

**PIANO DI RECUPERO COMPARTO 20 SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GHEZZANO SUB A E SUB B DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO RELATIVO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA DELIBERA DI GC N. 54 DEL 19.03.2021 E CONTRODEDUZIONI**

**PREMESSA**

Le osservazioni costituiscono un apporto collaborativo dei privati alla formazione dello strumento urbanistico, in funzione di interessi generali e non individuali e non possono dar luogo a particolari aspettative, pertanto devono essere coerenti e non in contrasto con gli interessi e le considerazioni poste a base della formazione dello strumento urbanistico. Si tratta di apporti collaborativi finalizzati all'attuazione delle scelte urbanistiche più confacenti all'interesse pubblico urbanistico.

La partecipazione al procedimento di adozione degli atti di pianificazione prescinde dalla titolarità di una particolare posizione soggettiva e risponde ad una esigenza eminentemente collaborativa, di coinvolgimento di chiunque vi abbia interesse alla definizione dei modi di utilizzo di un determinato territorio.

**OSS. N. 1)**

**Mercatino Ascianese unipersonale Srl, con sede in San Giuliano Terme, frazione Ghezzano (PI) via Dei condotti 74, CF 00955740501 LEGALE RAPPRESENTANTE Marta Santoni in data 30.04.2021 prot, n 16517**

**Oggetto : OSSERVAZIONE A PDR COMPARTO 20 ADOTTATO GC CON DELIBERA N 54 DEL 19.03.2021 E PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 31 MARZO 2021.**

**Preso visione della Convenzione urbanistica da sottoscrivere:**

*1) considerato che il PdR è diviso in n. 2 sub comparti attuabili in modo autonomo, si chiede la divisione formale di tutti gli obblighi derivanti dagli stessi considerando che questi verranno attuati da soggetti diversi. Di conseguenza si ritiene necessario tale chiarimento nel testo della convenzione.*

Premesso che gli interventi previsti dalla Scheda Norma del comp. 20 del SA, pur pianificati in modo unitario al fine di consentire il corretto processo di riqualificazione dei corpi edilizi esistenti e delle aree ad essi collegate di carattere pubblico/uso pubblico e privato; sono attuati per distinti sub comparti che recepiscono le principali azioni e trasformazioni nonché le prescrizioni e condizioni alla trasformazione derivanti anche dal processo di conformazione paesaggistica (art. 21 del PIT);

**si accoglie** l'osservazione procedendo ad una modifica degli articoli n. 2 "Obblighi generali" n. 3 "Obblighi tra le parti" e n. 7 "Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" del testo della

bozza di Convenzione adottato (allegato b) della del di CC n. 54 del 19.03.2021) finalizzata alla divisione degli obblighi e adempimenti derivanti dai due distinti sub comparti.

*2) in merito alla gestione delle aree destinate a standards, si chiede che nel testo della convenzione venga ben precisato che l'area di uso pubblico sarà nella completa disponibilità di gestione dei conduttori dei due complessi edilizi (come già presto dall'art. 11 delle NTA del PdR adottato)*

Nella finalità di rendere esplicita la definizione giuridica delle aree identificate a standard e la loro disponibilità e gestione del PdR adottato

**si accoglie** l'osservazione introducendo all'interno della Convenzione uno specifico articolo n. 9 bis – “Norme per la gestione e manutenzione privata delle opere in cessione – aree a standard” che riporti quanto segue:

**"ARTICOLO 9 bis - NORME SULLA GESTIONE E MANUTENZIONE PRIVATA DELLE OPERE  
OGGETTO DI CESSIONE- AREE A STANDARD**

*Le aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto, relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente, una volta realizzate e collaudate secondo i termini previsti nei precedenti articoli verranno gestite, per la manutenzione e qualsiasi altra opera connessa, dagli attuatori stessi per la durata della presente convenzione.*

*Gli attuatori potranno disporre della chiusura e apertura delle aree in funzione della fruibilità e degli orari dell'attività privata.*

*Per i termini e le modalità dovrà essere fatto riferimento all'allegato al Piano di Recupero approvato n. 8/17 Piano di Manutenzione opere di Urbanizzazione che prevede e pianifica l'attività di manutenzione e gestione delle aree al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza delle aree e il loro valore economico*

*Gli attuatori si impegnano pertanto ad effettuare integralmente gli interventi previsti dal sopra detto piano di manutenzione in conformità alle previsioni progettuali approvate rispettando i tempi, le modalità e le condizioni previste.*

*Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti previsti e connessi.*

*La durata dell'impegno da parte degli attuatori alla manutenzione e gestione delle aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto potrà essere rinnovata a seguito di richiesta degli attuatori che dovrà essere presentata al Comune almeno 6 prima della scadenza dei termini previsti dalla presente convenzione.”*

*3) si chiede che vengano modificati i refusi presenti nelle NTA del PdR, art. 3 e art. 15, in particolare che venga sostituito 2a con 20b*

Nella finalità di eliminare refusi e imprecisioni dalla normativa del Pian

**si accoglie** l'osservazione procedendo all'adeguamento del testo.

## OSS. N. 2)

**Domus Aeterna srl con sede in San Giuliano Terme (PI), via Carducci n. 62/H, P. IVA 00891940504 LEGALE RAPPRESENTANTE Bartarelli Sergio**

**in data 29.04.2021 prot, n 16313**

**Oggetto : OSSERVAZIONE/ OPPOSIZIONE A PDR COMPARTO 20 ADOTTATO GC CON DELIBERA N 54 DEL 19.03.2021 E PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 31 MARZO 2021.**

L'Osservazione è formulata in due parti **la prima** costituita da una premessa che contiene:

- punti 1) e 2) il titolo per la presentazione dell'osservazione e introduzione del concetto di opposizione come promettente acquirente;
- punto 3) caratterizzazione giuridica dell'istituto della convenzione urbanistica

La premessa contiene altresì l'individuazione del contesto edilizio-urbanistico dell'intervento e nello specifico:

- zona omogenea e destinazione del comparto
- standard urbanistici previsti dalla Scheda Norma al punto n. 6) e loro rapporto con le normative di cui al TU 380/2001 e DPR 270/2010
- attuale legittima destinazione degli immobili (commerciale)
- previsione del PDR di un corpo di futura possibile costruzione nella parte retrostante per l'insediamento indicato alla Tav 6 (con destinazione "logistica")
- aree a parcheggio.

**La seconda** parte costituisce l'osservazione/opposizione ed è strutturata in 5 punti elencati per lettere da A a D.

### punto A) COSTI OPERE A STANDARD

In riferimento ai costi delle opere a standard, così come quantificato dal computo del PdR viene contestata la mancata applicazione del Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard, di cui alla delibera di C.C. n. 30/2017.

**Si precisa che i costi delle opere sono stati definiti sul base del computo metrico presentato dal soggetto attuatore nonché dall'Elenco prezzi unitari entrambi allegati facenti parte del PdR adottato e verificati dagli Uffici comunali.**

**L'applicazione delle percentuali di riduzione sulla base delle disposizioni regolamentari, in attuazione alle disposizioni della delibera 30/2017 è contenuta nella convenzione – articolo 7 "Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" al comma 2.**

### B) OPERE DI URBANIZZAZIONE E TU APPALTI

Secondo l'osservante le opere di urbanizzazione non sono soggette alle disposizioni del TU degli Appalti e di conseguenza nemmeno delle specifiche previsioni del DPR 270/2010 (per le parti ancora in vigore).

**In relazione alla normativa di riferimento, DPR 380/2001 e DLgs 50/2016 la Convenzione inquadra le opere di urbanizzazione come opere pubbliche in senso stretto, da un lato, a motivo della loro idoneità funzionale a soddisfare le esigenze di urbanizzazione non limitate al semplice insediamento individuale e, dall'altro, a motivo del fatto che l'amministrazione competente ha il pieno controllo di tali opere, in forza di un titolo giuridico che ne assicura alla stessa la disponibilità al fine di garantirne la fruizione collettiva da parte di tutti gli utenti della zona.**

**Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 -n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163».**

**L'obbligo di realizzare tali opere da parte del soggetto privato è conseguenza del rapporto contrattuale di natura onerosa che intercorre con la PA e che discende dalla convenzione urbanistica.**

**Nello specifico pertanto si fa riferimento all'articolo n. 4 "Descrizione opere di Urbanizzazione" ed articolo 5 "Adempimenti relativi alle opere di Urbanizzazione" della Convenzione adottata.**

**Le opere a scomputo di oneri costituiscono opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.**

**Le opere di urbanizzazione sono a tutti gli effetti opere pubbliche e come tali la loro realizzazione soggiace alla normativa nazionale e regionale in materia di appalti pubblici**

#### **B.1 ) SPESE DI MANUTENZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE**

In ragione del fatto che le opere e le aree pubbliche non rimangono in proprietà del soggetto attuatore viene ritenuto non giustificabile l'impegno assegnato agli attori stessi per la gestione e manutenzione delle aree, nonché delle infrastrutture stradali, illuminazione pubblica, fognatura bianca, rete di distribuzione per l'energia elettrica e rete di distribuzione per le telecomunicazione.

Pertanto l'osservante chiede:

- lo stralcio integrale dell'allegato 8/17 del PdR "Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione" trattandosi di impegni non richiedibili, per legge, e estremamente gravosi;
- una maggiore definizione progettuale che divida in modo chiaro e soprattutto funzionale, sia in termini di progetto che in termini di operatività, le opere stradali ed i correlati parcheggi a verde in cessione rispetto a quelli che rimarranno in capo al privato con una previsione funzionale a tale inquadramento.

**Premesso che la richiesta di manutenzione e gestione delle opere di dotazione pubblica è stata formulata all'interno della proposta della Convenzione urbanistica da parte del proprietario e attuatore; la stessa rimane confermata e quindi disciplinata come già previsto dal Piano adottato e dallo specifico allegato 8/17 "Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione" nonché definita con lo specifico articolo della Convenzione denominato 9bis (vedi quanto sopra)**

**che viene introdotto per meglio specificare e definire gli obblighi nonché le disponibilità che rimango a favore dell'attuatore.**

#### **B. 2) PREVISIONE COLLAUDO OPERE**

Ai sensi dell'art. 8 della convenzione e visto il modesto importo delle opere di urbanizzazione rispetto alle soglie previste dal comma 2 dell'art. 102 del TU Appalti viene richiesta l'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere in sostituzione del certificato di Collaudo.

**Ai sensi dell'articolo 102, comma 2 del D. lgs. 50/2016, il certificato di regolare esecuzione può sostituire il certificato di collaudo soltanto in determinati casi:**

- a) è facoltà della stazione appaltante, per lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro, sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione;**
- b) il certificato di regolare esecuzione è, inoltre, consentito per i lavori di importo superiore ad 1 milione di euro e inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del codice per i casi individuati dal nuovo regolamento.**

**Pertanto in relazione al punto a) si conferma quanto previsto dall'art. 8 della Convenzione "Verifiche del Comune e Collaudo delle opere di urbanizzazione"**

#### **B. 3) STANDARD A PARCHEGGIO INTERNI ALL'AREA PRIVATA**

Viene evidenziato che i riferimenti in dritto collegati ai parcheggi interni all'area privata sono, da un lato, da aggiornare e, dall'altro, non totalmente in linea con le previsioni di legge. Altresì:

- in ragione della destinazione commerciale degli immobili (ante PDR) non sarebbero esigibili nuovi parcheggi;
- per quanto riguarda la L. 122/89 non sarebbe applicabile in quanto l'intervento non determina aumento di carico urbanistico.

Pertanto viene richiesto aggiornamento normativo relativo alle disposizioni correlate ai parcheggi.

**Premesso che l'intervento di recupero è disciplinato dalla Scheda Norma n. 20, All. 1 SA delle NTA che prevede al punto 6) – Standard urbanistici, quanto segue:**

**"Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti, e comunque in misura non inferiore al 20% dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde. Almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde"**

**Il progetto proposto dovendo affrontare le singole destinazioni dei corpi edilizi quantifica le dotazioni complessive secondo le funzioni previste e in ragione dell'utenza potenziale, fino comunque al raggiungimento dal parametro dettato dalla Scheda Norma e pertanto univoco nella sua individuazione.**

**La quantificazione degli spazi a parcheggio, ai sensi della L. 122/89, non è standard urbanistico ma una dotazione prestazionale/quantitativa di aree a parcheggio pertinenziale necessaria ai fini del corretto esercizio dei nuovi corpi edilizi.**

#### **B. 4) COMPARTI ATTUATIVI 20A E 20B**

Viene richiesto che venga specificato in modo chiaro ed inequivocabile, che i due comparti 20 a e 20b siano attuabili in modo autonomo, , non solo in termini esecutivi ma anche in termini di operatività temporale e di tutti gli impegni convenzionali.

**Premesso che gli interventi previsti dalla Scheda Norma del comp. 20 del SA, pur pianificati in modo unitario al fine di consentire il corretto processo di riqualificazione dei corpi edilizi esistenti e delle aree ad essi collegate di carattere pubblico/uso pubblico e privato; sono attuati per distinti sub comparti che recepiscono le principali azioni e trasformazioni nonché le prescrizioni e condizioni alla trasformazione derivanti anche dal processo di conformazione paesaggistica (art. 21 del PIT).**

**Si procederà ad una modifica degli articoli n. 2 “Obblighi generali” n. 3 “Obblighi tra le parti” e n. 7 “Garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali” del testo della bozza di Convenzione adottato (allegato b) della del di CC n. 54 del 19.03.2021) finalizzata alla divisione degli obblighi e adempimenti derivanti dai due distinti sub comparti.**

### **C) MANCATA CARATTERIZZAZIONE DELL’INTERVENTO EDILIZIO**

Viene osservato che il PdR non contiene alcuna caratterizzazione tipologica dell’intervento edilizio da attuarsi all’interno del comp 20a ne specifica la destinazione d’uso.

**I Piani Attuativi sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio, attraverso i quali si attuano le previsioni del Piano Operativo Comunale.**

**Sono utilizzati per la progettazione di interventi complessi al fine di orientare l’inserimento urbanistico dell’intervento proposto nel territorio e di ottimizzare la qualità degli spazi pubblici previsti, i cosiddetti standard urbanistici (parcheggi, spazi attrezzati, parchi, aree sportive, etc.).**

**Il comparto in oggetto è disciplinato da specifica Scheda Norma n. 20 del SA All 1 delle NTA che al punto 4 riporta le *funzioni ammesse, quali per il sub comp 20a:***

***Sala del commiato e servizi funerari, commerciale fin a 300 mq di vendita***

**Altresì le Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. \_ del PDR), che definiscono la disciplina degli interventi per l’attuazione del piano individuano:**

- l’assetto complessivo dell’area
- la tipologia di interventi ammessi e le destinazioni d’uso previste, per edifici e spazi esterni;
- l’organizzazione delle aree esterne in rapporto alla riqualificazione e realizzazione di parcheggi e verde privato e pubblico
- i parametri urbanistici e edilizi di riferimento
- gli atti autorizzativi previsti per l’attuazione
- criteri progettuali e tipologie ammesse
- descrizione delle opere di urbanizzazione
- varianti e invariants progettuali
- normativa in fase gestionale del Piano

**Quanto descritto e disciplinato dalle NTA e definito dagli elaborati complessivi del Piano quali:**

**1/17 Relazione Tecnico Descrittiva**

**2/17 Norme Tecniche di Attuazione**

**3/17 Relazione Opere di Urbanizzazione**

**4/2017 Computo metrico estimativo, opere interne sub comp 20a**

**5/2017 Elenco Prezzi sub comparto 20a**

6/2017 Computo metrico estimativo, opere interne sub comp 20b  
7/2017nElenco Prezzi sub comparto 20b  
8/2017 Piano di Manutenzione opere di urbanizzazione  
9/2017 Tav. 1 Inquadramento cartografico, Scheda Norma, estratto POC, estratto carta vincoli, estratto google Earth  
10/17 Tav. 2 Rilievo piano altimetrico, documentazione fotografica (stato attuale)  
11/17 Tav. 3 Planimetria generale (stato attuale)  
12/17 Tav. 4 Piante, Prospetti, Sezioni – Edificio1 / 2 (stato attuale)  
13/17 Tav. 5 Planimetria generale (stato variato), planimetria generale (visuali panoramiche, sezioni stradali, essenze arboree, particolari recinzioni  
14/17 Tav. 6 Piante, prospetti, Sezioni- – Edificio1 / 2 (stato variato)  
15/17 Tav. 7 Verifica Standard Urbanistici, Unità Minime di Intervento, Schema Smaltimento Acque, Schema smaltimento liquami, particolari parcheggi e verde pubblico, schema illuminazione pubblica  
16/17 Tav. 8 Planimetria generale con viste rendering  
17/17 Relazione geologica

Pertanto per quanto descritto nei sopra riportati elaborati scritto-grafici e in relazione a quanto previsto dall'art. 109 "Contenuto dei Piani Attuativi" della LR 65/2014 e smisi ritiene che il progetto previsto sia caratterizzato tipologicamente e dimensionalmente nonché in riferimento ai pareri acquisiti dai vari uffici interni di competenza per gli aspetti del verde (pubblico e privato) e delle opere di urbanizzazione.

#### C. 1) LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Vengono richiesti chiarimenti in merito alla presenza del vincolo e sugli effetti dello stesso sulla totalità del comparto poiché l'edificio risulta completamente fuori dalla fascia del vincolo.

**Si presente che il vigente POC, è conformato al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" e che in coerenza con i riferimenti operativi e i principi utilizzati la Scheda Norma del comparto 20 del SA, in riferimento al Vincolo "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo" (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962) insistente sul comparto, richiama al punto 9) "Paesaggio" le prescrizioni per gli interventi e al punto 10) "Prescrizioni e Orientamenti" le direttive e prescrizioni paesaggistiche (riportate neretto).**

Vengono richieste precisazioni in ordine alla categoria d'intervento attribuita all'intervento in quanto ritenuta erronea quella prevista dalla Scheda Norma e dal Piano di Recupero ritenendo invece corretto inquadrare l'intervento come "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, c.1, lett d.) del TU 380/2001.

**Si precisa che la Scheda Norma del comparto al punto 5) "Interventi ammessi" prevede che si possano attuare all'interno del comparto interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E2 con riorganizzazione dei volumi esistenti senza aumento di superficie utile.**

**Le NTA del vigente POC definiscono:**

**- all'art. 13 bis la Sostituzione edilizia (E2) come segue: *sono interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e destinazione d'uso ove ammesso dalle presenti norme,....***

- all'art. 12 la Ristrutturazione Edilizia (D) come segue: **1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.**  
**2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.**

Inoltre si fa presente che gli immobili ricompresi in un comparto sono considerati come un insieme unitario che non prevede l'applicazione della singola categoria, ma necessita di un Piano Attuativo che a partire dalle categorie di intervento attribuite dalla Scheda di dettaglio agisca a livello urbanistico prevedendo con le proprie NTA opportune e pertinenti disposizioni per il recupero e la riqualificazione dell'area.

#### C. 2 ) LA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

In relazione al fatto che né il Comune né la Regione hanno chiaramente predeterminato quale sia la destinazione d'uso da attribuire alle sale del Commiato e i Servizi funebri, viene indicata la destinazione commerciale come destinazione coerente e compatibile per tali servizi.

La destinazione d'uso urbanistica è stabilita dal POC, che individua negli ambiti di recupero la possibilità di introdurre servizi pubblici o di uso pubblico coerentemente a quanto stabilito dal Piano Strutturale per il Sistema Ambientale di appartenenza.

L'articolo 99 della LR 65/2014, individua le categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso riportando al comma 1 lett e) la categoria: **direzionale e di servizio.**

Il POC unisce le suddette disposizioni e nell'ambito di quanto previsto sempre con la LR 65/2014 e smi, con l'articolo 95 comma 4), disciplina le funzioni compatibili con gli indirizzi e gli obiettivi.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, all'art. 6 "Interventi e destinazioni d'uso" contengono i riferimenti alla normativa generale del POC scendendo poi, con coerenza, nel dettaglio delle funzioni, ammesse e previste all'interno della Zona omogenea che inquadra la destinazione urbanistica del comparto, pertanto: **zone che comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Piano Operativo e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Piano Operativo individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.**



**A dimostrazione di quanto sopra detto è il dimensionamento di sup. commerciale, pari a 300 mq, riportato specificatamente per il comp 20a al punto 4) *Funzioni Ammesse* della Scheda Norma di comparto.**

### C. 3) LA PREVISIONE DI PROGETTO

LA Tav. 6 che prevede, se pur di massima, la progettazione finale dell'edificio indica una previsione di porzione di futuro ampliamento che viene ritenuta dall'osservante totalmente incoerente con l'attività che andrà ad insediarsi e né peraltro mai condivisa con la parte osservante e in questo caso acquirente. Pertanto viene richiesto che sia considerato mero refuso o un errore di inquadramento.

**Il progetto di PDR prevede per il sub comp 2a la possibilità di realizzare l'intervento in due Unità Minime di Intervento, ovvero n. 2 fasi distinte che sono attuabili attraverso titoli autorizzativi indipendenti.**

**L'osservazione fa riferimento alla UMI 2 che identifica una sup. di mq 483,00 destinata ad Area logistica.**

**In relazione alle disposizioni generali del Piano di Recupero e all'inquadramento dell'intervento descritto per la UMI n.1 ai fini di una migliore definizione dell'attuazione si ritiene condivisibile la necessità di normare ulteriormente la parte di futuro ampliamento destinata a "logistica" sia per i criteri tipologici e architettonici che per le destinazioni d'uso.**

**Pertanto dovrà essere introdotto un specifico articolo all'interno delle NTA che preveda quanto segue:**

**- "UMI 2 – Area logistica"**

***Ampliamento destinato esclusivamente a logistica aziendale direttamente collegato all'attività principale del comparto quale sala del commiato e servizi funebri.***

***L'ampliamento dovrà rispettare i criteri tipologici e architettonici generali dati dalla normativa del Piano di Recupero. I caratteri distributivi non potranno essere tali da alterare l'organizzazione esterna delle aree scoperte, accessi e aree a verde e parcheggi.***

***Non potranno essere utilizzati elementi prefabbricati che non rispettino i criteri di cui al punto 9) e 10 della scheda Norma nonché all'art. 8 delle NTA.***

**Inoltre dovrà essere allegato uno schema tipologico descrittivo che dovrà essere di riferimento specifico.**

### C. 4) UNITA IMMOBILIARI

Viene osservato che all'art. 11 della Convenzione "Varianti al Piano" in relazione al sub comparto 20a, è prevista la realizzazione di n. 5 Unità Minime di Intervento e che in sede di permesso di Costruire potrà essere variata la numerazione delle UMI e sarà anche prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro. Viene però fatto presente che in realtà l'intervento sarà unitario e che si insedierà un'unica attività di Servizi funebri con sala per il commiato.

**Preso visione di quanto riportato dalla Convenzione, come sopra detto, si riconosce che quanto indicato nell'art. 11 Varianti al Piano della Convenzione è erroneamente riferito al sub comparto 20a, mentre dovrebbe essere previsto per il 20b, coerentemente alla progettazione prevista dal PdR e alle disposizioni specifiche delle NTA.**

**Si accoglie pertanto l'osservazione, nei termini di coerenza di quanto previsto dalla proposta progettuale nel suo complesso e nel dettaglio dell'elaborato 14/17 Tav. 6 Piante, prospetti, Sezioni- – Edificio1 / 2 (stato variato) procedendo nel correggere il riferimento al sub comparto.**

#### **D) ESECUZIONE OPERE, SCOMPUTI E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

Stante l'inquadramento dell'intervento previsto dal PdR come ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c1, lett d) del TUE, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di unità immobiliare viene chiesto:

- in via principale che in base alle normative nazionale e alle indicazioni fornite dalla giurisprudenza che l'intervento sia previsto a titolo gratuito;
- in via subordinata che in sede di convenzione venga indicato, in modo chiaro, che laddove in sede di definizione del titolo abilitativo edilizio
- in ogni caso che in sede di convenzione sia puntualmente specificato che laddove si ricompongano i presupposti di cui al Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione delle aree a standard" la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria venga dimezzata
- l'eliminazione della dicitura di cui all'art. 3 della convenzione: "rinunciare ad ogni pretesa di corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, se non quanto previsto dal successivo art. 6"

**Il sistema degli scomputi viene definito all'interno della convenzione secondo i criteri stabiliti dal Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" (art. 9) "Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione" e in riferimento alle opere di urbanizzazione descritte e computate dal Piano approvato**

**In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire saranno definiti nel dettaglio gli importi di oneri dovuti in quanto calcolati sul progetto effettivamente autorizzato e definito dal titolo stesso.**

In virtù delle premesse e ai contenuti delle determinazioni sopra esposte, a seguire si riporta una sintesi dei punti con esito di accoglimento nei contenuti:

**OSSERVAZIONE Mercatino Ascianese unipersonale Srl**

<b>Punto 1)</b>	<b>SI ACCOGLIE</b>	
<p><b>Art. 2 CONV. OBBLIGHI GENERALI</b></p>	<p>Gli Attuatori si obbligano ad effettuare integralmente gli interventi e le opere di urbanizzazione previsti dal Piano di -----, tutti approvati contestualmente con Determina Dirigenziale n. _____ del _____, secondo i tempi, le modalità e le condizioni previste dal presente atto.</p>	<p>Gli Attuatori, <b>rispettivamente e in relazione al sub comparto 20a e sub comparto 20b, sub comparti che possono essere attuati indipendentemente</b> si obbligano ad effettuare integralmente gli interventi e le opere di urbanizzazione previsti dal Piano di -----, <b>e rispettivamente per quanto previsto dal Piano di Recupero per il singolo sub comparto come da all. n. __Tavola 7 del PDR. Elaborati approvati contestualmente con Delibera di GC n. _____ del _____</b>, secondo i tempi, le modalità e le condizioni previste dal presente atto.</p>
<p><b>Art. 3 CONV. OBBLIGHI TRA LE PARTI</b></p>	<p>Gli attuatori, in relazione a quanto disposto dal punto 2) Comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150 nonché dall'art. 115 della L.R.Toscana n° 65/2014, si obbligano a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di _____ e interne al Comparto, così come specificato al successivo art. 4 della presente convenzione, conformemente agli elaborati approvati in quanto standard urbanistici e a cedere le aree relative, pari a circa mq. _____ interne al comparto ;</li> <li>- rinunciare ad ogni pretesa di corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, se non quanto previsto dal successivo art. 6;</li> <li>- presentare precedentemente o contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per</li> </ul>	<p>Gli attuatori, in relazione a quanto disposto dal punto 2) Comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150 nonché dall'art. 115 della L.R.Toscana n° 65/2014, <b>e rispettivamente per quanto previsto dalla presente convenzione per il singolo sub comparto 20a e 20b</b> si obbligano a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare, <b>al momento dell'attuazione del singolo sub comparto</b>, le opere di urbanizzazione <b>interne</b> previste dal Piano di _____, <b>come specificatamente suddivise per il sub a e il sub b e</b> descritto al successivo art. 4 della presente convenzione, conformemente agli elaborati approvati in quanto standard urbanistici e a cedere le aree relative, pari a circa mq. _____ <b>per il sub a;</b> _____ <b>per il sub a;</b></li> <li><b>per un totale di _____</b></li> <li>- rinunciare ad ogni pretesa di corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, se non quanto previsto dal successivo art. 6;</li> </ul>

	<p>l'attuazione del Piano, la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, come sopra descritte.</p> <p>Il Comune si obbliga a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di _____ e a scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto e descritto nel seguito dalla presente convenzione. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- presentare precedentemente o contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per l'attuazione del Piano di Recupero <b>relativo al singolo sub comparto</b>, la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, come sopra descritte.</li> </ul> <p>Il Comune si obbliga a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di _____ <b>per ogni sub comparto, indipendentemente dall'ordine di attuazione degli stessi</b>, e a scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto e descritto nel seguito dalla presente convenzione. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano, <b>che costituirà autorizzazione per entrambi i sub comparti</b>;</li> </ul>
<p><b>Art. 7 CONV. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto), gli attuatori consegnano al Comune le seguenti garanzie finanziarie:</li> <li>- Opere di urbanizzazione interne al Comparto: fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza di intermediario finanziario, rilasciata da ..... ....., in data ..... ....., n° ..... ....., per l'importo di € ..... (...../00), il cui importo è stato determinato ai sensi del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche (<b>opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto e come specificatamente individuato per i singoli subcomparti</b>), <b>gli attuatori, in relazione al sub che attueranno, e per propria parte</b> consegnano al Comune le seguenti garanzie finanziarie:</li> <li>- Opere di urbanizzazione interne al <b>sub Comparto</b>: fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza di intermediario finanziario, rilasciata da ..... ....., in data ..... ....., n° ..... ....., per l'importo di € ..... (...../00), il cui importo è stato determinato ai sensi del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del</li> </ul>

	<p>13.06.2017:</p> <p>- Le garanzie non potranno essere estinte prima dell'esito favorevole del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione garantite, nonché dell'avvenuto accertamento da parte del Comune della regolarità di ogni altro adempimento connesso.</p> <p>In ogni caso gli Attuatori sono obbligati in solido con i fideiussori.</p> <p>In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.</p> <p>Nel caso di inadempienza da parte degli attuatori, il Comune, previa intimazione ed assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi agli stessi nell'esecuzione delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la garanzia anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte degli attuatori e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita. Su esplicita richiesta degli attuatori o loro aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune con le modalità in precedenza previste. <i>(vedere nota in calce)</i></p>	<p>13.06.2017 :</p> <p>-Le garanzie non potranno essere estinte prima dell'esito favorevole del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione garantite, nonché dell'avvenuto accertamento da parte del Comune della regolarità di ogni altro adempimento connesso.</p> <p>In ogni caso gli Attuatori sono obbligati in solido con i fideiussori.</p> <p>In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.</p> <p>Nel caso di inadempienza da parte degli attuatori, il Comune, previa intimazione ed assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi agli stessi nell'esecuzione delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la garanzia anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte degli attuatori e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita. Su esplicita richiesta degli attuatori o loro aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune con le modalità in precedenza previste. <i>(vedere nota in calce)</i></p>
<b>Punto 2)</b>	<b>SI ACCOGLIE</b>	
<b>Art. 9 bis CONV. NORME SULLA GESTIONE E MANUTENZIONE PRIVATA DELLE OPERE OGGETTO DI CESSIONE-AREE A STANDARD</b>	<b>Le aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto, relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente all'AC, così come articolate e suddivise nei due sub comparti; una volta realizzate e collaudate, secondo i termini previsti nei precedenti articoli, verranno gestite, per la</b>	

		<p>manutenzione e qualsiasi altra opera connessa, dagli attuatori stessi per la durata della presente convenzione.</p> <p>Per i termini e le modalità dovrà essere fatto riferimento all'allegato al Piano di Recupero approvato n. 8/17 Piano di Manutenzione opere di Urbanizzazione che per le opere dell'intero comparto, pianifica l'attività di manutenzione e gestione delle aree, tutto al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza delle stesse e il loro valore economico.</p> <p>Gli attuatori si impegnano ad effettuare integralmente gli interventi previsti dal sopra detto piano di manutenzione in conformità alle previsioni progettuali approvate rispettando i tempi, le modalità e le condizioni previste per le aree ricomprese nel proprio sub comparto.</p> <p>Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti previsti e connessi.</p> <p>La durata dell'impegno da parte degli attuatori alla manutenzione e gestione delle aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto potrà essere rinnovata a seguito di richiesta degli attuatori che dovrà essere presentata al Comune almeno 6 prima della scadenza dei termini previsti dalla presente convenzione.</p>
<b>Punto 3)</b>	<b>SI ACCOGLIE</b>	
<b>Art. 3 – NTA VALIDITA' ED EFFICACIA</b>	<p>Il Piano di Recupero definisce gli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica dei due sub-comparti in oggetto, attraverso le indicazioni dei propri elaborati grafici e normativi, nel rispetto della legislazione vigente e dello strumento urbanistico comunale.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le indicazioni del PDR hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse (servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato e commerciale, e sala del commiato e servizi funebri).</li> <li>2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità</li> </ol>	<p>Il Piano di Recupero definisce gli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica dei due sub-comparti in oggetto, attraverso le indicazioni dei propri elaborati grafici e normativi, nel rispetto della legislazione vigente e dello strumento urbanistico comunale.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le indicazioni del PDR hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse (servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato e commerciale, e sala del commiato e servizi funebri).</li> <li>2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità</li> </ol>

immobiliari, costituiscono indicazioni orientative per la redazione dei progetti relativi ai successivi Permessi di Costruire, costituisce invece indicazione prescrittiva quanto definito dal Piano per gli aspetti di carattere architettonico tipologico e morfologico.

3. Potranno pertanto comunque essere presentate, in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge. Nel Comparto 20 **A** è prevista la realizzazione di 5 U.I. ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro. Sempre che ciò non comporti modifiche nella quantità degli standard, pubblici e privati e la loro rispondenza ai criteri normativi di riferimento e ai criteri distributivi definiti per le pertinenze.
4. Le previsioni del PDR, modulabile per singoli e successivi stralci funzionali (U.M.I.), sono valide per il periodo stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e dalla legislazione vigente.

immobiliari, costituiscono indicazioni orientative per la redazione dei progetti relativi ai successivi Permessi di Costruire, costituisce invece indicazione prescrittiva quanto definito dal Piano per gli aspetti di carattere architettonico tipologico e morfologico.

3. Potranno pertanto comunque essere presentate, in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge. Nel Comparto 20 **B** è prevista la realizzazione di 5 U.I. ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro. Sempre che ciò non comporti modifiche nella quantità degli standard, pubblici e privati e la loro rispondenza ai criteri normativi di riferimento e ai criteri distributivi definiti per le pertinenze.
4. Le previsioni del PDR, modulabile per singoli e successivi stralci funzionali (U.M.I.), sono valide per il periodo stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e dalla legislazione vigente.





**OSSERVAZIONE Domus Aeterna srl**

<b>Punto a)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto B)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto B.1)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto B.2)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto B.3)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto B.4)</b>	SI ACCOGLIE	
<i>Vedi punto 1) osservazione Mercatino Ascianese unipersonale Srl</i>		
<b>Punto C)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto C.1)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto C.2)</b>	NON SI ACCOGLIE	
<b>Punto C.3)</b>	SI ACCOGLIE PARZIALMENTE	
<b>Art. 6bis –NTA UMI 2 AREA LOGISTICA</b>		<p><b>Introduzione nuovo articolo</b></p> <p><b>Ampliamento destinato esclusivamente a logistica aziendale direttamente collegato all'attività principale del comparto quale: sala del commiato e servizi funebri.</b></p> <p><b>L'ampliamento dovrà rispettare i criteri tipologici e architettonici generali dati dalla normativa del Piano di Recupero. I caratteri distributivi non potranno essere tali da alterare l'organizzazione esterna delle aree scoperte, accessi e aree a verde e parcheggi.</b></p> <p><b>Non potranno essere utilizzati elementi prefabbricati che non rispettino i criteri di cui al punto 9) e 10) della scheda Norma nonché all'art. 8 delle NTA.</b></p> <p><b>Viene allegato specifico schema tipologico descrittivo che dovrà essere di riferimento specifico.</b></p>
<b>Punto C.4)</b>	SI ACCOGLIE	
<b>Art. 11 CONV. VARIANTIAL PIANO</b>	<p>Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano di Recupero approvato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione approvate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari nella misura prevista dal R.E.U.</li> </ul>	<p>Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano di Recupero approvato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione approvate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari nella misura prevista dal R.E.U.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, relative al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari, potranno essere variate in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire. Potranno inoltre essere presentate soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR approvato, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.</li> <li>- Nel Comparto 20 A è prevista la realizzazione di 5 U.I., ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro.</li> <li>- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR.</li> <li>- Lievi modifiche della sagoma degli edifici rispetto alla tavola delle tipologie presentata, la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne, nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR</li> <li>- Modifiche di prospetto, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture inprogetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ed eventuali ridistribuzioni degli spazi interni.</li> <li>- La costruzione di pergolati frangisole in corrispondenza delle aperture.</li> <li>- Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quanto previsto nel merito dalle NTA del Piano, sono</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, relative al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari, potranno essere variate in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire. Potranno inoltre essere presentate soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR approvato, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.</li> <li>- Nel Comparto 20 B è prevista la realizzazione di 5 U.I., ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro.</li> <li>- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR.</li> <li>- Lievi modifiche della sagoma degli edifici rispetto alla tavola delle tipologie presentata, la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne, nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR</li> <li>- Modifiche di prospetto, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture inprogetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ed eventuali ridistribuzioni degli spazi interni.</li> <li>- La costruzione di pergolati frangisole in corrispondenza delle aperture.</li> <li>- Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quanto previsto nel merito dalle NTA del Piano, sono</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi.</p> <p>Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 15, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.</p>	<p>considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi.</p> <p>Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 15, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.</p>
<b>Punto D)</b>	NON SI ACCOGLIE	