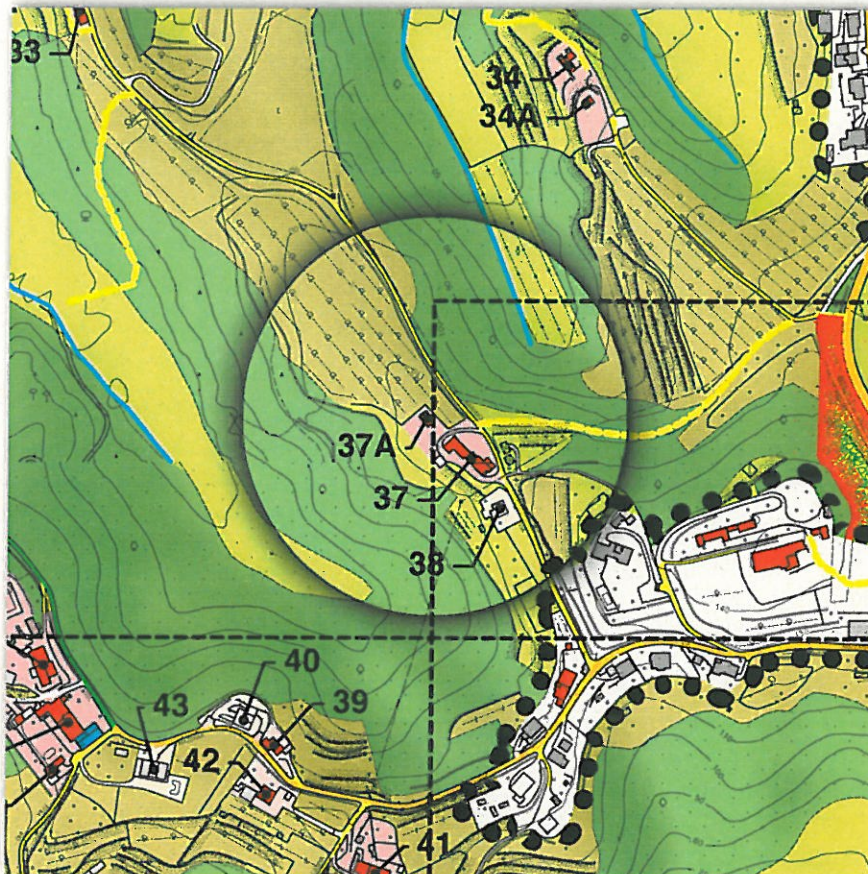
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato degli atti, con l'individuazione del Piano  
di recupero approvato nel 2012

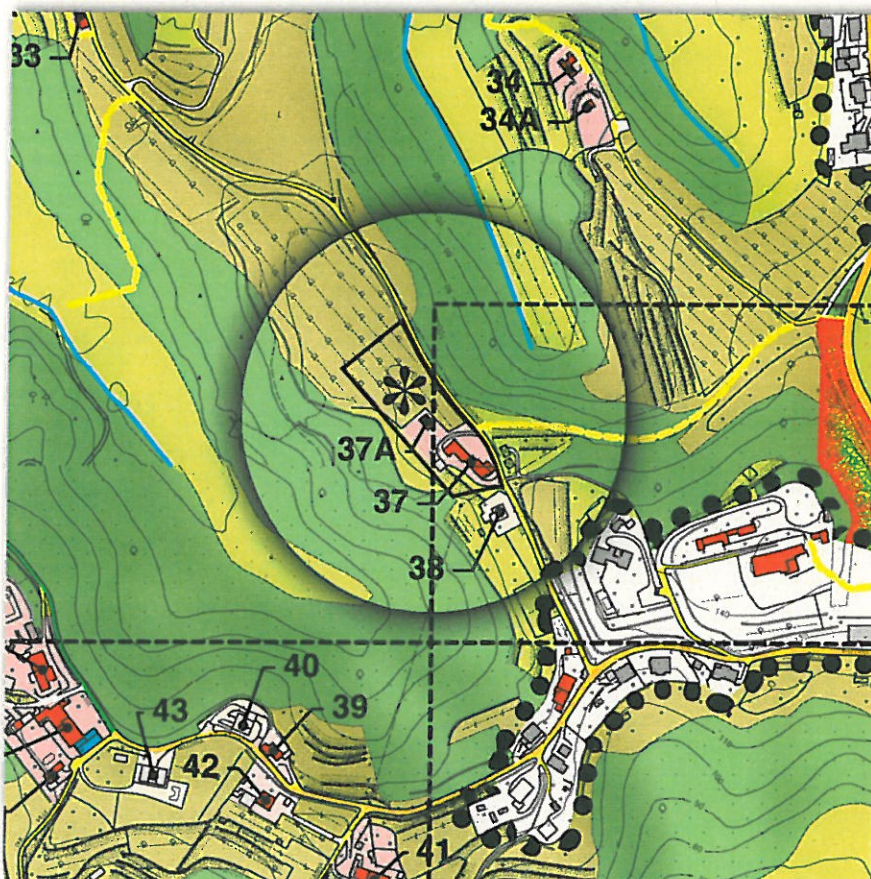
**Modifica cartografica tavola 7p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 38



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

~~~~~  
Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 39 presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12540 da Sig. Majnoni Stefano, Sig.ra Majnoni Maria Pace

AMMISSIBILE

Edifici e pertinenze in Marti, via Mazzana via di sopra e via Musciano

Chiede che il perimetro “giardino storico” inserito nella tavola 7P in relazione al vincolo ministeriale inserito con decreto emesso in data 27 Giugno 1998 sia modificato in conformità al vincolo stesso.

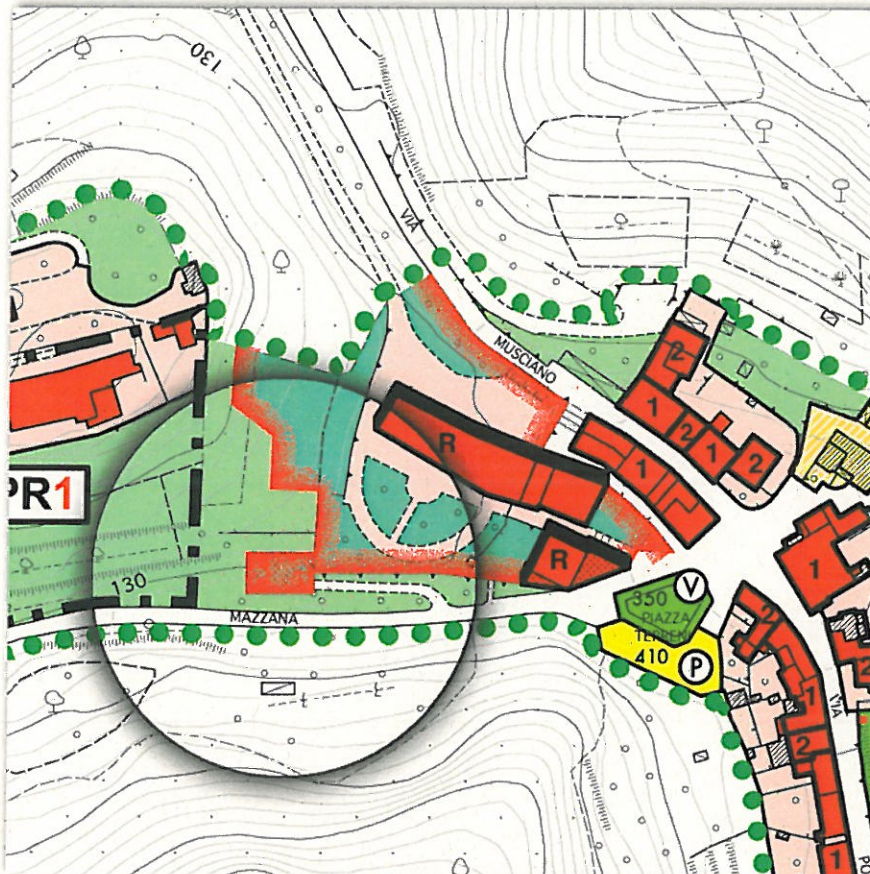
Parere: favorevole.

Si propone di accogliere, con la modifica del perimetro del vincolo del giardino storico, tenendo conto che parte è nella cartografia 1/2.000 e parte in quella 1/5.000.

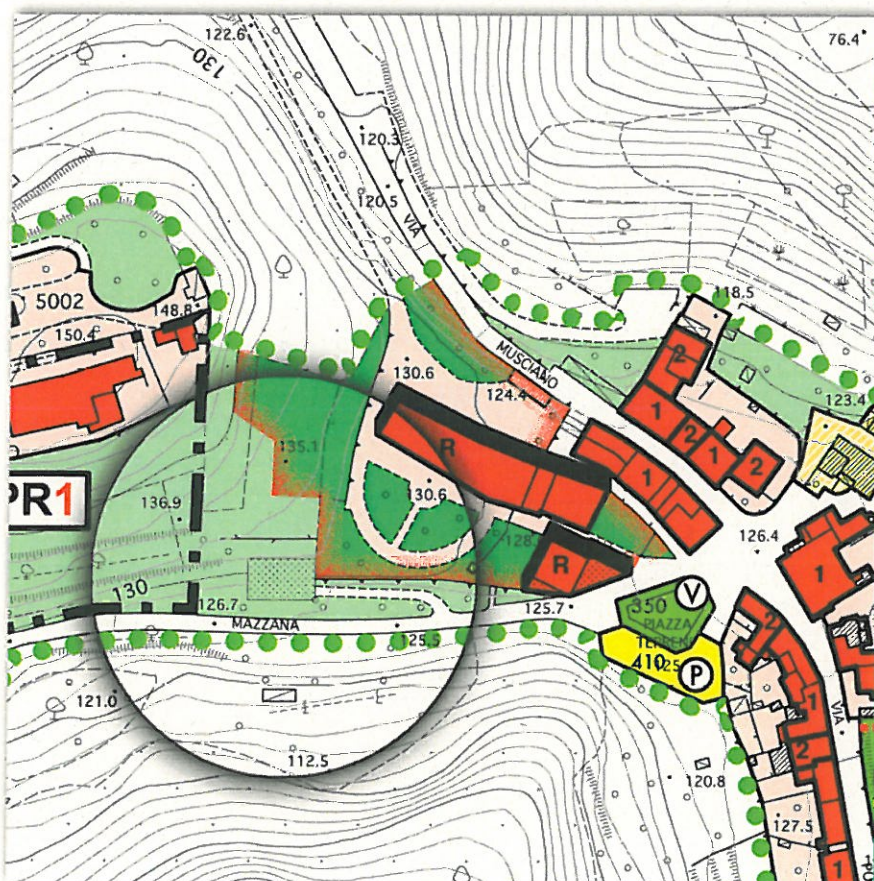
Modifica cartografica tavola 7p.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi

OSSERVAZIONE 39



STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

~~~~~  
*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 40** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12541 da Sig. Susini Sauro  
AMMISSIBILE

Edificio adibito a laboratorio in via Vallelunga Montopoli

Chiede che l'edificio attualmente adibito a laboratorio, in prossimità della "fornace delle Terrecotte" possa essere utilizzato come residenza in variante alle destinazioni ammesse nella rispettiva schedatura.

**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato dei luoghi, con la seguente modifica nelle Norme tecniche d'attuazione: Sistema Territoriale della Collina, Edificio 142A, Classificazione: *Recente*, Interventi ammessi: *art.16 f. È ammessa una unica unità immobiliare a parità di Sul per un'altezza massima di due piani fuori terra.*

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

~~~~~  
Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 41 presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12558 dai Consiglieri Comunali Sig. Novino Giuseppe, Sig.ra Vanni Maria

AMMISSIBILE

Area per gli inerti

Ritengono l'area non idonea: chiedono comunque che vengano limitate le previsioni adottate riguardo alla dimensione degli edifici, alle attività svolte e soprattutto alla durata e permanenza dell'insediamento.

Parere: parzialmente favorevole.

Si propone di accogliere parzialmente, limitando la superficie degli edifici al solo piano terra (un orizzontamento) e l'altezza a ml. 6.20, e aggiungendo in normativa, all'articolo 34, nel paragrafo **Area Inerti** dopo la parola temporanea, la seguente dizione, *secondo i termini definiti nella convenzione che disciplina le varie limitazioni d'uso e....*

Modifica normativa art 34.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

~~~~~  
*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 42** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12567 da Sig. Ramerini Giuseppe  
AMMISSIBILE

Edificio in San Romano, via Liguria

Chiede che, ricadendo attualmente l'edificio in zona satura art.29, venga ripristinato un benché minimo indice per poter attuare interventi più omogenei.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto in contrasto con le valutazioni disciplinari emerse dallo studio del tessuto edificato recente.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 43** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12568 da Sig.ra Paradiso Giuseppina  
AMMISSIBILE

Montopoli, via Fornoli, manufatti precari

Si chiede la revisione dell'art.16 lettera l) che limita gli interventi su manufatti "precari" alla sola manutenzione pena demolizione.

**Parere: parzialmente favorevole.**

Si propone di accogliere parzialmente, chiarendo che sui manufatti precari sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e cassando il resto del testo che completa il periodo relativo al paragrafo **Interventi ammessi**, all'articolo 16l.

**Modifica normativa art 16l.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 44** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12569 da Sig.ra Camarlinghi Marisa  
AMMISSIBILE

Edificio in Montopoli via del Purgatorio.

Chiede la revisione della schedatura dell'edificio che tenga in particolare considerazione l'attività produttiva da loro svolta (frantoio) e l'attribuzione di una destinazione specifica.

**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, consentendo l'ampliamento di mq.30 per la destinazione utile al frantoio, senza possibilità di cambio di destinazione, con un manufatto che rispetti le caratteristiche dei luoghi e l'assetto tipologico e costruttivo dell'esistente.

**Edificio 204, sistema collinare, prescrizione.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 45** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12570 da Sig.ra Freschi Gina  
AMMISSIBILE

Marti via Porta Pisana n.4.

Chiede, come già fatto per il PS, l'attribuzione al lotto di un indice edificatorio.

**Parere: contrario.**

L'istanza non è accoglibile in quanto la previsione urbanistica dovrebbe essere corredata da studi e progetti di messa in sicurezza come prescritto al punto 3.1 delle direttive in allegato al Regolamento 53/R della L.R.T. 1/2005.

Le problematiche geologiche insistenti sull'area sono meglio esposte nell'allegato contributo del Geologo Dott. Fabio Mezzetti.

*“La particella n. 136 del foglio catastale n. 19 si estende lungo la via Porta Pisana a Marti, sul lato di valle (sud-ovest) del crinale su cui scorre il tracciato della strada.*

*La particella è interessata da alcuni elementi di criticità geomorfologia, in particolare:*

- *da un orlo di scarpata quiescente con la sua relativa area di influenza che separa marcatamente in due la zona di crinale da quella sottostante di scarpata acclive di versante;*
- *dall'area di influenza di un corpo di frana di scorrimento attivo (cartografato anche nel PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno) che coinvolge la gran parte della sottostante porzione di versante acclive.*

*Tali principali criticità riconducono l'area in pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata ed in pericolosità sismica elevata.*

*In tali situazioni la previsione di rendere l'area edificabile è da sconsigliare anche al fine di non aggravare le condizioni, già critiche, di stabilità delle aree circostanti la particella di interesse”.*

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 46** presentata in data 21/09/2012 prot. n. 12571 da Sig.ra Damucci Toscani Maria Vittoria

AMMISSIBILE

Edifici in via Donati, Montopoli.

Chiede che, per l'edificio principale, sia modificata la norma per consentire interventi più significativi sull'edificio stesso, produce argomenti a supporto della richiesta.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto l'edificio risulta correttamente classificato e il progetto, nello spirito di un intervento di restauro con eventuali ripristini tipologici come definiti in normativa, dovrà sforzarsi nel proporre sia il riuso del bene che una sua conservazione.

Si dovrà inoltre rivalutare la scheda alla luce della funzionalità e della necessità di implementazione delle infrastrutture specie riguardo ai sottoservizi fognari.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

~~~~~  
Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 47 presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12582 dall' Arch. Enrico Baldini
E' un doppio protocollo, vedere osservazione n.49.



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

Osservazione n. 48 presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12583 dall'Arch. Enrico Baldini per conto di Beni Stabili srl

AMMISSIBILE

PR2 in San Romano Angelica.

E' una previsione di trasformazione decaduta, i lavori sono interrotti e l'area, urbanizzata, è in parte occupata da monconi di edifici in costruzione: si chiede il ripristino delle volumetrie dell'originale piano di intervento per il completamento dell'opera.

Parere: contrario.

Si propone di non accogliere, in quanto l'immobile si colloca in un contesto saturo e congestionato e gli interventi ammessi corrispondono ad una valutazione disciplinare tale da garantire un equilibrato carico urbanistico, nel rispetto degli obiettivi comunali.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO
Provincia di Pisa

~~~~~  
*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 49** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12584 dall'Arch. Enrico Baldini per conto di Beni Stabili srl (vedere osservazione n.47).

AMMISSIBILE

Edificio in località Angelica via TR Est n.67-scheda n.146

Si chiede di poter intervenire in demolizione e ricostruzione, poiché l'edificio, di scarsa qualità strutturale, versa in gravi condizioni statiche.

**Parere: parzialmente favorevole.**

Si propone di accogliere parzialmente, inserendo all'articolo 28b **Edifici di interesse tipologico** dopo l'ultimo capoverso la seguente dizione: *Per gli edifici in condizioni statiche precarie, documentate da appositi elaborati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni, secondo quanto specificato nel precedente articolo 7.*

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi





COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 50** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12585 dall'Arch. Enrico Baldini per conto di Beni Stabili srl

AMMISSIBILE

Località Angelica via Basilicata

E' un'area retrostante il supermercato Conad di Angelica, destinata a "verde attrezzato art.23", si chiede la trasformazione in area urbanizzata di cui all'art.29.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto l'area è facilmente raggiungibile da via Basilicata, è funzionale al vicino deposito dell'acqua, rappresenta una discontinuità necessaria in un contesto congestionato e male definito da un punto di vista infrastrutturale, nel rispetto delle disposizioni nazionali (D.M. 1444/1968). Inoltre la previsione è sottoposta alle disposizioni dell'articolo 3 delle NTA (decadenza).

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 51** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12590 da Sig. Novelli Giuliano per conto della società Immobiliare la Torretta srl

AMMISSIBILE

Aree ad Ovest della via Masoria in prossimità dell'ex magazzino comunale.

L'osservante, già precedentemente richiedente l'edificabilità delle aree, riconferma la richiesta con modifica della perimetrazione dell'UTOE.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto in contrasto con il Piano strutturale e con i principi informativi dello strumento urbanistico.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 52** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12591 da Sig. Novelli Giuliano per conto della società Immobiliare ALGIMAR srl

AMMISSIBILE

Lotto in Marti via del Colle.

Chiede il ripristino dell'edificabilità su un lotto adiacente alla chiesa ma in posizione meno elevata, sull'area non hanno mai avuto esito iniziative edificatorie, propone nuove attività edilizie con tecniche di bioedilizia e di minor consistenza.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto si pone nell'immediato retro della Pieve di S. Maria Novella, in un sedime storico e in un contesto di pregio paesaggistico e storico-monumentale, in contrasto con la definizione di invariante strutturale e i principi del piano, con le normative regionali, richiamate nell'osservazione della Regione.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 53** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12592 da Sig. Di Gianni Raffaele  
AMMISSIBILE

Terreno agricolo situato in Capanne traversa via del Molino

Chiede la modifica del perimetro dell'UTOE e la classificazione delle aree, in questa nuova  
perimetrazione come trasformabili direttamente o indirettamente.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto in contrasto con il Piano strutturale e con limitrofe  
previsioni previgenti da attuare, confermate in questa fase.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 54** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12593 da Sig. Tesi Massimo  
AMMISSIBILE

San Romano via Puglia-terreni di pertinenza la propria abitazione.

Chiede che l'area retrostante l'abitazione, ex"B" di completamento nel RUC previgente venga nuovamente classificata come "lotto di completamento".

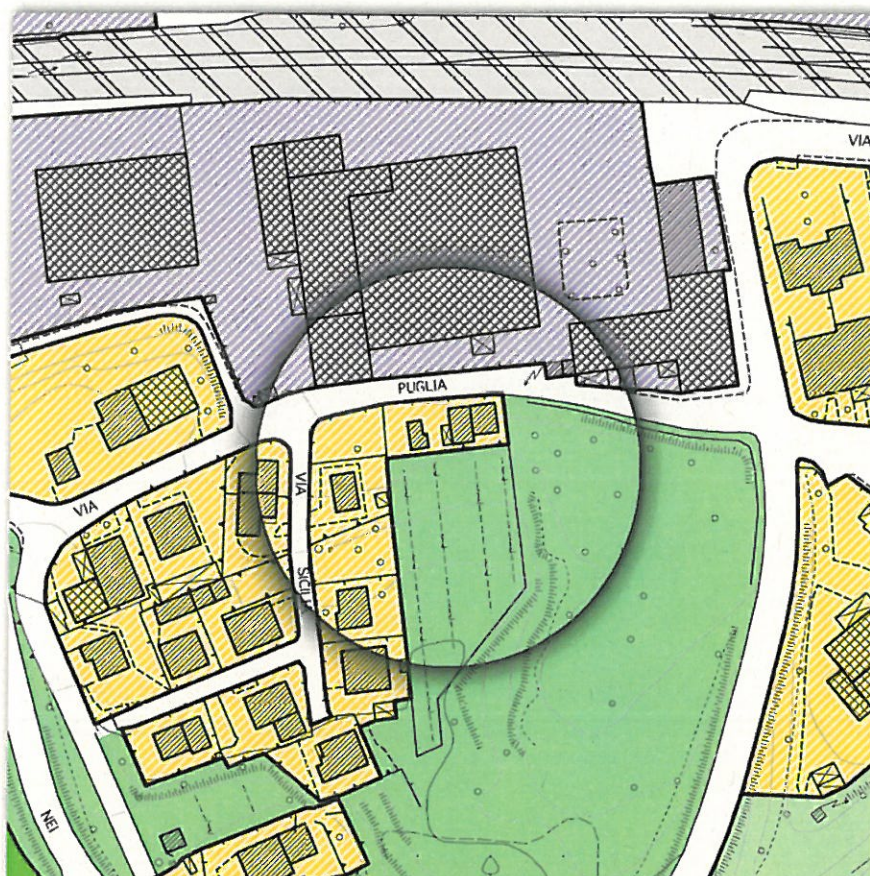
**Parere: parzialmente favorevole.**

Si propone di accogliere parzialmente, ampliando il resede in zona B1, in quanto più aderente allo stato dei luoghi, rendendolo funzionale all'abitazione.

**Modifica cartografica tavola 5p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 54



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

### **VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE - DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 55** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12594 da Sig.ra Francalanci Barbara, Sig.ra Francalanci Tamara, Sig.ra Francalanci Patrizia, Sig.ra Santini Corrada.

**AMMISSIBILE**

Immobili in via del Mulinaccio e via Cavour

-chiedono la possibilità di attribuire alle superfici già utilizzate a scopi produttivi la compatibilità di destinazione

-chiedono la rettifica della classificazione temporale degli edifici

-chiedono chiarimenti rispetto alla definizione:attività compatibili con la residenza.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto la norma tecnica indica in modo chiaro gli interventi ammessi.

La scrittura di una norma urbanistica di carattere puntuale (di incidenza su di un territorio limitato) spesso non consente la sufficiente flessibilità a considerare lo stato di fatto socio economico e le opportunità che si presentano ai singoli proprietari: certo è che il RUC adottato ribadisce la necessità di compressione delle attività produttive in San Romano verso Ovest (si veda la previsione di recupero di via della Distilleria) tenendo anche conto che nella destinazione in cui sono ricomprese le abitazioni degli osservanti si è incentivata la ristrutturazione urbanistica a fini non produttivi e che di fatto la via Cavour costituisce un limite fisico di divisione tra aree e tipologia di utilizzo. Potrà essere valutata l'ulteriore precisazione delle destinazioni ammissibili.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 56** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12595 da Sig. Giani Ivo  
AMMISSIBILE

Manufatto in Marti via dell'Immaginetta.

Chiede una ripermetrazione dell'area di pertinenza del manufatto al fine di consentire una sostituzione edilizia in diversa collocazione.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si configurano come una nuova edificazione di un lotto libero nel territorio rurale sono in contrasto con leggi e disposizioni regionali e con i principi informativi del piano.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi





COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 57** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12596 da Sig. Piccioni Fabio in qualità di legale rappresentante della società Nesi srl

AMMISSIBILE

Insediamiento a Fontanelle.

Segnala che nella cartografia sono state riportate le OOUU realizzate in modo errato.

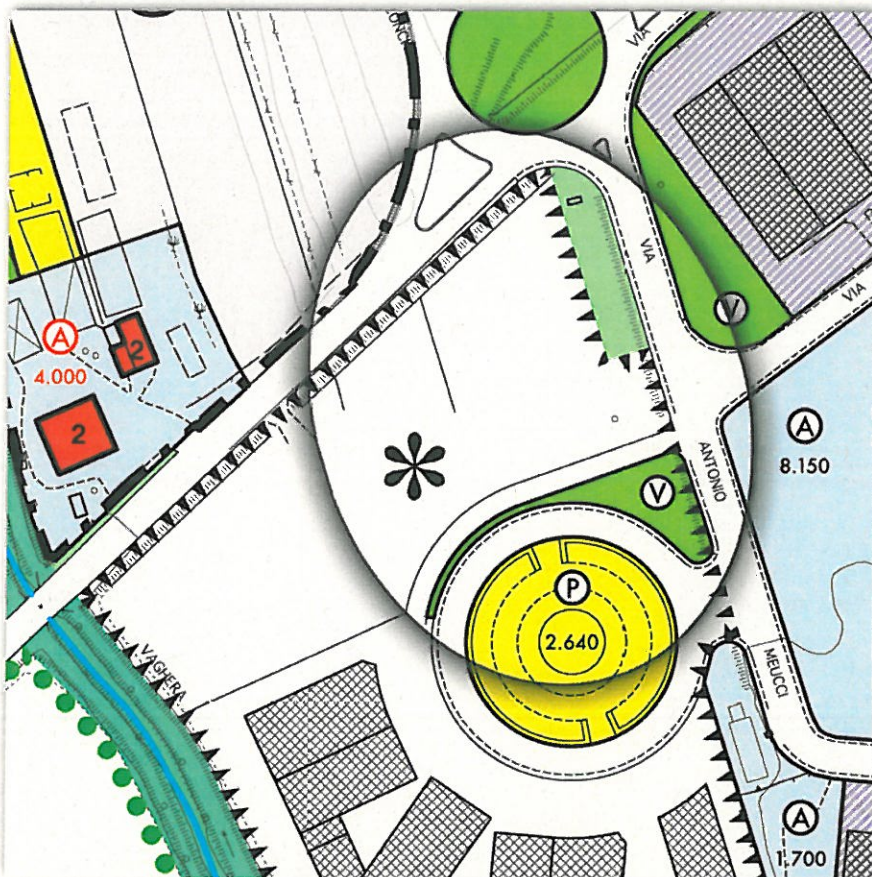
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato dei luoghi e degli atti amministrativi.

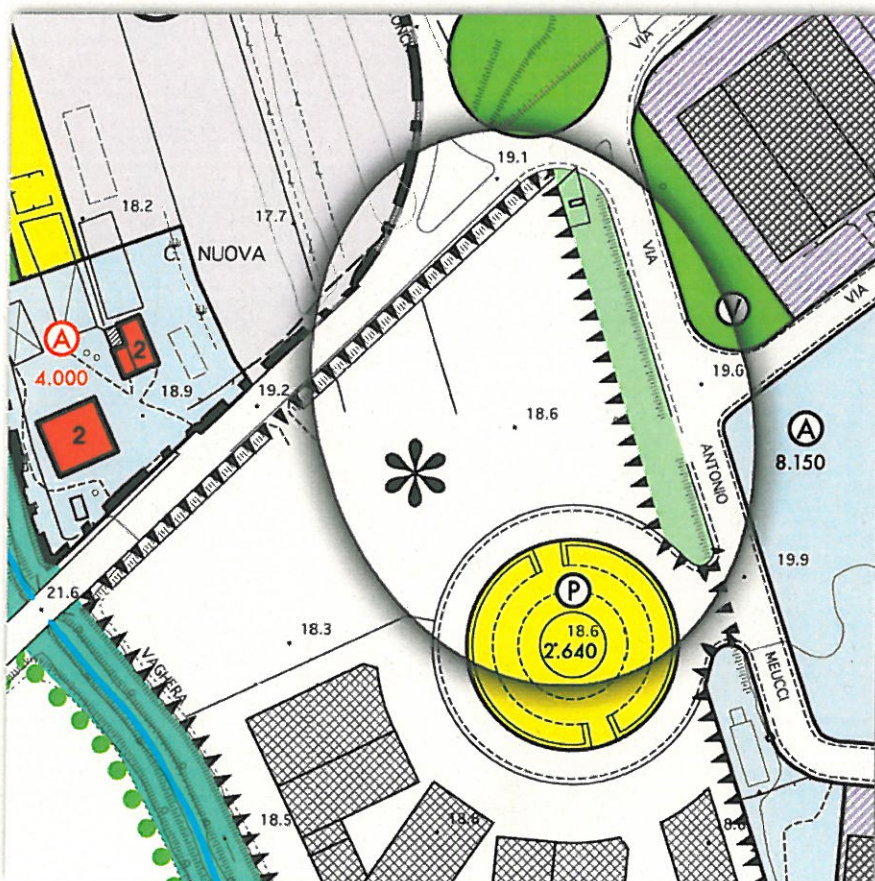
**Modifica cartografica tavola 4p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 57



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 58** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12597 da Rag. Massimo Turini in qualità di legale rappresentante della società Nuovi Investimenti Immobiliari srl

AMMISSIBILE

Titolari della lottizzazione “il Bastione”

Chiedono la correzione cartografica del perimetro della lottizzazione.

**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato degli atti amministrativi.

**Modifica cartografica tavola 7p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 58



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 59** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12598 da Sig.ra Campani Sabrina in qualità di legale rappresentante della società Il Cobra srl

AMMISSIBILE

Via Toscoromagnola a SanRomano-fattoria Torre Giulia.

Chiedono che sia ripristinata la previsione di parcheggio nella zona sottostante il complesso Torre Giulia in ottemperanza di quanto previsto nelle procedure di Piano di Recupero: da verificare le previsioni.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto l'intervento proposto si colloca in un ambito morfologico delicato e complesso, tale da comportare interventi onerosi ed espropri che non rientrano nell'orbita del piano previsionale quinquennale.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 60** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12599 da Sig. Generoso Francesco in qualità di legale rappresentante della società Gebros srl

**AMMISSIBILE**

Intervento convenzionato in via Fonda.

Segnalano un errore nella perimetrazione della zona convenzionata.

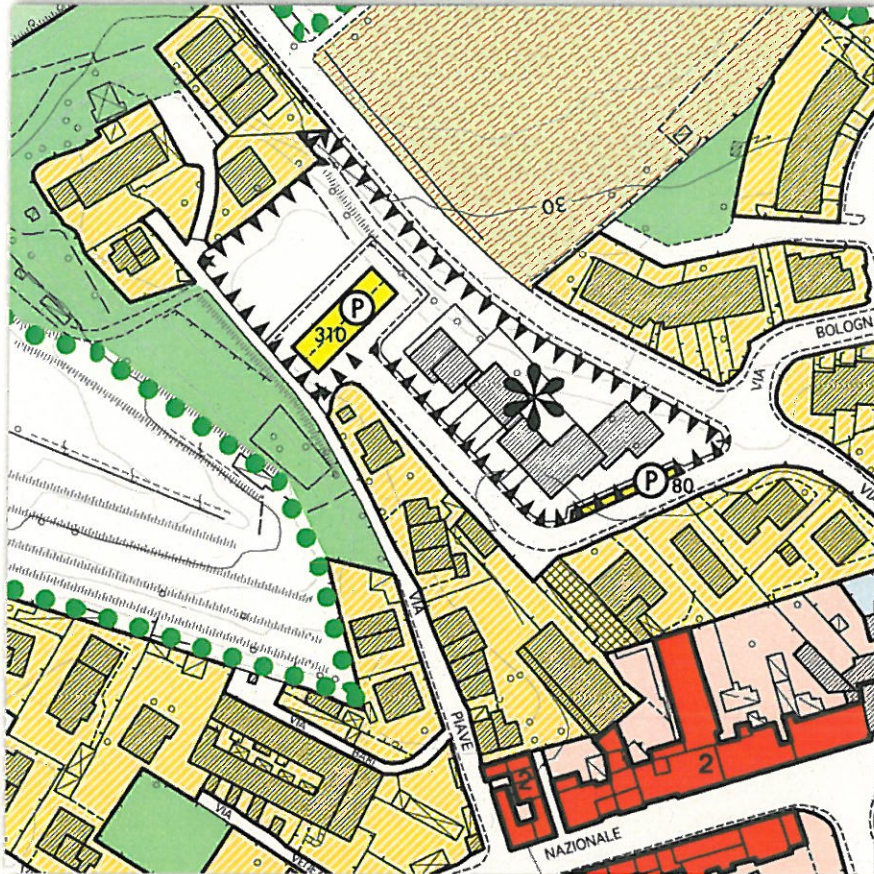
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato degli atti amministrativi.

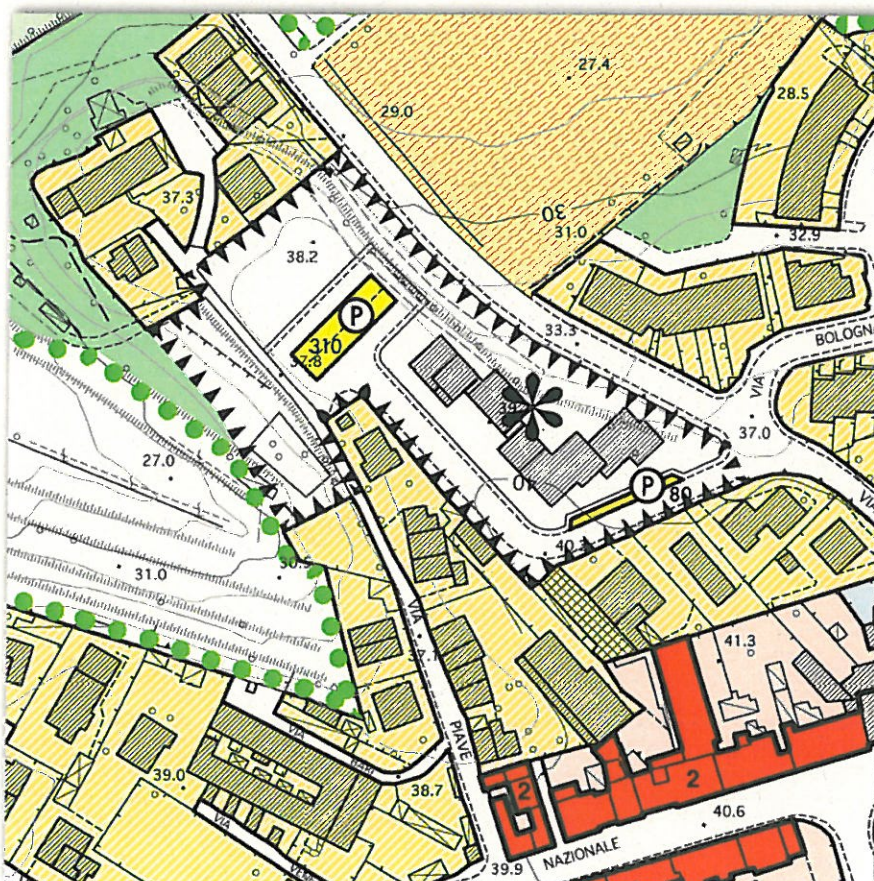
**Modifica cartografica tavola 3p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 60



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 61** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12600 da Sig. Vannini Mario  
AMMISSIBILE

Lotto in San Romano, a valle dell'insediamento di Piano di Recupero "Fattoria Torre Giulia"  
Chiedono il ripristino dell'edificabilità di un terreno che doveva essere urbanizzato realizzando una  
previsione di strada pubblica (lamentano che hanno pagato l'ici, e un danno materiale e morale).

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto si tratta di una previsione in un'area non urbanizzata, in  
seconda fila, in un contesto morfologico e paesaggistico delicato e valutato come non trasformabile.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi





## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

### **VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE - DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 62** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12601 da Sig. Tinghi Arrigo in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare 79 di Tinghi Arrigo & C. snc

**AMMISSIBILE**

Area di trasformazione San Romano e Lottizzazione via XXV Aprile.

Si chiede di ripristinare il “corridoio verde” Est Ovest che da via XXV Aprile avrebbe dovuto collegare le aree libere a valle di Torre Giulia, si chiede inoltre di spostare ed ampliare il perimetro della nuova previsione in prosecuzione della lottizzazione attuale verso OVEST.

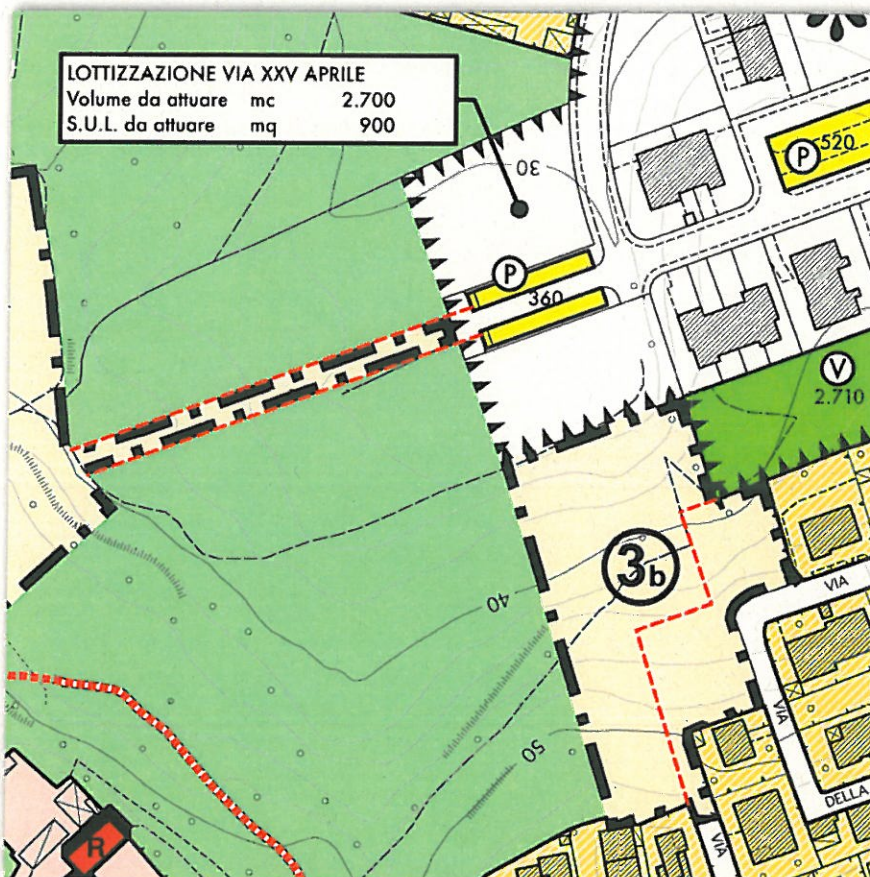
**Parere: parzialmente favorevole.**

Si propone di accogliere parzialmente, ripristinando come richiesto il corridoio verde e spostando una medesima quota di area edificabile lungo l'attuale lottizzazione di via 25 aprile. In questo modo si conserva uno dei quattro cuori verdi, da tutelare in quanto elementi identitari del complesso edificato di San Romano/Angelica

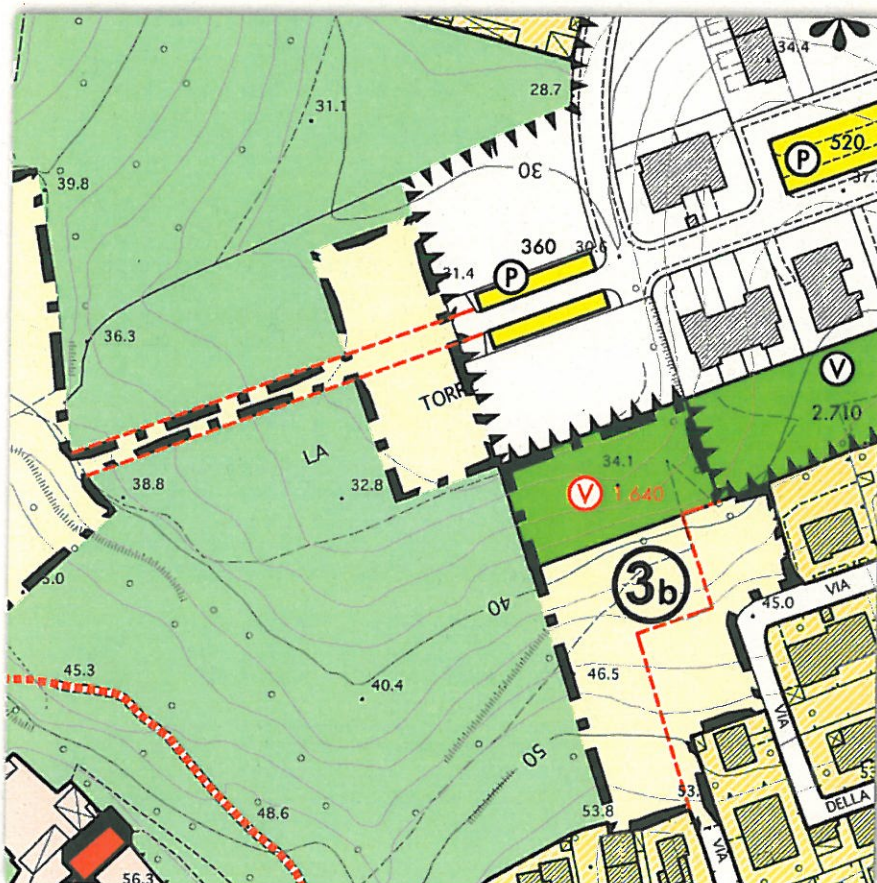
**Modifica cartografica tavola 5p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 62



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

### **VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE - DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 63** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12602 da Geom. Daniele Campani  
**AMMISSIBILE**

Osservazione di carattere generale-parcheggi

L'osservante ritiene che all'interno delle trasformazioni si debba scambiare la percentuale di standard a parcheggi con quella del verde incrementando così fortemente la dotazione di spazi pubblici a parcheggio, contenendo così anche le spese di manutenzione per l'amministrazione comunale.

Inoltre ritiene troppo restrittivo l'obbligo della dotazione di due posti auto per unità immobiliare ed eccessiva la superficie unitaria attribuita al posto auto.

**Parere: presa d'atto.**

Si propone **di prendere atto** delle varie considerazioni, di cui si terrà conto nella revisione del regolamento edilizio, confermando quanto già adottato nel RU, in quanto corrisponde ad obiettivi discussi con i cittadini e sostenuti dall'amministrazione comunale. I posti auto si riferiscono agli spazi esterni, per cui la loro mancanza è un metodo tramite il quale controllare il carico urbanistico. Se non ci sono i posti auto significa che mancano gli spazi esterni agli edifici e quindi si diminuisce il numero degli appartamenti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 64** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12603 da Sig. Campani Daniele, Sig.ra Campani Monica

**AMMISSIBILE**

Fabbricato e terreno in Capanne via nazionale 129.

Si chiede la trasformazione in lotto di completamento di una destinazione a verde attribuita ad un lotto che di fatto costituisce resede di pertinenza dell'abitazione degli scriventi.

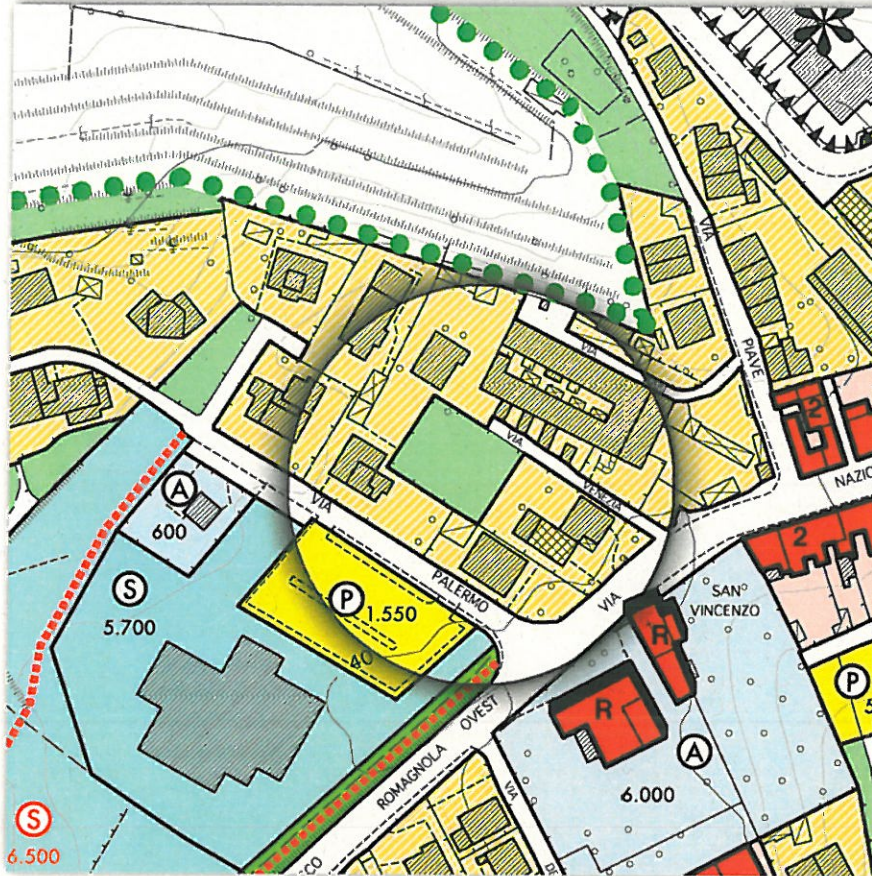
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato dei luoghi.

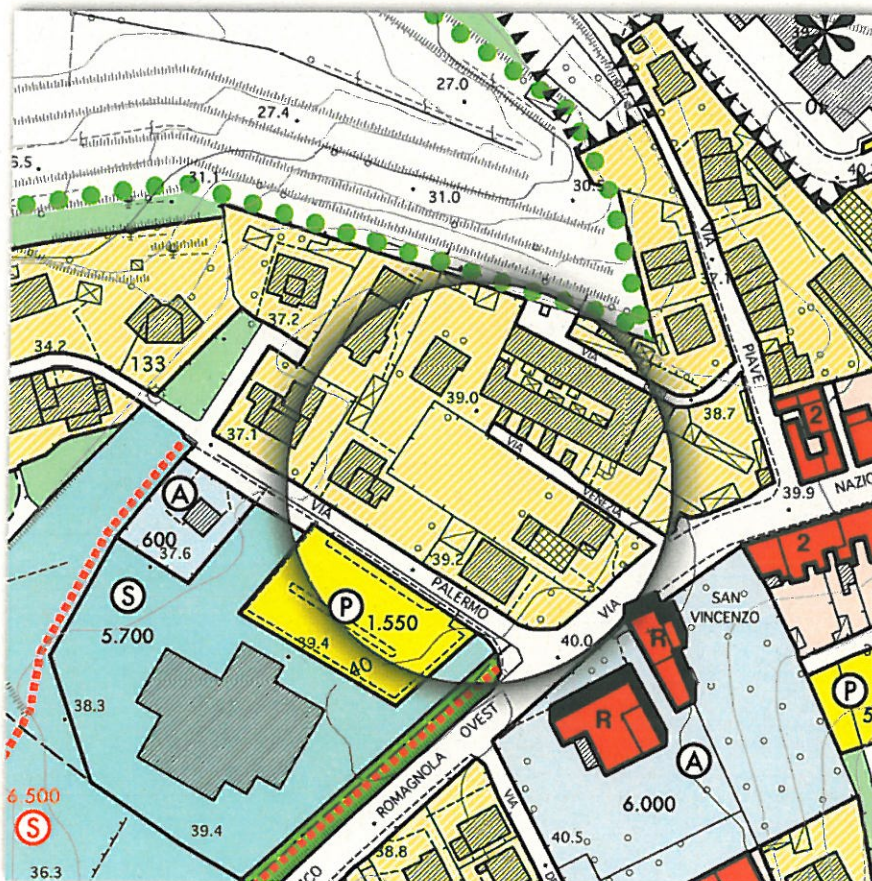
**Modifica cartografica tavola 3p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 64



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 65** presentata da Geom. Daniele Campani è un protocollo ripetuto dell'Osservazione N.63

**Osservazione n. 66** presentata dai Sig.ri Campani Daniele e Monica è un protocollo ripetuto dell'Osservazione n.64



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 67** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12604 da Geom.. Campani Daniele in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra Faraoni Iolanda

**AMMISSIBILE**

Fabbricato posto in Capanne via Torino 15.

Si ritiene errata la classificazione attribuita all'edificio (interesse ambientale art.28 R2) e si chiede di considerarlo edificio di assetto recente da inserire, con l'annesso resede, tra i lotti liberi di completamento.

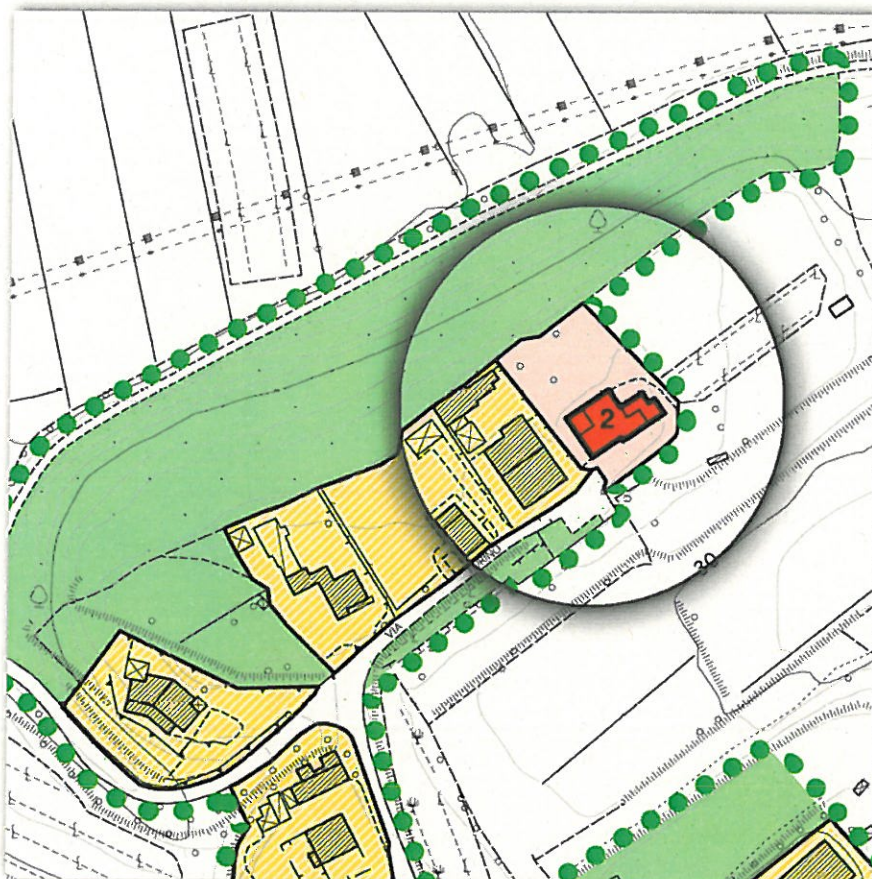
**Parere: favorevole.**

Si propone **di accogliere**, in quanto più aderente allo stato dei luoghi e alla sensibilità dei proprietari.

**Modifica cartografica tavola 3p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 67



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**





COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 68** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12605 da Sig. Maraviglia Maurizio in qualità di legale rappresentante della società Overland immobiliare spa, Sig. Ulivieri Piero  
**AMMISSIBILE**

Aree interne e adiacenti al comparto San Romano 2-Santa Marta Crimea.

Gli osservanti, propongono l'allargamento del perimetro della previsione di trasformazione verso Est a ricomprendere le restanti proprietà, anche al fine di creare maggiori spazi per filtri di verde nei confronti della Fi Pi Li e procedere, a tempi brevi, con un Piano Attuativo di cui la proprietà osservante costituirebbe lotto funzionale autonomo.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto, priva di valutazioni relative ai temi paesaggistici e ambientali, si riferisce ad un'area già dimensionata secondo una programmazione quinquennale, oggetto di prescrizioni derivate dall'osservazione regionale, che ne evidenzia elementi di fragilità.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 69** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12607 da Sig. Marmeggi Massimo  
AMMISSIBILE

Castel del bosco, via Ricavo Arno

Si chiede, come già fatto in sede di approvazione del PS, il ripristino della destinazione “area produttiva” al resede posteriore Nord della proprietà su cui è attivo un insediamento produttivo area già precedentemente così qualificata.

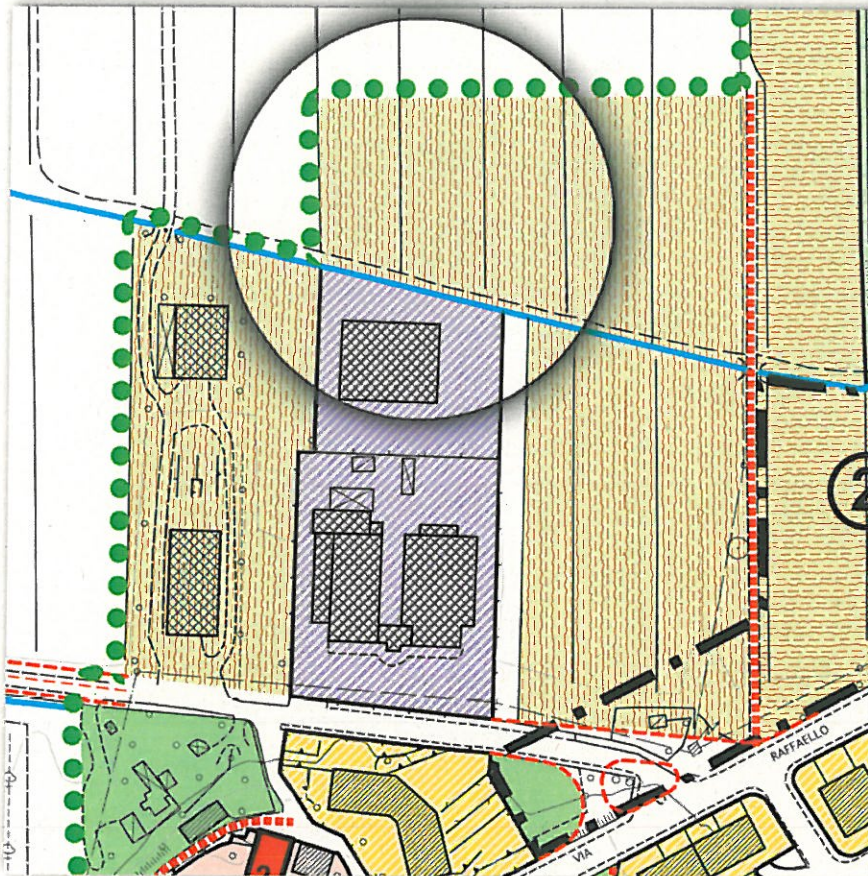
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, nel modo più aderente allo stato degli atti amministrativi, composti sia dalle previsioni comunali che da quelle dell'autorità di bacino (rea I.4) e da quanto previsto dalla L.R. 21/2012, articoli 3,4 e 5.

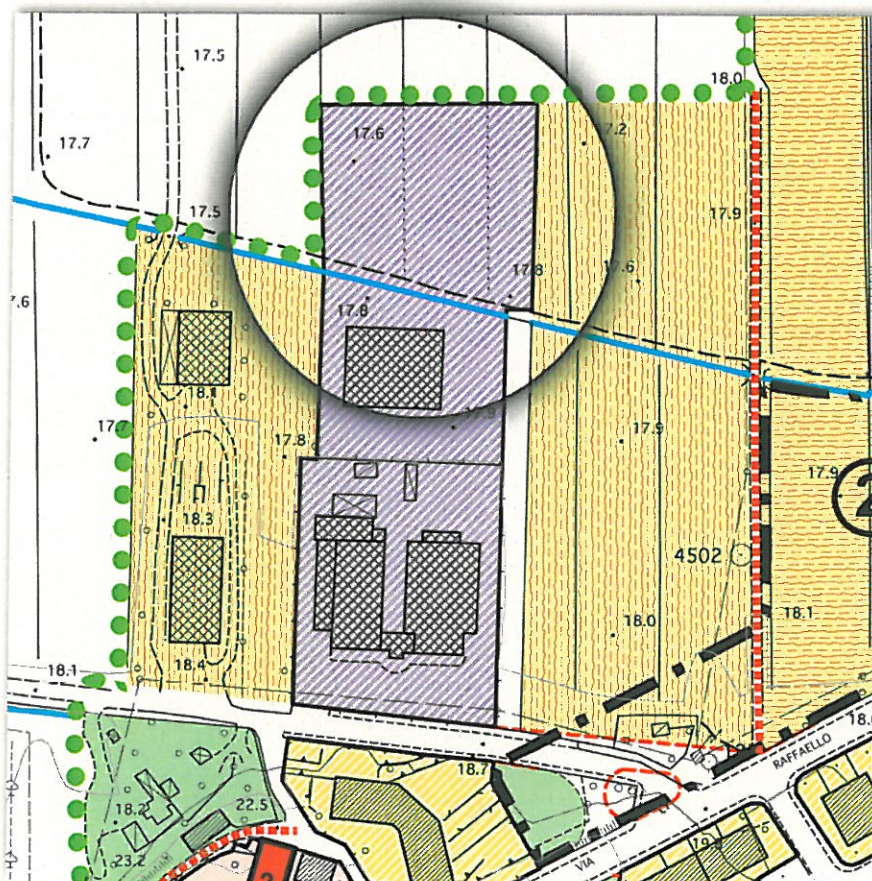
**Eventuale modifica cartografica tavola 2p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 69



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 70** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12608 da Sig.ra Valleggi Fanola  
AMMISSIBILE

Terreni in Musciano, via vicinale di Musciano

Sostiene che i terreni di sua proprietà erano stati inseriti dal PS in area edificabile “non storica” mentre il RUC adottato ripartisce la proprietà parte in “area storica “ art.28, parte in verde privato art.31: si chiede la trasformazione delle aree in zona B di completamento.

**Parere: contrario.**

Il Piano Strutturale, come è noto, fornisce una disciplina solo genericamente “ conformativa” tant’è che spesso è ritenuta impropria la scrittura di apposite NTA al Piano Strutturale. Il Piano Strutturale di Montopoli chiarisce che le aree all’interno dell’UTOE potranno essere trasformabili in accordo e subordinatamente alla successiva disciplina del RUC che opera scelte specifiche e puntuali. Quindi il Piano Strutturale decreta la potenziale trasformabilità dei suoli all’interno del perimetro delle UTOE ma non individua aree più specifiche ne attribuisce edificabilità. In questo caso PS e RUC risultano pienamente coerenti, sia nella perimetrazione dell’UTOE sia nella individuazione preliminare dei caratteri e dei valori degli edifici. La zona “storica” a cui fa accenno l’osservante non è altro che l’attribuzione di un resede di pertinenza a edifici con caratteristiche di storicità, rilevata nel PS e confermata nel RUC . Le aree di proprietà dell’osservante, individuate catastalmente mediante ricerca dell’ufficio, risultano peraltro in seconda fila rispetto all’edificato lungo strada e non immediatamente raggiungibili, ai fini dell’urbanizzazione.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 71** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12609 da Sig. Martini Pietro, Sig. Martini Giovanni

AMMISSIBILE

Terreni in Capanne via Fucini

Chiedono che venga ripristinato un indice di fabbricabilità per consentire una nuova costruzione per le proprie famiglie piuttosto che un semplice ampliamento di mq.30.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto i parametri sono stati valutati sulla base di studi disciplinari relativi ai caratteri del tessuto edificato, con l'obiettivo del controllo del carico urbanistico, di un ordinato assetto definito dall'equilibrato rapporto fra pieni e vuoti, in relazione alle infrastrutture esistenti, nel rispetto delle norme regionali, come richiamate anche nell'osservazione regionale.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 72** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12612 da Sig. Collecchi Gino  
AMMISSIBILE

Aree a Nord-Ovest di Torre Giulia

Sostiene di aver ricevuto un danno poiché dette aree, precedentemente inserite nella previsione di lottizzazione omonima “Torre Giulia” sono ora parte in verde e parte nel comparto San Romano 3°, obiettivo di edificazione del nuovo polo scolastico.

**Parere: contrario.**

Si propone di non accogliere, in quanto l'area rientra già in parte nel comparto 3° e quindi sottoposta a ipotesi di trasformazione valutate secondo un obiettivo di interesse generale, che potrà essere modificato nell'arco di un nuovo quinquennio previsionale.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO  
Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 73** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12616 dall'Arch. Paolo Sordi  
AMMISSIBILE

L'osservante propone un contributo di carattere generale sia di approfondimento che applicativo della norma, in particolare suggerisce:

- 1) che venga meglio esplicitato il concetto e il criterio di calcolo della SUL;
- 2) che i parametri di parcheggio vengano relazionati alla SUL e non al volume e che vengano rivisti i parametri specie per le unità immobiliare di piccola dimensione;
- 3) considera favorevolmente l'incentivo proposto all'art.29 ( ricostruzioni con soluzioni di bioedilizia) e ne propone l'applicazione anche agli edifici produttivi nel tessuto residenziale.
- 4) che venga rivalutata l'attribuzione di standard per gli interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistica, anche introducendo il concetto di monetizzazione dello standard la dove non si possano ritrovare i relativi spazi;

**Parere: parzialmente favorevole.**

Il contributo è mirato e pienamente coerente, una riflessione sui temi proposti potrà facilitare la comprensione e l'applicazione delle norme citate. Si può dichiarare parzialmente accolta in quanto:

- al punto 1) l'analogo argomento è oggetto di osservazione da parte dell'ufficio con analoghe finalità: si propone l'accoglimento;
- al punto 2) l'argomento è oggetto di altre osservazioni a cui si rimanda, precisando che gli studi e le valutazioni eseguite in merito alla formazione della Variante hanno condotto ad altre risultanze: si propone il non accoglimento;
- al punto 3) l'argomento è del tutto analogo a quello proposto dall'ufficio: si propone l'accoglimento;
- al punto 4) l'argomento appare pienamente coerente con gli indirizzi della Variante nonché della normativa vigente in materia di standard: si propone l'accoglimento.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 74** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12617 da Sig. Morganti Antonio  
AMMISSIBILE

Fabbricato a destinazione mista in via Toscana 27/29 a San Romano

-chiedono che la porzione di resede del fabbricato, destinata a verde dal RUC adottato, sia compresa nella zona di completamento art.29, per consentire interventi più organici sull'edificio esistente.

**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato dei luoghi.

**Modifica cartografica tavola 5p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi







COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D' ARNO

Provincia di Pisa

*Settore III- Assetto ed utilizzazione del territorio*

**VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ADOZIONE -  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 20/06/2012**

**Osservazione n. 75** presentata in data 24/09/2012 prot. n. 12624 da Sig. Falorni Stefano  
AMMISSIBILE

Aree ed edifici in San Romano via Matteotti e via di Montopoli (retro S.Marta/Crimea).

Fa osservare che la perimetrazione indicata nel RUC adottato non corrisponde allo stato dei luoghi; non c'è corrispondenza tra fabbricati, aree di pertinenza e destinazioni a verde del RUC, si chiede di correggere la cartografia secondo una logica più rispondente allo stato di fatto e ai catastali.

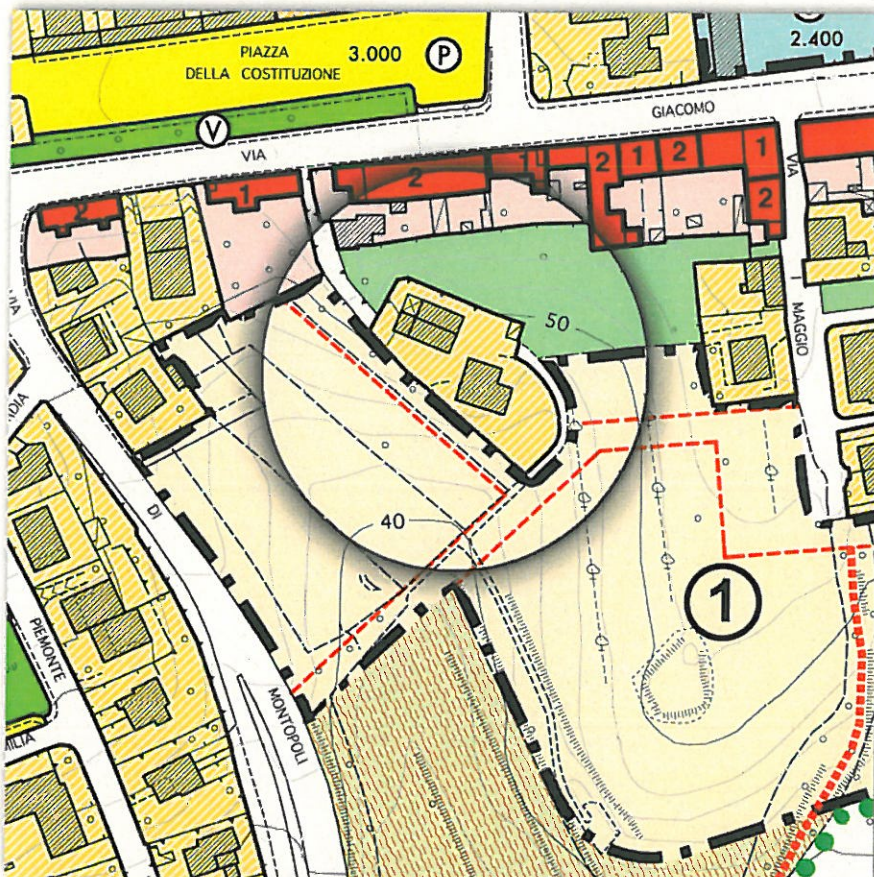
**Parere: favorevole.**

Si propone di accogliere, in quanto più aderente allo stato dei luoghi.

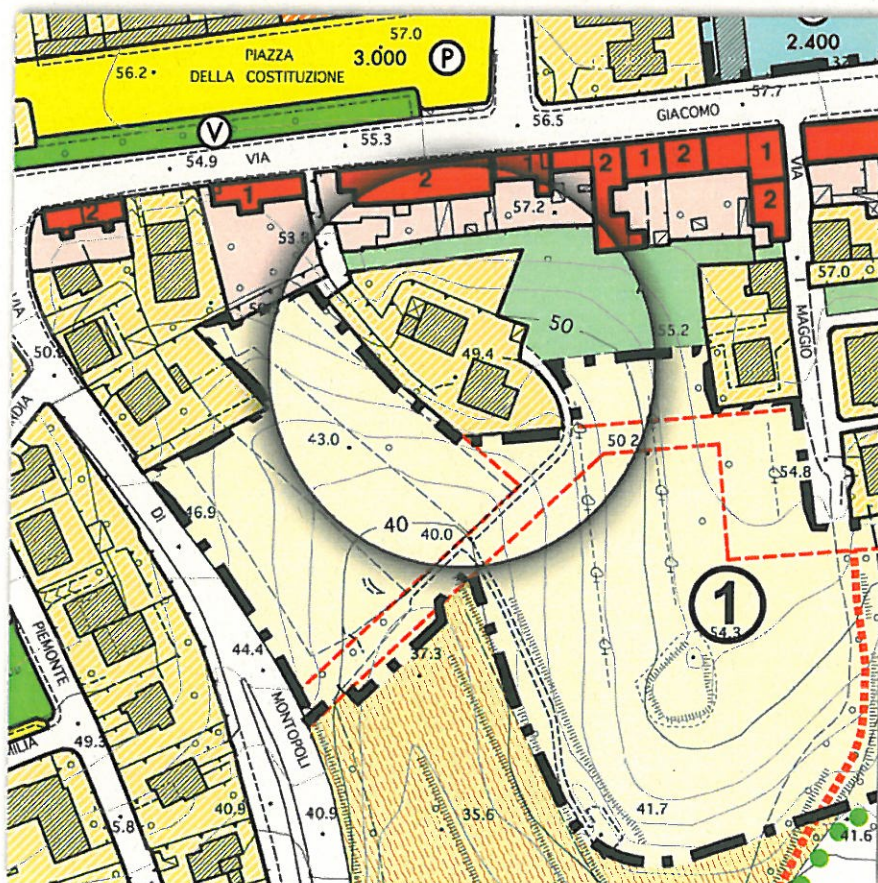
**Modifica cartografica tavola 5p.**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi

## OSSERVAZIONE 75



**STATO ADOTTATO**



**STATO MODIFICATO**