

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI NON ACCOLTE N. 44 (1 dell'UTC)

1. LAMBERTI GABRIELE E LAMBERTI LUCIA

L'area si trova all'interno del Sistema Insediativo n.2 in un complesso di verde privato appartenente a diverse proprietà. Il RU non ha considerato ad oggi la trasformabilità dell'area in quanto eventualmente oggetto **di proposta complessiva** di tutta l'area afferente al verde privato prospiciente su via Marconi

Pertanto l'osservazione non viene accolta

2. FREDIANI LUCIANA

Via del Poggetto, sul prolungamento di via Don marino Mori, è una strada di scorrimento per il traffico che non deve attraversare il centro storico di Pieve a Nievole; pertanto la fascia di rispetto non può essere quella richiesta dall'osservante.

Peraltro, quanto indicato dall'osservate, non risulta fattibile in questo Piano Strutturale essendo l'area indicata **esterna al perimetro del Piano**.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

5. BOSCO DI ROVO SRL

Si ricorda che trattasi di **osservazioni al RU n.2 e non all'ex Piano Attuativo n.4**, peraltro già approvato da questa Amministrazione Comunale nel 2014 ed in corso di validità per il periodo che la legge consente; né questo RU può essere strumento di "manifestazione della volontà da parte dell'A.C. di dare avvio ad una variante del suddetto PA n.4" in quanto ciò è indipendente dalle finalità, dai contenuti e dalle normative di questo Regolamento Urbanistico.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

6. AGOSTINI SAMUELE

La scelta di questa localizzazione è finalizzata alla cessazione dell'attività adiacente all'Autostrada FI-Mare, in funzione **del riordino di tutta l'area del casello**. Per tale motivo non si ritiene di dover scollegare i due interventi.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

7. GARDEN FOREST

La richiesta non è realizzabile in quanto l'area segnalata risulta **esterna al sistema insediativo indicato dal Piano Strutturale**

Pertanto l'osservazione non viene accolta

8. LA CASCINA IMMOBILIARE SRL di MALUCCHI GIOVANNI

Da sopralluogo effettuato, ad oggi **non risulta presente il fabbricato principale oggetto di demolizione**. A nostro avviso non sono presenti, almeno sul territorio, quegli elementi che possano giustificare il piano di recupero richiesto.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

9. VOLPE DOMENICO

Il PS, le NTA del RU/2 ed oggi la disciplina del PIT/PPR, stabiliscono precisi criteri, indirizzi e prescrizioni per l'edificato lungo i fiumi e torrenti evidenziati da corridoi pesistici, da problematiche idrauliche ed altro. **Si ritiene peraltro auspicabile un piano esteso a tutto il corridoio della Nievole** che possa in qualche modo indicare le possibilità di trasformazione anche dei gruppi di insediamenti esistenti. In attesa della norma vale quanto specificato dalle NTA del RU/2.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

10. MELOSI ADRIANA

In questo RU/2 **esistono già delle normative** tese all'ampliamento dei fabbricati esistenti; pertanto, pur comprendendo le necessità dell'osservante, si ritiene necessario riferirsi a tali disposizioni.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

11. PONZIANI STEFANO

Anche per questo caso, nel RU/2 **esistono normative** tese all'ampliamento dei fabbricati esistenti; pertanto, pur comprendendo le necessità dell'osservante, si ritiene necessario riferirsi a tali disposizioni.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

12. DON TULAM M.I., CALISTRI E., DE FRANCESCHI M., MENCHI R., FREDIANI L.

Trattasi di **un'area a grande valenza ambientale** che gli strumenti strategici regionali, provinciali e comunali ascrivono al "patrimonio collinare della Toscana" e sotto l'aspetto paesaggistico con specifiche prescrizioni di tutela ex 1497/39 oggi Codice dei beni paesaggistici (vedi elaborato 3B-Sezione 4, riferito alla collina tra Montecatini Terme e Pieve a Nievole). Peraltro un attrezzatura del genere implica una discreta **necessità di parcheggio ed una opportuna viabilità di accesso.**

Pertanto l'osservazione non viene accolta

13. MENCHI R., DE FRANCESCHI MARIA GRAZIA, FREDIANI L., MASCANI E., MASCANI F., MASCANI M.

Oltre che alla necessità di un eventuale coinvolgimento del Comune di Montecatini Terme e della Provincia di Pistoia per quanto riguarda la proprietà della scuola alberghiera, l'intervento proposto risulta **non previsto dal vigente Piano Strutturale** del Comune di Pieve a Nievole ed esterno ai limiti del sistema insediativo di riferimento.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

14. LUPORI ROBERTO

Le **NTA del RU/2 comprendono già norme particolari per interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente**; si ritiene pertanto che l'osservante debba riferirsi a tali disposizioni comuni per tutti i fabbricati esistenti.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

15. LUPORI ROBERTO

Anche in questo caso valgono le disposizioni di cui al punto precedente.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

17. CAMPAGNUOLO GIOVANNI

I 65,00 mq di SUL (superficie utile lorda) sono un parametro ampiamente soddisfacente per la definizione di unità minime di abitazione; tuttavia si fa presente che, come indica il soggetto osservante, se la superficie calpestabile è di 62,00 mq, con tutta probabilità la superficie lorda (compresa delle murature) **dovrebbe superare i 65,00 mq di SUL.**

Pertanto l'osservazione non viene accolta

20. CARDELLI GIUSEPPE

Le NTA del RU/2 specificano con chiarezza gli interventi ammissibili nelle zone D2; l'osservante dovrà rispettare tali normative che consentono già interventi con parametri urbanistici (SUL e RC) certamente non restrittivi.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

23. PAOLETTI FRANCA, PARRILLO I., PARRILLO L.

Le NTA del RU/2 contengono già normative con le quali è possibile dimostrare la perdita di valore dell'edificio e conseguentemente togliere il fabbricato dall'elenco degli edifici di valore, così come definiti nelle NTA.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

24. LA GIOCONDA SRL

L'area segnalata dall'osservante possiede le potenzialità per le trasformazioni indicate in quanto sulla direttrice di una viabilità di collegamento importante come l'asse Il Gallo, via Parroffia, via Deledda, area Torrente Nievole; tuttavia, come si evince dalle norme di PS e RU, le trasformazioni sono **successive ad un piano d'insieme, esteso a tutta l'asta del torrente Nievole**, senza il quale non è possibile intervenire sul territorio. Le norme indicano quindi gli aspetti di tutela in attesa di un "progetto di paesaggio" così come evidenziato anche dal nuovo PIT/PPR.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

25. BERTINI MAURIZIO, BERTINI VINICIO

Il PA di via Aquila è decaduto con la decadenza del RU/1. Il PIT regionale, il PTC provinciale ed il PS comunale conferiscono particolare valore alle aree collinari in oggetto, ed anche il vincolo paesaggistico ex D.lgs 42/2004, art.136, comma 1, lettera d) , fatto proprio dal recente PIT/PPR, pone particolari prescrizioni su tale aree. Peraltro tale intervento non si ritiene strutturalmente risolutivo per il completamento di un "margine" del sistema insediativo di riferimento.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

26. ALMICI CHIARA

L'articolo delle NTA citato, si riferisce a nuove trasformazioni convenzionate; si fa presente che una SUL di 45,00 mq, come indicato, corrisponde ad una superficie netta inferiore del 10/15 per cento a causa delle murature e quindi di superfici utili che vanno dai 38 ai 40 mq.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

28. NATALINI SERGIO, MORINI ADRIANA

Non è una questione di Regolamento Urbanistico; l'area oggetto dell'osservazione è al di fuori del vigente Piano Strutturale per cui è impossibile ad oggi l'ampliamento della zona B2.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

29. GEOM. CHELLI EDOARDO, VENTURINI A., VENTURINI R., E ALTRI

L'area oggetto dell'osservazione è un'area marginale che questo RU ha inserito come verde privato nel contesto del sistema insediativo Via Cantarelle/via Empolese;

L'area di industriale/artigianale Pratovecchio, a cui si riferisce l'area in oggetto, è un sistema misto tra produzione, commercio, servizi che lo strumento operativo ha definito come zona D2, un sistema edificato **privo di sufficienti aree legate a standard urbanistici e quindi un sistema che va maggiormente qualificato con ristrutturazioni e trasformazioni urbanistiche legate al miglioramento funzionale e qualitativo degli insediamenti**. Questo per dire che le aree libere rimanenti dovranno partecipare, con un proprio utile, ad una riconversione complessiva anche realizzata per gruppi o comparti.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

30. MORINI GROUP DI MORINI STEFANO

I parametri urbanistici del RU/2 non consentono una potenzialità edificatoria minore rispetto al precedente strumento in quanto i 1.100 mq di SUL su una superficie fondiaria di 2.230 mq equivaleva ad un UF = 0,50; nelle zone D2, per le attività produttive, l'UF è oggi pari a 0,60 mq/mq.

Si consiglia di riunire la superficie fondiaria dei due lotti che hanno costituito l'intervento unitario precedente e di valutare con più attenzione la rispondenza ai parametri urbanistici esistenti.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

31. LINO ANTONIO

La richiesta non è realizzabile in quanto l'area segnalata risulta in **area agricola E1**.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

32. GIACOMELLI B., GIACOMELLI S., GIACOMELLI A.

Le previsioni sull'area ex PA/9 sono decadute con la decadenza del RU/1. Un piano attuativo è lo strumento più appropriato per la trasformazione di un'area complessa dotata di opportuni spazi pubblici i quali, attraverso un progetto di territorio comune, possano garantire quelle istanze di buon progetto collegato al soddisfacimento degli standard pubblici e di conseguenza alla qualità della vita dei residenti.

La "Spina", così come ormai viene chiamato quel cuneo all'ingresso del centro abitato di Vianova, ha costituito per cinque anni una ghiotta opportunità per i soggetti coinvolti sia di edificare le volumetrie di progetto, sia di realizzare un bel pezzo di "città pubblica" con una valenza progettuale particolarmente gradevole e significativa per il riconoscimento del luogo.

Poiché non è apparsa una grande volontà da parte di tutti i componenti dell'area, o perlomeno della maggioranza che li rappresenta, di voler attuare le previsioni, si ritiene opportuno, nonostante il valore che tutti attribuiamo alla trasformazione, di non confermare in questo RU/2 l'intervento.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

33. MARTORANA CONCETTA

Non si ritiene di accogliere questa osservazione per le seguenti ragioni: tale area faceva parte di un piano attuativo (ex PA/5) con il quale questa A.C. intendeva dare una risposta in termini di edificabilità lungo via del Melo con la conseguente acquisizione di un'area a verde pubblico attrezzato adiacente all'area scolastica su via L. da Vinci. Tale opportunità dava a tutti i componenti dell'area interessata dalla trasformazione la possibilità di intervenire direttamente nella realizzazione delle volumetrie: ciò non è stato.

Resta peraltro la necessità di garantire un varco di verde potenziale per future trasformazioni, con il quale si possa raggiungere l'obiettivo indicato nel precedente RU.

Si fa presente inoltre che l'edificato a cui si fa riferimento su via del melo è costituito da civili abitazioni con annessi e non solo da annessi come quello dell'osservante.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

34. PAGNI ALDO

Il verde privato dell'area di cui all'oggetto, consente uno spazio dove può essere esercitata un'azione conservativa dell'area che in questo momento risolve problematiche legate sia all'attività dell'osservante, sia alle necessità di un contesto pubblico più generale rivolto, in un futuro prossimo, al completamento di un'area lungo via Donatori del Sangue dove si affacciano importanti attrezzature pubbliche come la recente struttura socio-sanitaria ed il futuro Comune di Pieve a Nievole.

Tali importanti destinazioni **abbisognano ovviamente di aree a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio piuttosto consistenti, come in parte già presenti nel RU/2, ma anche di fronti visuali aperti** che rimarchino la qualità e la funzionalità delle nuove strutture.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

35. SUZZI ALMIDA, CIAPPEI RENATO, PAGNI ALDO

La differenza tra lotti di completamento ed aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica sta nel fatto che i primi sono delle naturali aree da completare con interventi diretti, le seconde sono aree dove compare evidente il segno di un degrado urbanistico, e/o sociale, e/o economico; appare ora evidente che le aree oggetto di osservazione contengono quantomeno situazioni di disomogeneità morfologica e funzionale se esaminiamo il contesto di riferimento.

Inoltre l'obbligatorietà dello strumento attuativo consente, **oltre che ad una migliore qualità della proposta**, estesa su tutto il comparto di progetto, ma anche l'individuazione di quegli spazi pubblici che possono completare l'area segnalata anche al punto precedente.

L'individualizzazione degli interventi, la separazioni di essi da un contesto comune di controllo potrà facilitare la realizzazione dei singoli interventi, ma sicuramente continuerà a creare un insieme di territorio incompiuto, "claudicante", privo di una uniformità formale e funzionale e quindi sostanziale.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

37. SUZZI STEFANO

La modifica cartografica, come richiesto dall'osservante, non risolve il problema specifico: trattasi di annesso in zona agricola EA1.1, **le NTA indicano le possibilità di trasformazione e di intervento su tali fabbricati.**

Pertanto l'osservazione non viene accolta

38. MASCANI F., LUNGI L., MARSON L., ROMITI E.

Le previsioni sull'area ex PA/9 sono decadute con la decadenza del RU/1.
Vale quanto specificato nella controdeduzione all'osservazione n.32.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

39. GIALDINI CARLA, GIALDINI GIAN CARLO

Le previsioni sull'area ex PA/9 sono decadute con la decadenza del RU/1.
Vale quanto specificato nella controdeduzione all'osservazione n.32-38

Pertanto l'osservazione non viene accolta

42. GIRALDI GIANCARLO

L'osservazione in oggetto non è accolta in quanto si è già provveduto alla previsione di un lotto Bn su via delle Cinque Vie, né questa A.C. è interessata alla realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico in quell'area.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

43. GIACOMELLI GUIDO, PIERACCINI V.

Pur all'interno del sistema insediativo previsto dal PS, l'area in oggetto è inserita in un contesto urbano che **necessita di un piano urbanistico intermedio** (Piano Attuativo) con il quale si possa dare esito alle indicazioni anche infrastrutturali previste nel PS; un singolo intervento che non comprenda l'intero comparto potrebbe pregiudicare tutta la sistemazione dell'area descritta.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

44. BALDI DANIELE

La profondità della zona B2, come già indicato in altra controdeduzione, supera già i 30 ml, misura consistente per una zona B; né d'altra parte i limiti di zona seguono quelli delle proprietà perché, come si vede dalla richiesta, non avremmo mai un limite omogeneo e razionale.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

48. UTC PIEVE

48/01 - PA/5

Poiché, per le osservazioni pervenute, si è provveduto ad annullare le previsioni relative al PA/5, non occorre più evidenziare i "comparti discontinui" indicati nell'osservazione oggetto di perequazione urbanistica

Pertanto l'osservazione non viene accolta

50. FEDI BRUNELLO, LASERDI ROSANNA

Le previsioni dell'ex IDC/2 sono decadute con la decadenza del RU/1. In questo RU/2 le aree ex IDC non attuate, non sono state riproposte.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

52. SELVAGGI ORIANO

La disciplina per le zone B contiene un esauriente pacchetto di possibilità di “ampliamenti una tantum” per esigenze familiari come costruzione di posti macchina coperti, rialzamento del sottotetto, riorganizzazione dei corpi di fabbrica secondari, ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale, sopraelevazione degli edifici residenziali isolati, vedi art.21.5 della NTA.

Pertanto l’osservazione non viene accolta

53. MICHELOZZI GIOVANNI

Il rialzamento del fabbricato non rientra tra gli interventi ammissibili per un edificio di valore in quanto verrebbe meno la conservazione dell’aspetto planivolumetrico, del sedime di appoggio anche in considerazione del fabbricato adiacente.

Pertanto l’osservazione non viene accolta

54. TARAJ FATMIR

La richiesta non è realizzabile in quanto l’area indicata risulta in zona agricola EA1.1

Pertanto l’osservazione non viene accolta

56. ING. ALBERTO BENEDETTI, CELLA INES

Vale quanto controdedotto alla osservazione n.12:

Trattasi di un’area a grande valenza ambientale che gli strumenti strategici regionali, provinciali e comunali ascrivono al “patrimonio collinare della Toscana” e sotto l’aspetto paesaggistico con specifiche prescrizioni di tutela ex 1497/39 oggi Codice dei beni paesaggistici (vedi elaborato 3B-Sezione 4, riferito alla collina tra Montecatini Terme e Pieve a Nievole). Inoltre la realizzazione avverrebbe in seconda fila per quanto concerne l’allineamento sull’asse di via del Poggetto

Pertanto l’osservazione non viene accolta

57. ELENA ROMITI

Il confine della zona B2, rispetto al vecchio RU/1, è stato spostato già di almeno 10 ml. Come già detto in altre controdeduzioni, per avere limiti di zona omogenei e razionali, è impossibile seguire i confini di proprietà.

Pertanto l’osservazione non viene accolta

58. NEROZZI GABRIELLA – GI.MA. SPA

L’area oggetto di osservazione ricade all’esterno del sistema insediativo di riferimento, in zona agricola E1. E’ pertanto non congrua l’osservazione del richiedente.

Pertanto l’osservazione non viene accolta

59. PIPPI ALESSANDRO

Oltre alle normative del PS e del RU/2 del Comune di Pieve a Nievole, le prescrizioni del Codice ex D.lgs 42/2004, per quanto concerne l’ambito dei 150 m di rispetto dal torrente Nievole, implica il mantenimento dei vincoli indicati. Un eventuale progetto di paesaggio legato al Parco della Nievole potrebbe in parte modificare gli attuali assetti normativi.

Pertanto l’osservazione non viene accolta

60. BONFIGLIOLI CARLA IDA

Premesso che la tipologia edilizia proposta dal PA/5 per l'area in oggetto prevede edifici monofamiliari, esattamente come quelli residenziali presenti a lato ed a nord dell'osservante, non si ritiene di poter accogliere iniziative individuali per un'area che necessita al contrario di una **partecipazione collettiva** ai fini di una utilizzazione globale, magari da attuarsi nel tempo anche a stralci. E' quanto già stato controdedotto per altre richieste di edificabilità nella zona adiacente; almeno che non si tratti di spontanei completamenti di zone sature, lo strumento più adatto a risolvere problematiche anche di tipo ambientale o infrastrutturale è quello urbanistico intermedio: prima o poi si capirà che convenienze pubbliche e convenienze private potranno coesistere nell'interesse generale.

Pertanto l'osservazione non viene accolta

61. D'ALESSIO ROCCO, D'ALESSIO PASQUALE

Il Piano Strutturale, quale piano strategico, ha evidenziato l'importanza di liberare da occupazioni non congrue con la vocazione agricola e paesaggistica il territorio agricolo; nel tempo, spesso con opere oggetto di condono edilizio, quelle che noi abbiamo definito attività marginali, non congrue con i luoghi di appartenenza, sono divenute piuttosto frequenti, tantoché è stato necessario un censimento ed una specifica individuazione cartografica con la sigla DX. Ebbene gli obiettivi che ci siamo proposti sono quelli di liberare tali incongruenze e di cercare una loro localizzazione all'interno delle aree produttive, consone a tali funzioni.

Pur comprendendo la necessità di tali richieste/osservazioni, l'obiettivo di questa Amministrazione resta sempre quello principale.

Pertanto l'osservazione non viene accolta