

**Regolamento Urbanistico – Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico – Intervento n. 5 - CHIESA
adottato con Del. C.C. 88/2016.**

Scheda di controdeduzione alle osservazioni pervenute
ALLEGATO A

N.	Soggetto /Oggetto	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzione del Comune
1	COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA UFFICIO PIANIFICAZIONE PROT. INT. 49 DEL 02/01/2017 CONVENZIONE	a) Premesse, art. 1, art. 2 e art. 3 della convenzione. Si ritiene necessario rendere coerente la convenzione e precisare quelli che sono i soggetti e le tavole. b) Art. 6. Si riscontra un errore nella citazione della norma regionale relativa al contributo dovuto per il rilascio del permesso e si ritiene precisare il diverso regime per gli alloggi in edilizia convenzionata. c) Art. 10. Garanzie. Si ritiene necessario adeguare la norma di riferimento all'attuale vigente codice degli appalti. d) Art. 12. Onorari per i collaudi. Si ritiene dover eliminare il richiamo ai minimi tabellari per la determinazione dei corrispettivi di collaudo, in quanto tali minimi non sono più ad oggi vigenti.	ACCOLTA. a) La convenzione viene adeguata e resa coerente nelle premesse e negli articoli 1, 2 e 3 (cfr. modifiche evidenziate in rosso nel sovrapposto). b) Si propone di correggere il riferimento alla norma vigente (l.r.t. 65/2014) e di precisare il diverso tenore del contributo per gli alloggi in edilizia convenzionata. Si propone di modificare pertanto nel modo che segue la parte dell'articolo dedicata al contributo: <i>"Il contributo dovuto ai sensi degli articoli 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014 afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire e sarà versato dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro dei permessi medesimi. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 185 della citata l.r.t. 65/2014, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per gli alloggi (almeno 6) realizzati in regime di edilizia convenzionata e che pertanto dovranno essere chiaramente individuati negli elaborati progettuali allegati alla/e richiesta/e di permesso".</i> c) Si propone di correggere il riferimento alla attuale vigente norma per gli appalti pubblici e pertanto sostituire il citato art. 75 del d.lgs. 136/2006 con l'attuale art. 103 d.lgs. 50/2016. d) Viene stralciato dall'articolo della convenzione il richiamo ai minimi tabellari per la determinazione degli onorari per il collaudo.
2	PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA PROT. 124 DEL 03/01/2017 OSS: P.TO 1 CONDIZIONI DI CUI AL PUNTO 5) DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERA DI ADOZIONE: ACCESSO AL PARCO ATTREZZATO DALLA VIA XIMENES.	In parziale modifica della condizione apposta di accesso al parco da via Ximenes, viene richiesto di mantenere l'accesso principale al parco da Via Manzoni, per garantire un maggior controllo e sicurezza. Si propone di lasciare come accesso da Via Ximenes solo quello secondario esistente, da aprire al pubblico solo in occasione di eventi ed in maniera regolamentata.	ACCOLTA. L'osservazione viene accolta e pertanto si propone di modificare l'art. 5 dello schema di convenzione adottato nel modo che segue: <i>"Il progetto delle opere a verde dovrà essere oggetto di apposito e specifico permesso di costruire. Nel parco non potranno essere realizzati fabbricati che costituiscano volume edificato ai sensi della vigente normativa regionale e comunale. L'accesso principale al parco avverrà da via Manzoni, attraverso le opere parrocchiali. L'accesso secondario esistente da via Ximenes sarà mantenuto ed aperto al pubblico in occasione di eventi, secondo le modalità e gli orari stabiliti dalla Parrocchia di San Giovanni Battista, in modo da garantire la corretta vigilanza e sorveglianza del parco. La manutenzione e la cura del verde e degli eventuali arredi del parco</i>

**Regolamento Urbanistico – Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico – Intervento n. 5 - CHIESA
adottato con Del. C.C. 88/2016.**

Scheda di controdeduzione alle osservazioni pervenute
ALLEGATO A

			<i>resta a carico della Parrocchia di San Giovanni Battista, che non potrà alienare a terzi la proprietà dei suoli".</i>
3	<p>PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA PROT. 124 DEL 03/01/2017</p> <p>OSS: P.TO 2 CONDIZIONI DI CUI AL PUNTO 5) DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERA DI ADOZIONE: ACCESSI AI POSTI AUTO PRIVATI.</p>	<p>Stante la particolare conformazione dell'area e l'obiettivo di mitigare l'impatto ambientale mediante il frazionamento in più aree dei parcheggi privati pertinenziali, viene proposto di ritenere compatibile la presenza di due accessi da via San Benedetto Po, che saranno realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 71 del REC.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA.</p> <p>L'osservazione viene parzialmente accolta condividendo quanto evidenziato circa la inopportunità di aumentare la dimensione dell'area a parcheggio posta lungo via Ximenes a detrimento delle aree a parco. Tuttavia si ritiene necessario individuare una soluzione che limiti al massimo l'attraversamento carrabile del marciapiede lungo via San Benedetto Po. Si propone pertanto di modificare la condizione nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che i posti auto ubicati lungo via San Benedetto Po siano disposti, nel rispetto delle norme di cui all'art. 71 del REC e del Codice della Strada, in modo da ridurre gli attraversamenti carrabili del marciapiede, individuando una soluzione che, in analogia a quanto previsto lungo via Ximenes, preveda l'accesso quanto più possibile attraverso il passaggio posto di fronte all'edificio individuato come B.
4	<p>PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA PROT. 124 DEL 03/01/2017</p> <p>OSS: P.TO 3 CONDIZIONI DI CUI AL PUNTO 5) DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERA DI ADOZIONE: ALLOGGI DESTINATI AD EDILIZIA PUBBLICA/CONVENZIONATA.</p>	<p>Stante la peculiarità dell'intervento, finalizzato alla vendita di terreno edificabile con il precipuo scopo di reperire le risorse necessarie per il finanziamento degli interventi di restauro e risanamento della chiesa di Santa Mria Goretti, viene richiesto di prevedere, come proposto dal piano presentato, un numero massimo di 3 appartamenti da vincolare ad edilizia coinvenzionata e di prevedere dei requisiti diversi da quelli previsti nello schema di convenzione adottato per i soggetti destinatari di detti alloggi, in modo da rendere economicamente sostenibile l'intervento.</p>	<p>NON ACCOLTA PER IL NUMERO DI ALLOGGI. PARZIALMENTE ACCOLTA PER I REQUISITI.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta per quanto concerne il numero di alloggi da cedere in regime di edilizia convenzionata. Le norme di Piano Strutturale (art. 50 punto 10) impongono infatti che una percentuale non inferiore al 50% dei nuovi alloggi complessivamente previsti dal RU siano destinati a prime case per i residenti. Questo può essere rispettato solo se garantiamo che almeno 6 alloggi sono da cedere in regime di edilizia convenzionata. Pertanto la osservazione non può essere accolta in quanto la norma si porrebbe in contrasto con il PS.</p> <p>Per quanto concerne i requisiti che devono essere posseduti dai soggetti possibili acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, si ritiene parzialmente accoglibile la proposta formulata dalla Parrocchia, con la precisazione che il requisito di prima casa per i residenti, da attuare in regime convenzionato, non può essere che quello previsto dal regolamento vigente per la cessione delle aree PEEP. Inoltre si evidenzia che per quanto attiene la determinazione del prezzo degli alloggi debba essere rispettato quanto previsto dall'art. 187 comma 1 let. C) per la determinazione del costo dell'area. Infine il Comune si attiverà per il reperimento dei soggetti solo nel caso in cui questo sia formalmente richiesto dal soggetto lottizzante, con la precisazione che per gli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata non è dovuto il costo di costruzione di cui all'art. 185 l.r.t. 65/2014 e che pertanto si propone di modificare in fase di approvazione l'art. 7 della convenzione nel senso di seguito indicato:</p> <p><i>"Almeno sei degli alloggi realizzati dovranno essere ceduti in regime di edilizia convenzionata. Per poter aver diritto all'acquisto degli appartamenti di cui al presente articolo, in regime di edilizia convenzionata, i soggetti dovranno possedere i requisiti di cui al "Regolamento per la</i></p>

**Regolamento Urbanistico – Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico – Intervento n. 5 - CHIESA
adottato con Del. C.C. 88/2016.**

Scheda di controdeduzione alle osservazioni pervenute
ALLEGATO A

			<p><i>concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare” approvato con delibera C.C. 28/2015” e che di seguito si riportano:</i></p> <p><i>a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea;</i></p> <p><i>b) avere residenza nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni (ed impegnarsi a risiedere nell'alloggio acquistato). Il requisito dovrà essere posseduto al momento della stipula della presente convenzione;</i></p> <p><i>c) non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobile a destinazione residenziale ubicato nel territorio nazionale;</i></p> <p><i>d) il prezzo di vendita degli alloggi di cui al presente articolo non potrà essere superiore a quello di mercato per gli alloggi residenziali di caratteristiche analoghe e sarà pari al “Costo di produzione” così determinato:</i></p> <p><i>$C_p = C_a + C_c + S_t + C_{on} + I + S_c + U_p$</i></p> <p><i>dove:</i></p> <p><i>C_p = costo di produzione</i></p> <p><i>C_a = Costo dell'area ($\leq 20\% C_c$)</i></p> <p><i>C_c costo di costruzione (determinato secondo il Prezziario Ufficiale delle Opere Pubbliche della Regione Toscana)</i></p> <p><i>S_t = spese tecniche di progettazione e collaudo</i></p> <p><i>C_{on} = Contributo corrisposto al comune ai sensi art. 183 seguenti l.r.t. 65/2014 e limitato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;</i></p> <p><i>I = interessi sul capitale finanziario</i></p> <p><i>S_c = spese di commercializzazione</i></p> <p><i>U_p = utile di impresa del soggetto attuatore ($< 20\%$).</i></p> <p><i>Il computo contenente il costo di produzione di cui al presente paragrafo sarà trasmesso all'ufficio urbanistica del comune di Castiglione della Pescaia, che provvederà alla sua validazione;</i></p> <p><i>e) divieto, per l'acquirente, di trasferire la proprietà dell'immobile acquistato o di locare a terzi l'alloggio acquistato per un periodo di tempo non inferiore a 10 (dieci) anni decorrenti dall'atto di compravendita, o dall'attestazione dell'abitabilità dell'alloggio se posteriore;</i></p> <p><i>f) allo scadere dei dieci anni dall'atto di compravendita (o dall'attestazione dell'abitabilità dell'alloggio se posteriore), il soggetto acquirente potrà alienare la proprietà o locare l'alloggio esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo (per quanto concerne il requisito di cui alla precedente lettera b) la residenza dovrà essere posseduta al momento dell'atto di compravendita) ed a prezzi determinati come al precedente punto e), salvo</i></p>
--	--	--	--

**Regolamento Urbanistico – Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico – Intervento n. 5 - CHIESA
adottato con Del. C.C. 88/2016.**

Scheda di controdeduzione alle osservazioni pervenute
ALLEGATO A

			<p><i>eccezioni relative ad opere di miglioria. Il prezzo di vendita non potrà comunque essere superiore al valore di mercato a quella data per alloggi residenziali di caratteristiche analoghe. La locazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui alla legge 392/1978 e s.m.i. (o comunque della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani al momento della stipula del contratto) ed esclusivamente a favore di nuclei familiari che vi trasferiscano la residenza. Tutti i vincoli di cui al presente punto decadranno decorsi trenta anni dall'attestazione di abitabilità degli immobili.</i></p> <p><i>Il nominativo dei soggetti acquirenti dovrà essere comunicato all'amministrazione comunale almeno trenta giorni prima della stipula del relativo contratto.</i></p> <p><i>Qualora il soggetto attuatore non fosse riuscito ad individuare un numero sufficiente di soggetti acquirenti gli alloggi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo ed in possesso dei requisiti di cui alle precedenti lettere a) b), e c) potrà chiedere al comune di Castiglione della Pescaia l'individuazione di aspiranti acquirenti in possesso dei previsti requisiti. In questo caso l'amministrazione comunale procederà all'individuazione tramite la pubblicazione di un apposito bando. La richiesta di individuazione dei soggetti potrà essere effettuata al comune da parte del soggetto attuatore sin dal momento del rilascio, da parte del comune, del permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati. Qualora, a seguito della pubblicazione del primo bando da parte del comune, non fosse possibile individuare almeno sei soggetti interessati all'acquisto ed in possesso dei requisiti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), si procederà alla pubblicazione di ulteriori due bandi. In questi ulteriori bandi i requisiti che dovranno essere posseduti dagli aspiranti acquirenti saranno i seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea;</i> <i>- avere residenza nel comune di Castiglione della Pescaia o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia al momento della pubblicazione da parte del comune del bando;</i> <i>- non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobile a destinazione residenziale ubicato nel territorio nazionale.</i> <p><i>Decorso il termine di cui al terzo bando pubblicato, gli immobili ancora invenduti potranno essere ceduti a libero mercato."</i></p>
5	<p>PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA PROT. 124 DEL 03/01/2017</p> <p>OSS: P.TO 6 CONDIZIONI DI CUI AL PUNTO 5)</p>	<p>Stante la peculiarità dell'intervento, viene richiesto di approvare la proposta formulata dalla Parrocchia, andando ad individuare le aree da cedere come standard per parcheggio pubblico nella striscia di</p>	<p>ACCOLTA.</p> <p>L'osservazione viene accolta, anche in considerazione del fatto che comunque l'intervento è relativo al complesso parrocchiale, che di per sé costituisce opera di urbanizzazione secondaria e pertanto le aree da cedere come standard a parcheggio sono quelle individuate nella tavola 4 "Stato di progetto – azionamento e verifica standard" di cui al piano adottato e classificate aree a parcheggio pubblico da cedere alla P.A. Va da sé che prima della cessione alla P.A. le aree</p>

**Regolamento Urbanistico – Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico – Intervento n. 5 - CHIESA
adottato con Del. C.C. 88/2016.**

Scheda di controdeduzione alle osservazioni pervenute
ALLEGATO A

	DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERA DI ADOZIONE: STANDARD PER POSTI AUTO PUBBLICI.	terreno prospiciente la chiesa ed ubicata lungo Via Manzoni, area che, se di fatto è utilizzata anche come area di parcheggio, formalmente è qualificabile come pertinenza delle opere parrocchiali.	dovranno essere soggette, qualora ve ne fosse bisogno, ai necessari interventi di sistemazione in modo da renderle perfettamente fruibili come parcheggio pubblico.