

COMUNE DI SIENA



## Regolamento Urbanistico

Repertorio delle controdeduzioni alle osservazioni



## **REPERTORIO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**Coordinamento del Regolamento Urbanistico:**

Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

**Ufficio di Piano:**

Anna Calocchi, Gabriele Comacchio, Letizia Liberatoscioli, Rossana Papini, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Vannocci, Francesco Ventani

Indagini geologiche: Lucia Buracchini, Sandra Grassi, Marco Signorelli

Progetti e studi viabilità: Daniela Capotorti, Eugenio Rossi

**Procedure di informatizzazione:**

Luca Gentili, Stefania Rizzotti (LdP Progetti GIS)

**Sistema Informativo Territoriale:**

Mauro Lusini, Valentina Fosi

**Consulenza Giuridica:**

Wladimiro Gasparri

**Consulenza per la Valutazione:**

Leopoldo Sdino, Paola Castagnino

**Garante della Comunicazione:**

Marco Marturano



Le osservazioni presentate, in diversi casi, sono formulate non per un singolo argomento ma propongono e trattano più temi. Per rendere più agevole e puntuale la risposta, le singole istanze sono state quindi elencate e scomposte in punti. Per ognuno di questi è stato ovviamente espressa apposita controdeduzione.

Le osservazioni pervenute sono 813, le stesse sono state scomposte in 1121 punti. Sono anche pervenute 8 osservazioni oltre i termini. Per queste non sussiste l'obbligo di esame da parte dell'Amministrazione. (Cons. Stato, Ad. plen., 13 gennaio 1981, n 1)

Le osservazioni e i punti a queste riferibili nel loro insieme attengono alla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, alle previsioni dei vincoli preordinati all'esproprio, nonché alla VAS.

Per i tre diversi argomenti i relativi punti rispettivamente sono : 1064; 34 e 23.

Le osservazioni presentate da privati formano un insieme pari al 69,25% - le richieste di gruppi di privati, sottoforma di petizione sono lo 0,49% ed hanno interessato previsioni del RU per lotti residenziali, e per aree di una certa consistenza e complessità di interventi o tessuti.

Gli operatori economici – Società e imprese private, hanno sottoscritto un altro consistente numero di osservazioni (14,51%), cui possono aggiungersi le imprese edili e immobiliari (3,2%) – le Associazioni e gli Enti morali anch'esse pesano per (3,2%) e gli Enti e le Aziende Pubbliche il (2,5%) . Rispetto al totale sono state presentate osservazioni: da Contrade (0,98%), da Ordini professionali e Categorie (0,86%), da Parrocchie e Istituti Religiosi (0,86%) – Sono state poi presentate osservazioni pari al 2,7% del totale da soggetti non meglio classificabili e rubricate come "altri".

La prima importante considerazione è che non esistono osservazioni che mettono in discussione la struttura generale del RU.

Rispetto alle questioni sollevate, l'insieme dei punti delle osservazioni ha interessato i seguenti temi:

La città esistente (33,18%)

Beni storico - architettonici (14,64%)

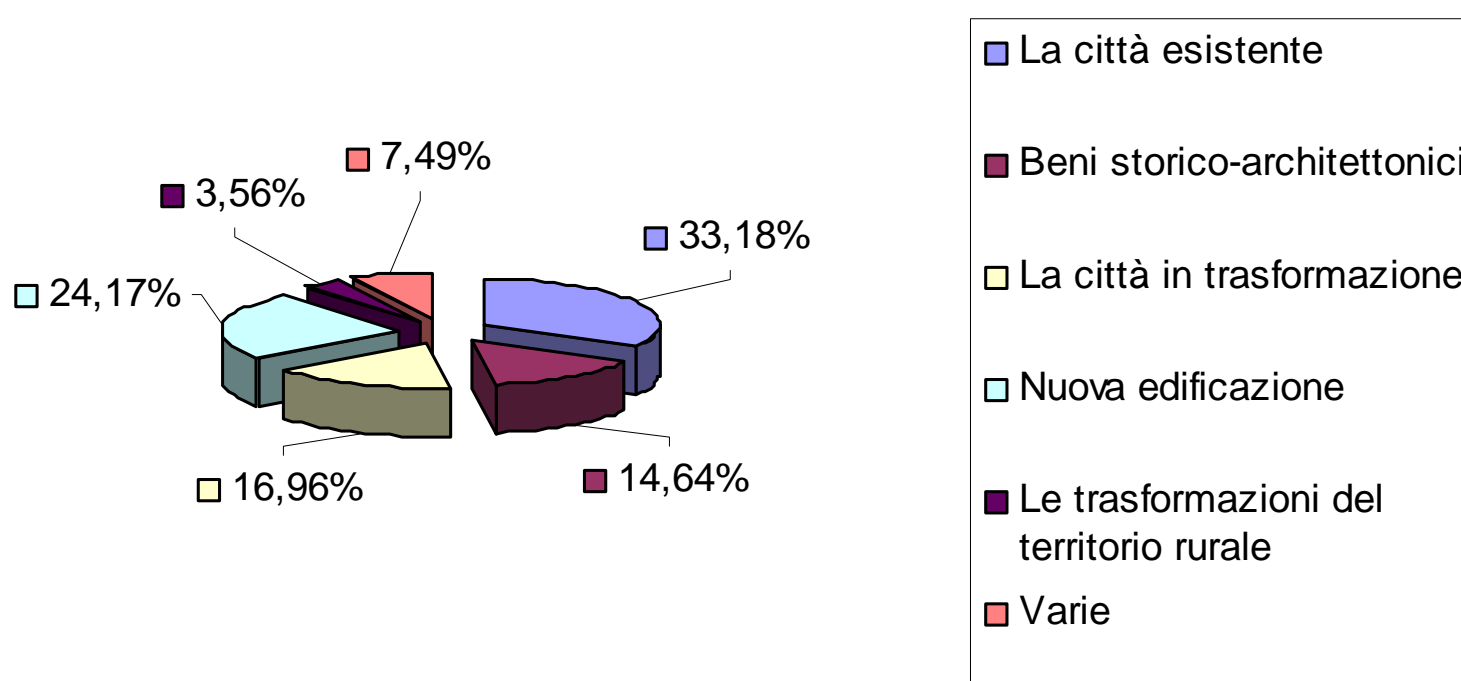
La città in trasformazione (16,96%)

Nuova edificazione (24,17%)

Le trasformazioni del territorio rurale (3,56%)

Varie (7,49%).

### Incidenza percentuale dei temi oggetto di osservazioni



I punti delle osservazioni che hanno un riferimento o una collocazione geografica sono stati localizzati nella cartografia e sono individuabili nelle diverse parti in cui è stato suddiviso il territorio comunale con le UTOE.

Unità Territoriale	Denominazione	N° punti
Omogenea		
Elementare		
UTOE 1	SITO UNESCO	41
UTOE 2	PROPAGGINI NORD	32
UTOE 3	PROPAGGINI SUD	131
UTOE 4	MASSETANA-CERCHIAIA	39
UTOE 5	SIENA NORD	98
UTOE 6	STAZIONE-TOSELLI	47
UTOE 7	LE SCOTTE	100
UTOE 8	ARBIA-BOZZONE	89
UTOE 9	CITTA' DELL'ARBIA	88
UTOE 10	CORONCINA	110
UTOE 11	COSTAFABBRI-COSTALPINO	114
UTOE 12	LECCETO	8
UTOE 13	BELRIGUARDO	35

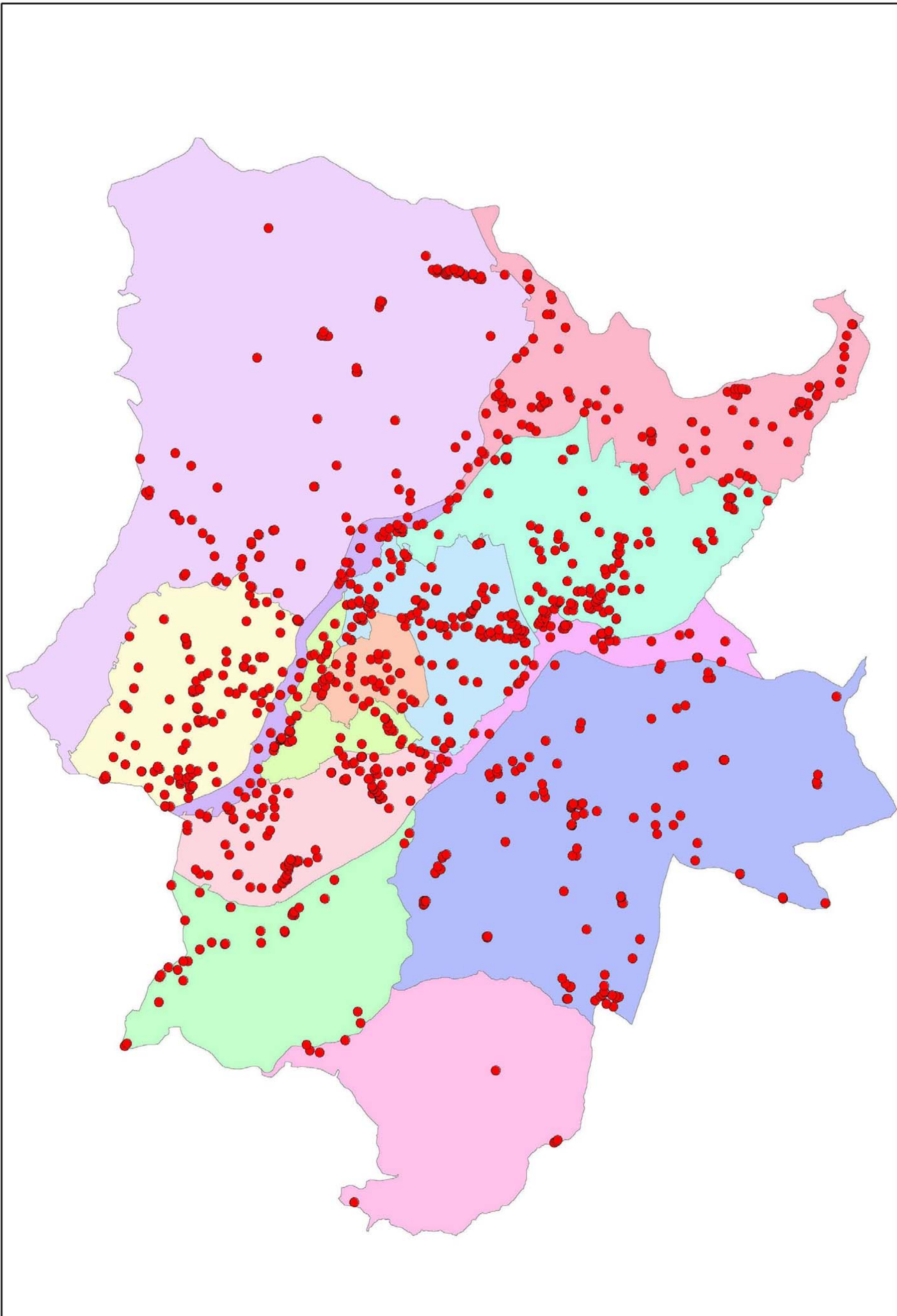
Nonché nei diversi sistemi insediativi che il RU individua:

SISTEMI INSEDIATIVI	N° punti
AREE MISTE	62
CENTRO STORICO	31
FILAMENTI DEL TERRITORIO APERTO	129
FILAMENTI URBANI	76
PROPAGGINI DEL CENTRO STORICO	63
URBANIZZATO COMPATTO	112
URBANIZZATO DI CONFINE	15
VERDE AGRICOLO IN AMBITO URBANO	72
MOBILITA'	10

*La differenza tra i punti delle osservazioni e i totali delle due tabelle di cui sopra riguarda punti geograficamente non individuabili.*

L'analisi di detti temi ha consentito, unitamente ad un esame puntuale, una valutazione generale e un rapporto con i criteri che costituiscono la struttura del RU.

A seguire saranno riassunti i termini delle suddette questioni scomponendoli per meglio evidenziare le tipologie di richieste e in generale gli orientamenti assunti per formulare le diverse risposte.



- Localizzazione delle osservazioni in riferimento alle UTOE

## LA CITTÀ ESISTENTE

372 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica dell'edificato – gli stessi sono riferibili:

La città esistente cambio di destinazione d'uso	6.07%
La città esistente frazionamento	0.62%
La città esistente modifiche varie alle NTA	17.57%
La città esistente modifica del tipo di intervento edilizio	3.48%
La città esistente ripermimetrazione cambio del tessuto insediativo	5.44%

Le osservazioni vertono principalmente sulla modifica delle tipologie di intervento, in modo significativo sulla modifica della normativa e sul tema del cambiamento della destinazione d'uso o della ripermimetrazione dei tessuti edilizi.

Il destino della città riguarda il problema del patrimonio edificato, la città già "costruita". A questo tema e alla necessità di ridefinire e/o verificare finalità e strategie, metodi e strumenti di conoscenza e di intervento, ma anche gli indirizzi di tutela e recupero del patrimonio storico-architettonico, il RU ha dedicato grande attenzione. Per questo, nel rispondere alle osservazioni, si è cercato di mantenere nella struttura e nei contenuti quanto già adottato, recuperando solo quelle che effettivamente sono state considerate come apporto collaborativo per migliorare lo strumento urbanistico.

L'obiettivo è stato quello di mantenere l'unicità del costruito sia per il Sito UNESCO definito nei tessuti CS1, CS2 e CS3, sia per le propaggini del Centro Storico individuate nei tessuti PR1 e PR2 e PR4 considerati di pregio. Per le altre parti della città esistente l'obiettivo è stato quello di consentire interventi che mantenessero in vita e funzionante il sistema urbano, consentissero, senza stravolgere l'edificato, modifiche che non aggravino eccessivamente il carico insediativo.

## BENI STORICO - ARCHITETTONICI

164 punti delle osservazioni riguardano i BSA – Gli stessi sono suddivisi rispetto alle seguenti problematiche:

Beni Storico-Architettonici aggiornamento del QC	1.25%
Beni Storico-Architettonici modifica della destinazione d'uso	1.43%
Beni Storico-Architettonici modifica del resede	2.41%
Beni Storico-Architettonici modifica del tipo di intervento	9.46%
Beni Storico-Architettonici modifica inquadramento NTA	0.09%

Le osservazioni di questo gruppo sollevano l'esigenza di ridurre i vincoli relativi ai tipi e agli strumenti di intervento, alle strutture degli edifici, ai cambiamenti di destinazione d'uso – le obiezioni ricorrenti riguardano il risanamento conservativo, l'impossibilità di frazionare o di mantenere le destinazioni d'uso di determinati immobili – Molte delle richieste formulate attengono alla modifica del PS che, ovviamente, non è possibile in questa fase.

Gran parte dei BSA sono stati censiti e perimetrati con il piano Strutturale, le osservazioni che miravano a modificare previsioni assunte con tale strumento di pianificazione non è possibile modificarle – al momento – essendo il RU atto di governo che deriva dal PS e non ha possibilità introdurre elementi di variazione diretta allo stesso. Per quanto attiene alle modifiche degli interventi previsti, gli stessi sono stati assegnati "in automatico" in funzione dei valori del resede e dell'immobile.

## LA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

190 punti di osservazione riguardano le scelte progettuali – Gli stessi sono stati così suddivisi:

La città in trasformazione	0.09%
La città in trasformazione AR - norme	4.73%
La città in trasformazione DPV - errori formali	0.09%
La città in trasformazione DPV - norme	1.16%
La città in trasformazione DPV - schemi di assetto	2.68%
La città in trasformazione RP - norme	0.18%
La città in trasformazione RP - schemi di assetto	2.5%
La città in trasformazione TU - errori formali	0.09%
La città in trasformazione TU - norme	0.71%
La città in trasformazione TU - schemi di assetto	4.73%

Gli aspetti che maggiormente si evidenziano sono:

una richiesta a realizzare ulteriori nuovi alloggi all'interno delle aree nelle quali è già prevista nuova edificazione;  
un eterogeneo insieme di richieste nelle quali è richiesta la verifica dei perimetri, l'ampliamento delle quantità o tipi di edificazione, degli spazi pubblici, ecc...

Con il RU sono stati predisposti strumenti di accompagnamento ai processi attuativi e innovazioni di metodo tesi a garantire la coerenza tra PS, RU e progetto delle trasformazioni, garantire la qualità percettiva, ambientale e funzionale delle trasformazioni, garantire la trasparenza dei processi attuativi e la loro efficacia, incorporare la valutazione all'interno del processo progettuale. Gli strumenti di accompagnamento sono stati concepiti per essere applicati alle trasformazioni più significative e sono di complessità



decescente in funzione della entità delle trasformazioni stesse, che potranno in tal senso essere guidate a seconda dei casi.

Modificare tale dettaglio e tale impostazione è apparso difficile e difficilmente percorribile con una semplice osservazione. Dove sono state recepite è perché considerate quale elemento di correzione o miglioramento dello strumento.

Dove abbiamo considerato effettivamente innovativa la proposta o le richieste ci siamo fermati e abbiamo proposto di stralciare dall'approvazione la porzione di area interessata, avendo comunque presente che tale congelamento non avrebbe alterato nel suo insieme il RU.

## LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE

40 sono i punti delle osservazioni che attengono alle successive categorie:

Le trasformazioni nel territorio rurale cambio di destinazione d'uso	7	0.62%
Le trasformazioni nel territorio rurale normativa aggiuntiva	21	1.87%
Le trasformazioni nel territorio rurale tessitura agraria	12	1.07%

Le questioni sollevate con i punti delle osservazioni pongono il problema degli edifici in zona agricola richiedendo il cambiamento della destinazione d'uso, l'ampliamento e la trasformazione in residenza. La scelta assunta di non continuare a far proliferare nel territorio rurale la residenza civile appare decisamente da confermare per contrastare quel fenomeno che va sotto il nome di "città diffusa" che, oltre a modificare negativamente il territorio rurale e il paesaggio, in prospettiva porta a dover affrontare costi, e non solo economici, che non appare utile sopportare. Tra l'altro la campagna senese è da considerarsi un bene culturale, un'unica grande area di interesse ambientale, un "unicum" con la città, e pertanto occorre cautela per non incrementare la residenzialità di detta parte del territorio comunale.

Nelle risposte si è confermato di non voler allargare la gamma degli interventi possibili negli immobili posti in territorio aperto. In particolare è stata confermata la possibilità di "aspirare" superfici di manufatti non più utili alla funzione per cui furono realizzati.

Il piano comunque rende possibile il mantenimento delle attività attuali e il miglioramento delle condizioni degli edifici in quanto prevede la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria. L'obiettivo in zona rurale (territorio aperto) è quello di migliorare la qualità dei luoghi e degli immobili che ne fanno parte, fermando l'aumento di residenze urbane in territorio rurale.

## NUOVA EDIFICAZIONE

271 sono i punti che riguardano le richieste di nuova edificazione:

Nuova edificazione residenziale	19.54%
Nuova edificazione altro	4.64%

Le suddette osservazioni riguardano in massima parte proposte di nuova edificazione residenziale. Per come le stesse sono state formulate non è possibile stabilire con precisione l'entità delle richieste; pur tuttavia è agevole asserire che le stesse per numero di unità immobiliari sono molto superiori alle abitazioni previste dal R.U.

Tutto il territorio comunale è interessato da queste richieste di nuovi alloggi, con una concentrazione maggiore nel quadrante sud. Per meglio rappresentare e sintetizzare il tema le richieste sono state riportate nell'apposita mappa di seguito allegata.

Dalle analisi svolte emerge la tendenza ad una modesta crescita della popolazione residente ed un cambiamento della struttura sociale della popolazione, con aumento più consistente del numero dei nuclei familiari e una lieve ulteriore riduzione del numero medio dei componenti i nuclei familiari.

Questi parametri non possono giustificare l'enorme richiesta di alloggi emersa con le osservazioni, che occorre ripeterlo attiene ad un atto di governo del territorio valido per i prossimi cinque anni.

Le risposte specifiche a questo tipo di osservazioni hanno seguito gli orientamenti espressi dall'Amministrazione, orientamenti che peraltro non si discostano da quelli formulati per la redazione del PS e del RU: il riequilibrio abitativo a sud, la formazione di un margine che permetta al mercato abitativo un margine di oscillazione dell'offerta, non congestionare ulteriormente zone già densamente abitate restando a ridosso dell'edificato, prevedere interventi contenuti o che integrino quartieri esistenti al fine di migliorare la possibilità e la gamma dei servizi offerti o ipotizzabili.

Un discorso separato è necessario svolgerlo per i criteri assunti per analizzare le osservazioni presentate con riferimento al punto 7 dell'OdG approvato dal Consiglio comunale nella seduta di adozione del RU.

Sono pervenute 99 osservazioni nelle quali era indicato un riferimento o un esplicito riferimento al "punto 7". Di queste 96 sono state presentate da privati; 68 riguardano la previsione di nuove aree edificabili con finalità residenziali e 31 attengono a modifiche normative che potrebbero consentire la realizzazione di residenze o l'ampliamento di immobili per i quali il RU ha previsto una maggiore rigidità.

La localizzazione delle richieste risulta nelle seguenti UTOE:

Unità Territoriale Omogenea Elementare	N° punti
UTOE 1 SITO UNESCO	-
UTOE 2 PROPAGGINI NORD	2
UTOE 3 PROPAGGINI SUD	25
UTOE 4 MASSETANA-CERCHIAIA	1
UTOE 5 SIENA NORD	8
UTOE 6 STAZIONE-TOSELLI	-
UTOE 7 LE SCOTTE	9
UTOE 8 ARBIA-BOZZONE	4
UTOE 9 CITTA' DELL'ARBIA	7
UTOE 10 CORONCINA	16
UTOE 11 COSTAFABBRI-COSTALPINO	15
UTOE 12 LECCETO	-
UTOE 13 BELRIGUARDO	10

In particolare 56 di questi riguardano il territorio aperto, interessando i seguenti sottosistemi:

SOTTOSISTEMA DI PAESAGGIO	N° osservazioni
PAE 1 PIAN DEL LAGO	-
PAE 2 PIANURE ALLUVIONALI	-
PAE 3 ALLUVIONI COLLINARI	4
PAE 4 CRETE DELL'ARBIA	18
PAE 5 CRETE DI S.MINIATO	2
PAE 6 CRETE DI S.MARTINO	8
PAE 7 CRINALI DELLE STRADE MASSETANA E GROSSETANA	3
PAE 8 CRINALI BELCARO, AGOSTOLI E MONASTERO	1
PAE 9 SPERONE DI SIENA	12
PAE 10 CRINALI DELL'OSSERVANZA, VIGNANO E S.REGINA	3
PAE 11 COLLINE DEL BOZZONE	3
PAE 12 RILIEVI CALCAREI	2

## VARIE

84 sono i punti che attengono a questa casistica che potremmo definire generica e comunque, forse tranne che per il vincolo preordinato all'esproprio, non di facile catalogazione:

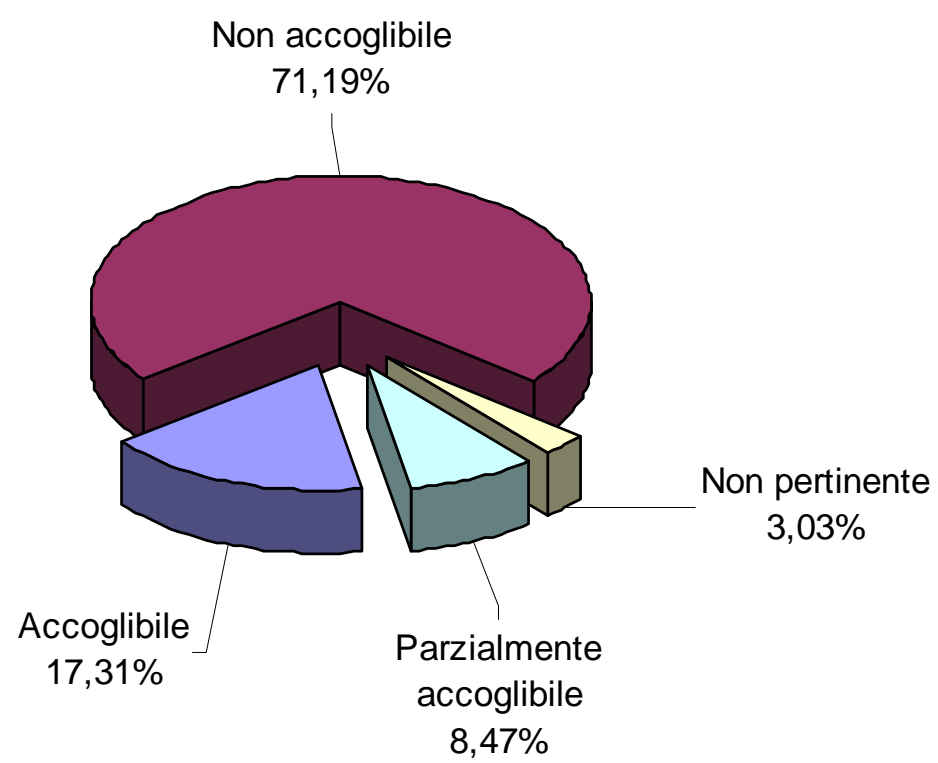
Varie altro	4.10%
Varie vincolo preordinato all'esproprio	2.68%
Non definito	0.71%

Attengono alle "eccezioni" rispetto alle casistiche individuate dall'ufficio; ovviamente sono state controdedotte normalmente anche se per questioni non ricorrenti o per temi unici.

Responso Progettista	Occorrenze	Percentuale
Accoglibile	194	17.31%
Non accoglibile	798	71.19%
Non pertinente	34	3.03%
Parzialmente accoglibile	95	8.47%
Totale	1121 su 1121	100%

Una specificazione è necessaria per le osservazioni che è stato proposto di accogliere parzialmente. Le osservazioni (o i punti) sono state riviste per dimensione e/o per soluzione proposta, per renderle, avendo riconosciuto in esse un contributo al miglioramento dello strumento, consone al contesto e ai criteri generali dello stesso.

### Incidenza percentuale dei responsi del Progettista





**Osservazioni: Report sintetico delle Osservazioni**

documento ad uso interno

---

**Osservazione n° 1**

data di arrivo il 14-06-2010 - Prot. n° 33526 del 15-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **MASIGNANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)  
Sintesi: **Richiesta di abolizione del limite minimo di 80 mq. di unita' abitativa in caso di frazionamento nel tessuto CS2 (art. 51 comma 5)**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Tessuto funzionale del Centro Storico rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche del Centro Storico. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 2**

data di arrivo il 16-06-2010 - Prot. n° 33793 del 16-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **RICCARDO**  
Cognome: **FRALASSI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione della tassitura agraria di pregio**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la ripermetrazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

**Osservazione n° 3**

data di arrivo il 22-06-2010 - Prot. n° 34847 del 22-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **FABIO**  
Cognome: **GALLI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di inserimento di particelle catastali da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **L'osservazione evidenziando la necessità di studiare le sistemazioni idrauliche dell'Arbia in prossimità della rotatoria di Presciano mira a comprendere nel vincolo preordinato all'esproprio alcune porzioni di varie particelle. Concordando appieno sulla opportunità di prevedere le necessarie opere idrauliche di messa in sicurezza della rotatoria citata, sarà conseguentemente ampliata l'area a verde di ambientazione (Vd) lungo il fosso Casino. Le aree derivanti, marginali rispetto alla proprietà privata o di proprietà del Demanio dello Stato, potranno essere acquisite con accordi bonari.**  
Modifica tav RU3 e alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

**Osservazione n° 4**

data di arrivo il 23-06-2010 - Prot. n° 35254 del 24-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **LIVIO**  
Cognome: **PACINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta aumento della superficie dei capanni ortivi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto, è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere aumentata fino a 20 mq. Modifica NTA art.102 comma 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 5**

data di arrivo il 23-06-2010 - Prot. n° 35257 del 24-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **PISANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di realizzare in ambito rurale i parcheggi a scomparsa al posto di quelli interrati**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a risolvere il problema della sosta pertinenziale nei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2), nei resedi dei BSA con valore diverso da eccezionale e nei resedi dell'insediamento rurale diffuso, con la tecnica dei parcheggi a scomparsa. Tale soluzione con dimensioni commisurate alle esigenze delle unità abitative appare conformarsi alla necessità di soddisfare la richiesta di parcheggi pertinenziali riducendo considerevolmente l'impatto paesaggistico delle opere infrastrutturali quali rampe di accesso, scavi, riparti e murature a vista. Modifica NTA art. 148 co 8.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 6**

data di arrivo il 24-06-2010 - Prot. n° 35337 del 24-06-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **BRUNO**  
Cognome: **RENZONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Vc ad AM2**

Parere Progettista: **L'art. 103 individua puntualmente le superfici del Vc: quella indicata e di cui è chiesta una diversa classificazione, rientra pienamente nella casistica del Verde complementare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 7

data di arrivo il 25-06-2010 - Prot. n° 35620 del 25-06-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **SANTONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta diversa localizzazione della rotatoria alle Volte Basse (RP55)**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a ridefinire la viabilità delle Volte Basse, in particolare la rotatoria che svincola verso Sovicille. E' in corso una ridefinizione della viabilità che attraverso l'Amministrazione Provinciale vedrà impegnati i due Comuni (Siena e Sovicille) con il Circondario della Val di Merse, nello studio ed eventuale proposta di variazione all'attuale previsione di RU che, al momento, non può che essere confermata.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 8

data di arrivo il 25-06-2010 - Prot. n° 35621 del 25-06-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA CRISTINA**

Cognome: **ADURNO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica del tipo di intervento e della destinazione d'uso di un manufatto precario (edificio n. 3) del BSA n. 570**

Parere Progettista: **Il manufatto indicato fa parte del resede del BSA: allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali significa incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 9

data di arrivo il 28-06-2010 - Prot. n° 35804 del 29-06-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **BELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di modifica al perimetro della scheda TU38 - Coroncina al fine di non interessare le particelle di proprietà dei richiedenti**

Parere Progettista: **Di fatto annullata e superata dalla successiva osservazione n. 140.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 10

data di arrivo il 30-06-2010 - Prot. n° 36267 del 30-06-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **MENICONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di inserimento nel resede del BSA n. 585 di un edificio esistente in cartografia ed oggetto di intervento con piano di recupero vigente**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 585 interessato dall'osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 DEL 13/02/2007. IL Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenuti nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Modifica normativa degli altri edifici BSA così come previsto dallo stesso piano di recupero**

Parere Progettista: **Ai sensi dell'art. 4 comma 3 delle NTA del RU, i piani attuativi approvati prima dell'adozione dello stesso mantengono inalterata la loro durata temporale prevista dalle norme in materia.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 11

data di arrivo il 30-06-2010 - Prot. n° 36271 del 30-06-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RENATO**

Cognome: **MASIGNA' o MASIGNANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione di un lotto del tessuto PR1 per ricomprendere una porzione di edificio che altrimenti ricade nel parco del Buongoverno**

Parere Progettista: **L'Osservante evidenzia che nella planimetria tecnica un edificio di proprietà non è rappresentato e che il limite del parco del Buongoverno divide i diversi fabbricati. Si riconosce la opportunità che i diversi e finitimi manufatti abbiano la medesima normativa e pertanto la richiesta appare meritevole di favorevole considerazione. Modifica Tav RU2**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 12

data di arrivo il 01-07-2010 - Prot. n° 36537 del 01-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AURELIO**

Cognome: **BARBIERI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di inserimento di un nuovo impianto sportivo all'aperto con riduzione del previsto parcheggio a raso (Rp63)**

Parere Progettista: **Ferme restando l'adeguatezza e la necessità delle aree a parcheggio previste dal RU, si rileva che la morfologia dei luoghi non consente, se non con notevoli opere di sbancamento e di sostegno del pendio e della soprastante strada, la realizzazione di detta opera. Anche dal punto di vista ambientale la previsione risulterebbe eccessivamente invasiva.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 13

data di arrivo il 01-07-2010 - Prot. n° 36538 del 01-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEANDRO**

Cognome: **SERI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Modifica delle prescrizioni contenute nella scheda AR58 relative alla distanza dell'edificio dalla strada**

Parere Progettista: **Trattandosi di viabilità comunale ed anche in relazione alla morfologia dei luoghi, nonché agli esiti delle indagini geologiche, la distanza dalla Strada di Pescaia del nuovo manufatto può ragionevolmente come richiesto essere ridotta a mt. 10,00. Modifica AR 58**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 14

data di arrivo il 05-07-2010 - Prot. n° 37030 del 06-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DAVIDE**

Cognome: **BERRETTINI**

Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 40 delle NTA affinché anche nelle zone con destinazione direzionale Tb sia possibile realizzare parcheggi del tipo fast-park per incrementare la dotazione di posti auto**

Parere Progettista: **La richiesta di comprendere anche le attività direzionali nell'art. 40 comma 11 appare condivisibile in quanto tesa a completare le destinazioni ove sia possibile ricorrere a sistemi di incremento della dotazione di posti-auto. Modifica NTA art. 40 co 11.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 15

data di arrivo il 07-07-2010 - Prot. n° 37251 del 08-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **FABBRI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile in un resede BSA (n. 245)**

Parere Progettista: **Nelle aree BSA comprese nel centro abitato non è consentita nessuna nuova edificazione ancorché il resede non sia di valore eccezionale. Dal punto di vista paesaggistico una nuova realizzazione in prossimità della viabilità di accesso alla città, e un appesantimento del carico urbanistico su Via E.S. Piccolomini altererebbe significativamente i rapporti tra vuoti e costruito.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 16

data di arrivo il 08-07-2010 - Prot. n° 37475 del 08-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA LETIZIA**

Cognome: **BARNESCHI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di eventuale modifica alla rotatoria di cerchiaia (Rp47) per agevolare l'ingresso in area privata**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare la rotatoria di Cerchiaia (Rp47) per agevolare dalla stessa l'ingresso all'area privata. L'accesso e l'uscita dal resede sono da confermare dove e come previsti; in sede di progettazione esecutiva e di realizzazione saranno valutati e messi in atto tutti gli accorgimenti atti a garantire maggiore fluidità di manovra e massima sicurezza.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta chiarimenti relativi alla realizzazione di un passaggio pedonale che collega la scheda TU31 alla strada Cassia Sud**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede chiarimenti relativi alla previsione del passaggio pedonale che collega le aree comprese nella scheda TU31 alla Strada Cassia. Tale marciapiede, necessario a mettere in sicurezza i pedoni rispetto alla viabilità esistente, non è compreso nella scheda TU31. Detta superficie al momento della realizzazione della viabilità dovrà essere quindi espropriata con le procedure di legge.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 17

data di arrivo il 08-07-2010 - Prot. n° 37476 del 08-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **BIANCHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile mediante cambio da Vb ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione per le caratteristiche dimensionali e localizzative, nonché per la geometria del possibile manufatto richiesto, appare non contrastare con gli elementi paesaggistici o con i visuali. Tuttavia, atteso l'esaurimento delle previsioni di nuova edificazione residenziale nell'UTOE 5, l'intervento proposto potrà essere realizzato esclusivamente in regime di NET e previa sottoscrizione di apposita convenzione per l'uso familiare del bene e la non alienabilità per 20 anni.**

**Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 18

data di arrivo il 08-07-2010 - Prot. n° 37477 del 08-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **MARTINELLI**  
Soggetto osservante: **Conrada**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Vc a Ve (parco del Buongoverno)**  
Parere Progettista: **L'osservazione appare mirata al miglioramento della qualità dell'atto di pianificazione, prevedendo la riclassificazione da Vc a Ve dell'area interna alle mura tra Via del Nuovo Asilo e Via E. Bastianini.**  
**Modifiche tav RU2**  
Responso Progettista: **Accogliabile**

### Osservazione n° 19

data di arrivo il 09-07-2010 - Prot. n° 37704 del 09-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELLA**  
Cognome: **FIORENTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile mediante cambio da PAE9 ad AR**  
Parere Progettista: **La proprietà individuata è un'area rurale a margine del tessuto compatto, per le caratteristiche che presenta non appare al momento utile la trasformazione in lotto edificabile.**  
Responso Progettista: **Non accogliabile**

### Osservazione n° 20

data di arrivo il 09-07-2010 - Prot. n° 37705 del 09-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**  
Cognome: **CENCINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di realizzazione garage**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira ad edificare ulteriormente il resede di pertinenza aumentando consistentemente la superficie coperta dell'edificio, creando così problemi a causa del venir meno delle previste distanze legali e intasando il fronte dell'edificio.**  
Responso Progettista: **Non accogliabile**

### Osservazione n° 21

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37870 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **BERRETTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile mediante cambio da PAE12 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada Provinciale di Montemaggio n. 101, in cui è chiesto di prevedere un intervento di edilizia residenziale a villini per una cubatura di circa 6.000 mc. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 12 - Sistema dei rilievi calcarei. Trattandosi di una nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accogliabile**

### Osservazione n° 22

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37871 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CINZIA**  
Cognome: **CIPRIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile mediante cambio da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale n.2 Cassia sud, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accogliabile**

### Osservazione n° 23

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37873 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DARIO**  
Cognome: **REFI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di inserimento di una nuova area adibita a parcheggio coperto ad uso privato mediante cambio da PAE9 a Mcs**  
Parere Progettista: **La richiesta può essere considerata prevedendo l'ampliamento della zona UC3: si consentirà in tal modo di realizzare un parcheggio migliorando così le possibilità di parcheggio e, sulla base delle vigenti normative, di realizzare parcheggi pertinenziali.**  
**Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accogliabile**

### Osservazione n° 24

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37874 del 12-07-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**  
Cognome: **RUSTICHINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile mediante cambio da PAE4 a DPV**  
Parere Progettista: **L'osservazione, ancorché ipotizzata in tre stralci, risulta assolutamente non compatibile con le scelte operate nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico circa i principi insediativi. Anche dal punto di vista paesaggistico la proposta risulta non consona con i caratteri della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 25

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37875 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**  
Cognome: **RUSTICHINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio da PR2 a PR3**  
Parere Progettista: **L'immobile, pur se non perfettamente ascrivibile al PR2, fa parte per prossimità al tessuto in cui è inserito.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 26

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37876 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**  
Cognome: **DUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della scheda Rp72 per aumentare i piani di parcheggio realizzabili**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare il numero dei piani (da 1 a 2) seminterrati da adibire a parcheggio privato, e come tale concorre a risolvere un tema cui il RU dedica particolare attenzione. Modifica NTA art. 139 comma 3 lett. c) Rp 72**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 27

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37878 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**  
Cognome: **CECCHERINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area per la realizzazione di un impianto sportivo coperto (piscine e relativi parcheggi) posto tra l'ex SITA e gli edifici di via C. Battisti**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a far prevedere una nuova area per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo coperto (piscine e parcheggi), posto tra Via Cesare Battisti e l'immobile comunale della ex SITA. L'intervento ipotizzato appare significativamente invasivo in un'area dove la morfologia e il tessuto insediativi sono delicati e non consentono ulteriori manomissioni per interventi che aumentino il carico urbanistico.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 28

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37882 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **BIESTRO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un edificio da residenziale a ricettivo, ristorativo, residenziale e commerciale**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per modificare la destinazione d'uso di un edificio da residenziale a ricettivo e servizi (ristorante) e commerciale. La stessa non è in linea con le scelte operate circa la possibilità di realizzare strutture ricettive o commerciali nel territorio aperto. Peraltro gli immobili interessati dalla richiesta possono essere utilizzati, in quanto compresi in un BSA in area rurale, come residenza e le eventuali attività ricettive potranno essere solo quelle che la normativa vigente consente negli immobili con tale destinazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di realizzazione di nuova area edificabile NET a seguito di trasferimento di volumetrie di proprietà del richiedente mediante cambio da PAE4 ad AR-NET**  
Parere Progettista: **E' chiesta la possibilità di realizzare una nuova area edificabile NET in territorio aperto. I lotti con caratteristiche di NET nel RU sono localizzati all'interno del territorio perimetrato come centro abitato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di realizzazione di nuova area destinata a servizi ricettivi (camping) mediante il cambio da PAE4 a Ta-campeggio**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede la possibilità di realizzare una nuova area destinata a servizi ricettivi (camping) in territorio aperto. I campeggi in zona agricola possono essere realizzati nelle zone indicate dal RU al comma 7 dell'art. 148.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 29

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 37883 del 12-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**  
Cognome: **BIESTRO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso di vari edifici da residenziale a ricettivo, ristorativo, residenziale e commerciale**

ParereProgettista: **L'osservazione è formulata per modificare la destinazione d'uso di un edificio da residenziale a ricettivo e servizi (ristorante) e commerciale. La stessa non è in linea con le scelte operate circa la possibilità di realizzare strutture ricettive o commerciali nel territorio aperto. Peraltro gli immobili interessati dalla richiesta possono essere utilizzati, in quanto compresi in un BSA in area rurale, come residenza e le eventuali attività ricettive potranno essere solo quelle che la normativa vigente consente negli immobili con tale destinazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di realizzazione di nuova area edificabile NET a seguito di trasferimento di volumetrie di proprietà del richiedente mediante cambio da PAE4 ad AR-NET**

ParereProgettista: **E' chiesta la possibilità di realizzare una nuova area edificabile NET in territorio aperto. I lotti con caratteristiche di NET nel RU sono localizzati all'interno del territorio perimetrato come centro abitato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di realizzazione di nuova area destinata a servizi ricettivi (camping) mediante il cambio da PAE4 a ta-campeggio**

ParereProgettista: **L'Osservante richiede la possibilità di realizzare una nuova area destinata a servizi ricettivi (camping) in territorio aperto. I campeggi in zona agricola possono essere realizzati nelle zone indicate dal RU al comma 7 dell'art. 148.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 30

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38202 del 13-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RENATO**

Cognome: **MASIGNA' o MASIGNANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)

Sintesi: **Richiesta di abolizione del limite minimo di 80 mq. di unità abitativa in caso di frazionamento nel tessuto delle propaggini (art. 55 comma 3)**

ParereProgettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Sottosistema Funzionale delle Propaggini del Centro Storico rischierebbe di far formare un eccessivo numero di mini alloggi non propri per i tessuti prossimi al Centro Storico. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come SUL.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 31

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38208 del 13-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCA**

Cognome: **PERUGINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Mbr a UC3**

ParereProgettista: **La previsione del Regolamento Urbanistico non può che essere confermata trattandosi di un parcheggio accessibile dalla strada di uso pubblico. Tra l'altro il parcheggio è indicato quale Mbr: parcheggi a raso di uso pubblico.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 32

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38212 del 13-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SABRINA**

Cognome: **SACCHETTA**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica della massima categoria di intervento ammissibile in due edifici BSA**

ParereProgettista: **Le caratteristiche degli immobili non consentono la trasformazione in residenza di immobili non costruiti con tale finalità. Questo per non ingigantire ulteriormente la diffusione di residenze nel territorio rurale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 33

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38217 del 13-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **LUCARELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Provinciale 136 Traversa Romana-Aretina, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 3 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Alluvioni Collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 34

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38219 del 13-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **CROCIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Aretina, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 35

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38229 del 13-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**

Cognome: **CELLINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica di due parametri urbanistici previsti nella scheda AR64**

Parere Progettista: **Non è opportuno nel lotto individuato realizzare consistenze superiori a quelle previste, che peraltro risultano in linea con l'edificato circostante.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 36

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38231 del 13-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **VANNOCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**

Parere Progettista: **La richiesta appare consona al contesto e allo stato dei luoghi, mirando a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 37

data di arrivo il 13-07-2010 - Prot. n° 38232 del 13-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROCCO**

Cognome: **CIMINO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio tessuto insediativo da FU4 ad altro**

Parere Progettista: **L'immobile, anche se recentemente ristrutturato, risulta far parte di un insediamento di matrice rurale oggi inglobato dalla crescita urbana.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 38

data di arrivo il 14-07-2010 - Prot. n° 38464 del 14-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PATRIZIA**

Cognome: **CARONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio destinazione d'uso da Va ad UC3**

Parere Progettista: **In relazione alla morfologia dei luoghi, alla posizione dell'area e agli usi consolidati, si ritiene che l'area in oggetto debba ragionevolmente essere ricompresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifiche tav. RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 39

data di arrivo il 14-07-2010 - Prot. n° 38468 del 14-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **UGO**

Cognome: **POSTICCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione risulta non compatibile con le scelte operate nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico circa i principi insediativi. Anche dal punto di vista paesaggistico la proposta risulta non consona con i caratteri della zona - PAE 10 - Sistema delle colline sabbiose, sottosistema di paesaggio - crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina - Parco Vico Alto (VTp2).**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 40

data di arrivo il 14-07-2010 - Prot. n° 38473 del 14-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**

Cognome: **TONIACCINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR al fine di realizzare un ampliamento all'edificio esistente**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un immobile di cui è chiesto l'ampliamento localizzato in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. L'edificio può avvalersi delle possibilità di ampliamento previste dall'art. 81 comma 1, come modificato da altra osservazione (ampliamento 25%). Trattandosi di edificio esterno al perimetro urbano, in zone cioè dove è possibile solo la edificazione di annessi ai fini rurali, non appare opportuno incrementare fino al 150% la consistenza dell'immobile esistente come chiesto dall'Osservante.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 41

data di arrivo il 14-07-2010 - Prot. n° 38480 del 14-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **FOCARDI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione risulta non compatibile con le scelte operate nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico circa i principi insediativi, in particolare in riferimento al punto di vista paesaggistico: la proposta risulta non consona con i caratteri della zona - verde agricolo in ambito urbano - Parco del Buongoverno (VTp1).**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 42

data di arrivo il 12-07-2010 - Prot. n° 38488 del 14-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AGOSTINO**

Cognome: **D'ERCOLE**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una premessa generale che dichiari la coerenza degli atti di governo del territorio con l'art. 9 della Convenzione ONU sui diritti delle persone disabili**

Parere Progettista: **Circa la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità ratificata dal Parlamento italiano, occorre premettere che alla stessa debbono riferirsi gli "Stati Parti" al fine di adottare tutte le misure legislative, amministrative e di altra natura e che in particolare l'art. 9 della medesima convenzione non evidenzia alcuna indicazione riconducibile alla programmazione urbanistica. D'altronde, per la morfologia della città di Siena, appare impossibile, quantomeno per l'esistente, non trovare elementi di contrasto con norme mirate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ritenendo il tema sollevato dall'Osservante di notevole rilevanza, appare comunque opportuno inserire nell'articolo 9 delle NTA il seguente comma 4 "Gli atti di governo del territorio relativi a nuove previsioni che l'Amministrazione adotterà, dovranno ispirarsi e risultare coerenti, o comunque non in contrasto, con l'art. 9 (Accessibilità) della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità". Modifica NTA art.9 co 4.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di inserimento nelle NTA di un esplicito richiamo al Regolamento emanato con DPRG del 29/07/09 n. 41/R**

Parere Progettista: **Il Regolamento Urbanistico contiene le disposizioni generali previste dall'art. 37 comma 2 della L.R. 1/2005, se non come richiamo come scelta, così come il RU soddisfa le disposizioni del relativo Regolamento di attuazione, (DPGR 29 luglio 2009, n. 41R). Quest'ultimo tra l'altro prevede norme che debbono applicarsi nella fase di esecuzione delle opere, più che in quella di programmazione. Per quanto l'art. 3 dimostri ancora una volta come le norme toscane siano calibrate per la piana fiorentina più che per l'intero territorio regionale, nel RU, nello scegliere le aree (compatibilmente con la morfologia del territorio comunale e destinate a servizi pubblici) sono state preferite quelle che assicuravano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. Quanto al richiamo esplicito della normativa, per quanto possibile, si è scelto nella formulazione delle NTA di evitare il richiamo esplicito a normative esistenti, le quali possono essere nel tempo modificate e rendere quindi obsoleto il testo. Infine, le scelte localizzative dei servizi pubblici sono state indirizzate principalmente ad una concentrazione degli stessi al fine di ridurre i rischi di una "città diffusa", con le connesse difficoltà di attuazione e gestione dei servizi necessari che a questo conseguirebbe.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di definizione di modalità e tempistica per la stesura del Piano di intervento di abbattimento delle barriere architettoniche**

Parere Progettista: **Le modalità e la tempistica del Piano di Intervento di abbattimento delle barriere architettoniche hanno altre finalità, caratteristiche e connotazioni e non possono essere svolte nell'ambito degli atti urbanistici. Lo stesso si configura non come un atto urbanistico, bensì come un vero piano operativo (e quindi progettuale) mirato a dare attuazione alla parte analitica e propositiva dello studio di accessibilità urbana che fa parte del RU. Il programma operativo di intervento non riguarda solo le barriere architettoniche di competenza del Comune, ma deve essere predisposto (dal Comune) quando gli Enti e le Società pubbliche trasmettono il loro programma di adeguamento. Tra l'altro occorre ricordare che dei quattro documenti previsti dalla L.R. 47/1991 - comma 5 - art.9, i primi due documenti già oggi fanno parte del RU con i necessari approfondimenti, mentre i successivi due documenti, essendone la parte economico-operativa, saranno predisposti di concerto con le Direzioni comunali che daranno concreta attuazione ai singoli abbattimenti.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di completamento del censimento delle Barriere architettoniche**

Parere Progettista: **Il completamento all'intero territorio comunale del censimento delle barriere architettoniche non è richiesto in quanto la normativa prevede esplicitamente di riferirsi all'area urbana, di fatto escludendo il territorio rurale in quanto sostanzialmente privo di servizi d'interesse pubblico.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di costituzione di un Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Programma di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche**

Parere Progettista: **La richiesta non può essere compresa nel RU risultando non pertinente alle finalità, strumenti e obblighi dell'atto di governo del territorio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di ripristino e rafforzamento del Fondo per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

Parere Progettista: **La richiesta non può essere compresa nel RU risultando non pertinente alle finalità, strumenti e obblighi dell'atto di governo del territorio. Tra l'altro la percentuale indicata è una previsione di legge, se modificata in più per una voce deve essere conseguentemente modificata in meno ad un'altra voce prevista dalla normativa.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di coordinamento tra il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il Piano della mobilità e traffico e della creazione di un Progetto Pilota**

Parere Progettista: **Come indicato dall'odg approvato contestualmente all'adozione del RU - punto 1 - sarà il nuovo piano della mobilità e della sosta a valutare quanto indicato nel punto 7 dell'osservazione. Per quanto attiene la richiesta di progetto pilota di linee di trasporto urbano accessibili, la stessa non è pertinente al RU, pur tuttavia l'Amministrazione Comunale ha predisposto apposito progetto di adeguamento di alcune linee e fermate di trasporto pubblico urbano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 8

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di avviare un progetto specifico per l'abbattimento delle barriere architettoniche presso il complesso ospedaliero delle Scotte**

Parere Progettista: **Pur concordando nel merito della proposta, la richiesta non può essere compresa nel RU risultando non pertinente alle finalità, strumenti e obblighi dell'atto di governo del territorio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 43

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38717 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FULVIO**  
Cognome: **SIVIERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA2 ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di piccole dimensioni, appesantirebbe un filamento del territorio aperto in ambito rurale (FA2) che già ora presenta accertati problemi di viabilità inerenti alle caratteristiche della Strada comunale di Istieto, per di più collocata in lotto decisamente costruito (in rapporto alle caratteristiche del contesto) modificando le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 44

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38718 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**  
Cognome: **MASTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Vc a Mcs (parcheggio coperto privato)**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area posta tra il raccordo SI-FI e la parte terminale di via Scipione Bargagli in loc. Acquacalda in cui è chiesta la realizzazione di circa 10 box auto. La nuova trasformazione proposta, anche se di modesta entità, andrebbe ad appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3) contiguo già costruito, intasando un'area a verde complementare (Vc) il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerato inoltre che tale porzione di verde fa da cesura tra la linea dei fabbricati esistenti e la strada di grande comunicazione sovrastante, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 45

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38720 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **GIORGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione della scheda TU27 al fine di ridurre l'area dell'intervento sul resede dei richiedenti**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona allo stato dei luoghi e mirata al migliore inserimento delle previsioni contenute nella Scheda TU27 - lotti 1 e 2, nel contesto dell'insediamento residenziale esistente di cui al Filamento Urbano 2.**  
**Modifica TU 27.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 46

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38721 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNA**  
Cognome: **CAPORALI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione del tessuto insediativo FA1**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a meglio definire il confine tra edificato esistente (FA1) e il verde urbano e territoriale - Verde agricolo in ambito urbano (Ve), ed è condivisibile in quanto esplicitata nella logica di apportare un miglioramento all'atto di governo del territorio. Modifica alla Tav RU2**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 47

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38723 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**  
Cognome: **LANDOZZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede del BSA n. 25**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 25 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 48

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38724 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MONICA**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 55 delle NTA al fine di consentire la realizzazione di unità immobiliari di superficie inferiore ad 80 mq. nel tessuto PR3**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Tessuto funzionale del Centro Storico rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche del Centro Storico. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 49

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38725 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **GRAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada dell'Arbiola, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza e una consistenza di mq. 500 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 50

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38727 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DANILO**  
Cognome: **CASINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Vd ad altro**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a tagliare le previsioni a Verde di ambientazione (Vd) nell'area posta tra la rotatoria di Via R. Lombardi, il ponte sulla ferrovia e l'edificato preesistente. Considerato che tale previsione consente di essere utilizzata sia a fini privati che a fini pubblici per motivi di viabilità, la scelta non può che essere confermata, vista la delicatezza e la problematicità del luogo.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 51

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38792 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIACOMO**  
Cognome: **NERI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta modifica dell'art. 158 delle NTA**  
Parere Progettista: **Assorbito dal parziale accoglimento del punto 1**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 52

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38730 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **BURACCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a Ra al fine di poter realizzare un ampliamento dell'edificio residenziale esistente**  
Parere Progettista: **L'ampliamento dell'edificio, recentemente ristrutturato, vista l'ubicazione dello stesso, non appare plausibile in quanto ricade nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Siena - Grosseto.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 53

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38731 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **FRANCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di modifica di un edificio presente nella cartografia utilizzata per le tavole del RU**  
Parere Progettista: **L'aerofotogrammetria, utilizzata per supporto cartografico al RU, è stata fornita dalla Regione, ed è stata rilevata l'effettiva inesattezza osservata, la puntualizzazione appare quindi mirata a migliorare la base cartografica, che verrà adeguata di conseguenza. Modifica alla tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 54

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38733 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA KATIUSCIA**  
Cognome: **CORBELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della scheda normativa del BSA n. 335 al fine di aggiungere nella cartografia una porzione di edificio**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 335 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 55

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38734 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **PIANIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Mbr (AT1) ad AR**  
Parere Progettista: **Per l'area indicata è previsto che sia utilizzata a fini pubblici per la realizzazione di un parcheggio e come ampliamento di un giardino esistente.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 56

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38736 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **PIANIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Mbr ad AR**  
Parere Progettista: **L'area è individuata per la realizzazione di un parcheggio a raso, ai sensi dell'art. 109 delle NTA del Regolamento Urbanistico.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 57

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38738 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIETRO**  
Cognome: **FOCARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**  
Parere Progettista: **La richiesta mirata ad edificare nel territorio aperto appare decontestualizzata e non congrua con i luoghi in cui sarebbe posta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 58

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38739 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIETRO**  
Cognome: **FOCARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU4 e PAE7 a TU**  
Parere Progettista: **L'area individuata dall'osservazione è in parte prevista come parcheggio (Rp76) ad integrazione delle mobilità, e in parte come territorio aperto. Per entrambe le destinazioni assunte non appare opportuno intensificare l'edificazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 59

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38740 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **CISERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 a TU**  
Parere Progettista: **Una nuova edificazione lungo strada in territorio rurale non appare al momento opportuna.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 60

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38775 del 15-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CHIARA**  
Cognome: **MUGNAINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della localizzazione della rotatoria di botteganova (Rp28) e di previsione di interventi di mitigazione della stessa per la tutela del paesaggio circostante ed in particolare di Villa Melavergata**  
Parere Progettista: **Occorre premettere che la cosiddetta "Villa Melavergata", come è facilmente evincibile da un'analisi stilistica e tipologica della costruzione non è mai stata una Villa, bensì vi sono riscontrabili i caratteri propri delle case coloniche. Ed anche quanto al percorso storico di accesso cui si riferisce l'Osservante, lo stesso non è indicato nel Catasto Leopoldino del 1825, anzi è sicuro che l'accesso al Podere avvenisse dalla esistente strada che, anche oggi, collega la Strada Chiantigiana con la (vera) Villa Poggio ai Pini. Questo non toglie che anche una casa colonica e un accesso esistente alla stessa debbano essere, se possibile rispettati. Pur tuttavia la modifica alla viabilità proposta dal RU e contestata dall'Osservante si presenta come una necessità per la sicurezza stradale. La progettazione non porterà ad annullare alcun "percorso storico" e verranno salvati quanti più alberi possibili, quanto agli olivi potranno essere ripiantati dalla stessa proprietà come da prassi consueta, garantendo altresì tutte le opere di mitigazione che saranno necessarie.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 61

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38777 del 15-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della localizzazione della rotatoria di botteganova (Rp28) e di previsione di interventi di mitigazione della stessa per la tutela del paesaggio circostante ed in particolare di Villa Melavergata**  
ParereProgettista: **Occorre premettere che la cosiddetta "Villa Melavergata", come è facilmente evincibile da un'analisi stilistica e tipologica della costruzione non è mai stata una Villa, bensì vi sono riscontrabili i caratteri propri delle case coloniche. Ed anche quanto al percorso storico di accesso cui si riferisce l'Osservante, lo stesso non è indicato nel Catasto Leopoldino del 1825, anzi è sicuro che l'accesso al Podere avvenisse dalla esistente strada che, anche oggi, collega la Strada Chiantigiana con la (vera) Villa Poggio ai Pini. Questo non toglie che anche una casa colonica e un accesso esistente alla stessa debbano essere, se possibile rispettati. Pur tuttavia la modifica alla viabilità proposta dal RU e contestata dall'Osservante si presenta come una necessità per la sicurezza stradale. La progettazione non porterà ad annullare alcun "percorso storico" e verranno salvati quanti più alberi possibili, quanto agli olivi potranno essere ripiantati dalla stessa proprietà come da prassi consueta, garantendo altresì tutte le opere di mitigazione che saranno necessarie.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 62

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38972 del 16-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VITTORIO**  
Cognome: **CARNESECCHI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile in ampliamento ad un edificio ad uso Si**  
ParereProgettista: **In relazione alle finalità, alla consistenza e alle caratteristiche dell'edificio da ampliare si ritiene possibile assecondare la richiesta dell'osservante. L'intervento in oggetto sarà individuato cartograficamente come area di riqualificazione e completamento AR e inserita nell'elenco di cui all'art.131, lettera b) delle NTA e corredata di apposita normativa da inserire nell'allegato 2 parte seconda delle stesse NTA. Modifica NTA allegato 2 e tavola RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Osservazione n° 63

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38976 del 16-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELE**  
Cognome: **MONCIATTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di conferma di un collegamento pedonale previsto dal PRG e non realizzato per consentire un ulteriore collegamento tra via Einaudi ed il passaggio Calamandrei**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di confermare il collegamento pedonale previsto dal PRG e non completato per realizzare un collegamento nella parte terminale di Via Einaudi e il passaggio Calamandrei. Il modesto tratto di percorso pedonale da completare è oggi in un terreno privato, sarebbe opportuno che i condomini afferenti su Via Einaudi provvedessero a realizzarlo con un atto di liberalità e buon senso. L'osservazione comunque non può al momento essere apprezzata positivamente pur condividendo gli intenti e riconoscendo che servirebbe a chiudere un disegno iniziato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 64

data di arrivo il 15-07-2010 - Prot. n° 38978 del 16-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**  
Cognome: **BELLACCINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106 e 162.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Osservazione n° 65

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38979 del 16-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **BARI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta della possibilità di realizzare un garage interrato o un muro a retta per ampliare un giardino nel tessuto UC3**  
ParereProgettista: **L'osservazione fa riferimento a due tipi di intervento ovvero la possibilità di costruire dei parcheggi interrati pertinenziali alle residenze, o la modifica al resede di proprietà. Entrambi gli interventi, sono attuabili sia con le vigenti normative nazionali, sia con quelle contenute nel RU. Pertanto la richiesta risulta essere non pertinente.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

#### Osservazione n° 66

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38980 del 16-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VINCENZO**  
Cognome: **FALZARANO**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Sa a CS2**  
ParereProgettista: **Per il tipo di attività svolta gli edifici di proprietà di Poste Italiane S.p.a. non possono che mantenere la destinazione di servizi amministrativi (Sa) come indicato nel Regolamento Urbanistico.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**



#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Sa ad AM**

Parere Progettista: **Per il tipo di attività svolta gli edifici di proprietà di Poste Italiane S.p.a. non possono che mantenere la destinazione di servizi amministrativi (Sa) come indicato nel Regolamento Urbanistico.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 67

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38981 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERO**

Cognome: **PALADINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da sistema di paesaggio ad urbano**

Parere Progettista: **Per la consistenza degli immobili non può che applicarsi la prevista normativa del Regolamento Urbanistico (art. 19).**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 68

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38983 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNETTA**

Cognome: **PESCINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad AR**

Parere Progettista: **La richiesta di nuova edificazione non appare consona al carattere della zona e all'ubicazione rispetto alla viabilità esistente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 69

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38985 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**

Cognome: **PIERSIMONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da Ve a BSA**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'immobile di proprietà prossimo a Via A. Sclavo sia riconosciuto come BSA. Per le caratteristiche dell'immobile non può essere considerato un BSA; pur tuttavia si segnala che con altra osservazione di carattere generale è stato ipotizzato di ammettere per immobili simili a quello evidenziato con l'osservazione (insediamento diffuso in ambito urbano) gli interventi di RIA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 70

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38987 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA MARIA**

Cognome: **BAGLIONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno in fregio alla S.S. n. 2 Cassia in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche dal paesaggio che si apre sulla valle.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 71

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38988 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNA**

Cognome: **VENTURINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ta a R**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a consentire di riportare ad usi residenziali un edificio nato originariamente con tali finalità, attualmente destinata ad attività turistico-ricettiva, mantenendo a quest'ultima destinazione il più recente finitimo fabbricato. La richiesta, mirata a ridurre e semplificare la gestione e la struttura alberghiera, appare motivata, ragionevole e perciò meritevole di considerazione. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 72

data di arrivo il 16-07-2010 - Prot. n° 38989 del 16-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**

Cognome: **CAMPOPIANO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abolizione del limite minimo di 80 mq. di unita' abitativa in caso di frazionamento nel tessuto CS2 (art. 51 comma 5)**

Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Tessuto funzionale del Centro Storico rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche del Centro Storico. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 73

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39329 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSIO**

Cognome: **FABRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da AM1 a FU3**

Parere Progettista: **Gli immobili di cui trattasi sono individuati nel tessuto misto per la prossimità alla realtà produttiva della Strada Massetana, ma sono siglati con la R (Residenze) che, come indicato al comma dell'art. 47, è da intendersi come esclusiva e non soggetta a cambio di destinazione d'uso.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 74

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39335 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **CASINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nel tessuto UC2**

Parere Progettista: **Nei diversi tessuti edilizi individuati è stato considerato che gli stessi fossero saturati dalle edificazioni già realizzate. L'osservazione non apporta elementi di miglioramento della qualità dell'atto di governo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 75

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39339 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **ANDREOTTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Va a Vc**

Parere Progettista: **Di regola le scarpate stradali fanno parte del demanio o del patrimonio indisponibile essendo necessarie per il mantenimento delle infrastrutture sovrastanti. Nel caso in questione la presenza di alberature di pregio è ancora più interessante quale verde pubblico che, tra l'altro, fa da bordo alla scala che collega i due livelli stradali.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 76

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39347 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMANUELE**

Cognome: **CELATI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nel tessuto UC2**

Parere Progettista: **Il lotto già edificato appare saturo e conseguentemente l'intervento edilizio proposto dall'Osservante è da considerare non opportuno.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 77

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39349 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**

Cognome: **ANICHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**

Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nel tessuto UC2**

Parere Progettista: **L'osservazione mira alla variazione della tipologia d'intervento prevista per il Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2), da RI -ristrutturazione edilizia a RA - ristrutturazione edilizia con addizione funzionale, modifica che non appare coerente con i contenuti specifici del sottosistema funzionale dell'urbanizzato compatto, da considerare, in linea generale, per sua natura saturo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 78

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39352 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MONIKA**

Cognome: **WOLF**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nel tessuto UC2**

Parere Progettista: **Il lotto già edificato appare saturo e conseguentemente l'intervento edilizio proposto dall'Osservante è da considerare non opportuno.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 79

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39357 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106 e 162.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 80

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39360 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85 (in particolare nelle aree Ve - art. 106), nonché di realizzare (in area Ve) strutture smontabili in metallo e tela.**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta, come per altre analoghe osservazioni, può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

**In relazione invece alla copertura del maneggio, se temporanea, il Regolamento Edilizio già prevede la possibilità di montaggio semestrale di strutture provvisorie, mentre non appare perseguibile la realizzazione in territorio aperto o in zone individuate come parco territoriale, di strutture che hanno la consistenza funzionale di un maneggio.**

**Modifica NTA artt. 85, 106 e 162.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 81

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39363 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**

Cognome: **CELATI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nel tessuto UC2**

Parere Progettista: **Il lotto già edificato appare saturo e conseguentemente l'intervento edilizio proposto dall'Osservante è da considerare non opportuno.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 82

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39364 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **CELLERAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Va ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a far prevedere una nuova area edificabile in fregio a Via Caduti di Vicobello. Prevedere un ulteriore lotto in tale strada significherebbe creare una saldatura tra l'edificato, mentre invece appare utile lasciare affacci importanti verso il territorio aperto. Si segnala altresì che l'area segnalata in parte ricade in Area a Pericolosità Frana Elevata - Calsse 3 e, pertanto, l'intervento sarebbe subordinato all'esito di idonei studi geologici, geotecnica e idrogeologici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 83

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39366 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIRO**

Cognome: **ROSSI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda una vasta area prossima alla S.S. n. 2 Cassia, in posizione tergo rispetto alla Strada della Coroncina. L'area individuata risulta in territorio aperto, compreso nel Sistema delle Crete - PAE4 - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona. L'area individuata è peraltro attraversata da un elettrodotto e presenta elementi della tessitura agraria da tutelare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 84

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39368 del 20-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SANDRO**

Cognome: **PALMI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio di un modesto resede privato di pertinenza di una abitazione. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza, esonerandola dal vincolo preordinato all'esproprio. Modifica alla cartografia e alla relativa individuazione catastale.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 85

data di arrivo il 19-07-2010 - Prot. n° 39369 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELISA**

Cognome: **BOZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di inserimento dell'area interessata all'interno del perimetro del centro urbano**

Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di far rientrare l'area in margine alla Strada delle Luglie all'interno del perimetro del Centro Abitato. Per le caratteristiche che presenta la zona e la tipologia della strada, nonché per quanto disciplinato dal Codice della Strada, non appare opportuno far rientrare nel Centro Abitato la zona indicata.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante ha chiesto di prevedere una nuova area edificabile in fregio alla Strada delle Luglie che rientra nel PAE9, Colline sabbiose - Sperone di Siena e quindi nel territorio aperto. Trattandosi di una zona dove è possibile l'edificazione solo ai fini rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione sia per motivi paesaggistici sia perché la nuova edificazione, in tale zona, è ammissibile solo tramite PMAA a fini agricoli.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 86

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39383 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **IVO**

Cognome: **MATEROZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106 e 162**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 87

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39385 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RICCARDO**

Cognome: **VEGNI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106 e 162.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 88

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39388 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **LONZI**

Soggetto osservante: **Contrada**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica delle indicazioni contenute nella scheda AR4**

Parere Progettista: **In considerazione delle superfici che è previsto rimangano verdi, è possibile aumentare fino a 1.000 mq. la superficie pavimentata a condizione che almeno il 30% della stessa sia permeabile. Si specifica che nella redazione delle indicazioni delle schede AR contenute nelle NTA, si è utilizzata la dizione "prescrizioni" per indicare sia gli interventi ammissibili, sia le modalità per la loro realizzazione. Non appare quindi opportuno modificare questa impostazione sostituendo, come suggerisce l'osservante, il termine "prescrizioni" con quello "interventi ammissibili".**

In relazione ai volumi di minima entità da demolire, si confermano le indicazioni contenute nella scheda AR4, ritenendo congrue le quantità volumetriche indicate.

Modifica AR4.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 89

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39389 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CECILIA**

Cognome: **FRALASSI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Pian del Lago, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. **250 di SUL**. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 90

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39390 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIELLA**

Cognome: **FALLANI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Opposizione al cambio di destinazione d'uso al piano terra per l'immobile in oggetto**

Parere Progettista: L'Osservante si oppone al cambio di destinazione d'uso al piano terra per gli immobili posti in Via Fontenuova 14 e 16. L'osservazione non appare pertinente con lo strumento adottato.

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 91

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39391 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURO**

Cognome: **CIVAI**

Soggetto osservante: **Contrada**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Opposizione al cambio di destinazione d'uso per l'immobile in oggetto**

Parere Progettista: L'Osservante, in qualità di priore pro-tempore della Contrada Sovrana dell'Istrice ed allegando le firme di 1155 cittadini, eccepisce in merito alla scelta del RU di destinare l'edificio dell'Ex Garage Bassi agli usi consentiti dalla sigla "T" (terziario generico) adducendo le seguenti motivazioni:

- rischio di ulteriore congestionamento di via di Camollia sia a causa del carico-scarico merci (questo in caso di destinazione Tc - commercio e pubblici esercizi) sia a causa del flusso di persone;

- collocazione frontistante, con il rischio di interferenze negative (soprattutto in orario serale e notturno) con molteplici spazi adibiti ad attività di contrada;

- rischio di una eccessiva trasformazione delle caratteristiche originarie dell'edificio.

L'Osservante ritiene particolarmente problematica la destinazione Tc, proponendo la sua esclusione e proponendo in alternativa il mantenimento di quella attuale (garage) oppure di limitare il novero delle attività terziarie a quelle riguardanti il direzionale (Tb1, Tb2).

Premesso che la limitazione al restauro e risanamento conservativo (RRC) come tipo di intervento massimo eseguibile nell'edificio in oggetto - contenuta già nel RU adottato - si ritiene possa fornire adeguate garanzie per il mantenimento delle sue caratteristiche morfo-tipologiche originarie, si sottolinea che la scelta di proporre - attraverso il RU - una diversa destinazione dell'immobile è generata da motivazioni sia di carattere generale che specifico, ovvero:

la volontà di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia all'interno che all'esterno del centro storico, offrendo opportunità d'uso comunque compatibili con il contesto (motivazione generale);

la considerazione che l'uso pregresso dell'edificio in oggetto, nato in un periodo di scarsa diffusione dei veicoli a motore, non appare oggi compatibile con il contesto a causa del flusso veicolare potenzialmente attratto (motivazione specifica).

Non si concorda dunque sulla proposta di mantenere l'attuale destinazione d'uso, che peraltro ha portato fino ad oggi al sostanziale inutilizzo o comunque sottoutilizzo dell'edificio.

Si ritiene di converso meritevole di attenzione il rilievo, proposto dall'Osservante e condiviso da un numero consistente di cittadini, sulle possibili interferenze tra un uso intensivo quale quello consentito dalle destinazioni d'uso Tc (commercio e pubblici esercizi) e le altrettanto intense attività sociali promosse dalla Contrada dell'Istrice nelle immediate vicinanze dell'Ex Garage Bassi.

Al fine di contemperare le modalità di utilizzo di un luogo - via di Camollia - che riveste indiscusse caratteristiche di centralità ed importanza, si accoglie parzialmente l'osservazione elidendo la destinazione d'uso generica "T" ed attribuendo all'edificio in oggetto come possibili destinazioni d'uso l'artigianato di servizio (Is) e Tb (direzionale).

Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 92

data di arrivo il 20-07-2010 - Prot. n° 39393 del 20-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELENA**

Cognome: **BIAGINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato dall'art. 33**

Parere Progettista: A seguito di una analoga osservazione presentata, con conseguente modifica dell'art. 33 comma 1, l'art. 81 comma 1 risulterà modificato nella direzione richiesta dall'osservante.

Modifica NTA art. 33 comma 1 e art. 81 comma 1.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire eliminare l'obbligo di realizzare posti auto coperti nel caso di ristrutturazione con aggiunta funzionale (RA)**

Parere Progettista: A seguito di una analoga osservazione presentata, l'art. 80 comma 1 sarà conseguentemente modificato nella direzione auspicata dell'osservante. Modifica NTA art. 81 comma 1 e 40 comma 5.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 93

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39610 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SANDRA**

Cognome: **FUSI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato dall'art. 81**

Parere Progettista: A seguito di una analoga osservazione presentata, con conseguente modifica dell'art. 33 comma 1, l'art. 81 comma 1 risulterà modificato nella direzione richiesta dall'osservante.

Modifica NTA art. 33 comma 1 e art. 81 comma 1.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa all'art. 81 comma 1 al fine di non destinare la metà dell'ampliamento volumetrico a parcheggio pertinenziale**

Parere Progettista: **A seguito di una analoga osservazione presentata, l'art. 81 comma 1 sarà conseguentemente modificato nella direzione auspicata dell'osservante. Modifica NTA art. 81 comma 1.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 94

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39611 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **SENSI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **Generica richiesta di edificazione in zona paesaggisticamente delicata, dove è opportuna, anche in relazione alle caratteristiche delle infrastrutture esistenti, mantenere la ruralità dei luoghi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 95

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39613 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **COSTANTINO**

Cognome: **VIGNI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU4 a FU3**

Parere Progettista: **In considerazione della tipologia edilizia, appare opportuno riclassificare l'immobile in FU2 (art. 68) quale casa isolata su lotto singolo e con destinazione residenziale.**

**Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

## Osservazione n° 96

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39615 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **FRANCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PAE4 ad AM3**

Parere Progettista: **Non si tratta di un errore, bensì di una precisa scelta progettuale mirata a mantenere l'attività finché l'imprenditore ha interesse, altrimenti l'immobile potrà essere utilizzato secondo quanto previsto dall'art. 19 delle NTA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 97

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39617 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **OFELIO**

Cognome: **FANTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI ad RA**

Parere Progettista: **La scelta progettuale è stata quella di mantenere il patrimonio edilizio prossimo e nelle direttrici alla città nella propria consistenza consentendo interventi di miglioramento edilizio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 98

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39618 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **OFELIO**

Cognome: **FANTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PAE4 a FU2**

Parere Progettista: **In relazione alla morfologia e allo stato dei luoghi, nonchè alla sua posizione, si ritiene che l'area in oggetto possa essere utilmente compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 99

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39619 del 22-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VITTORIO**

Cognome: **VIGNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada delle Coste, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza per complessivi 12 alloggi. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 100

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39620 del 22-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **KATIA**

Cognome: **NARDINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**

Parere Progettista: L'osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Acquacalda, per un totale di 24 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non particolarmente adatta sotto il profilo geomorfologico, costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato. Anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 101

data di arrivo il 21-07-2010 - Prot. n° 39622 del 22-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIANGELA**

Cognome: **BURRESI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Montaroso, per un totale di 94 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante si presenta non integrata con l'insediamento circostante e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 102

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39787 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**

Cognome: **DINETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 33**

Parere Progettista: La percentuale indicata nell'articolo 33 delle NTA potrebbe essere considerata eccessivamente cautelativa, ma la soluzione ipotizzata dall'osservante appare di complessa gestione. Sembra quindi ragionevole ed opportuno modificare la percentuale di ampliamento portandola al 25%, ferma restando la dimensione massima complessiva di SUL indicata.

**Modifica NTA art. 33**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 103

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39791 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMANUELA**

Cognome: **FURI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 33**

Parere Progettista: La percentuale indicata nell'articolo 33 delle NTA può apparire eccessivamente cautelativa ma la soluzione ipotizzata dall'osservante appare di complessa gestione. Sembra quindi più opportuno modificare la percentuale di ampliamento, portandola al 25%, ferma restando la dimensione massima complessiva di SUL indicata. Modifica NTA artt. 33 e 81.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 104

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39794 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **ACCORDI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area compresa tra la Via Aldo Moro e la strada comunale delle Tolfe, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 5 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Miniato e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 105

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39796 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NADIO**

Cognome: **TRUBBIANELLI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Sa a R (tessuto UC3)**

Parere Progettista: **Riportare alla destinazione iniziale l'immobile risulta conforme al tessuto edilizio e all'originario disegno d'impianto. Appare quindi logico consentire che l'edificio in oggetto, per le caratteristiche che presenta, venga riclassificato quale Urbanizzato Compatto 3 (UC3). Modifica tav RU2**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 106

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39798 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **GRANA**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta integrazione di destinazione d'uso (oltre a sn) a studentato, terziario, direzionale turistico**

Parere Progettista: **Occorre, prima di ampliare lo spettro di possibili destinazioni d'uso, completare quanto previsto nell'accordo del 1996 e solo successivamente provvedere alla sua modifica.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 107

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39801 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **BRUNO**

Cognome: **VALENTINI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di inserimento di una rotatoria in località Montarioso**

Parere Progettista: **Il progetto preliminare della viabilità Siena Nord prevede la realizzazione della rotatoria in loc. la Rinfusola in asse rispetto alla Strada Regionale n. 222 Chiantigiana.**

**Nel periodo di vigenza del presente Regolamento Urbanistico non è ipotizzato possa essere data attuazione a tale nuova organizzazione di viaria.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 108

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39804 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **REMO**

Cognome: **TRASTULLO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**

Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta aggiornamento CTR**

Parere Progettista: **Gli elementi richiamati dall'Osservante non hanno rilevanza ai fini urbanistici.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

---

#### Osservazione n° 109

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 39807 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **BELARDI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire l'applicazione di quanto previsto dall'art. 19 anche alle aree a verde interne al perimetro del centro urbano**

Parere Progettista: **La richiesta appare circostanziata e meritevole di considerazione mirata com'è al miglioramento del RU e del paesaggio prossimo alla città. Modifica art.19 co 5.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 110

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39810 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FLORIO**

Cognome: **MARSILI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Gli osservanti propongono l'edificazione di tre lotti con tipologie a villette, lungo la Cassia sud (loc. Albergaccio e Belverde) proponendo tre siti alternativi tutti in fregio alla strada di crinale. Le aree proposte sono comprese nel territorio (PAE4), qualora edificate porterebbero ad una saldatura di un filamento del territorio rurale. Nell'area di cui trattasi è possibile solo la edificazione attraverso PMAA di edifici rurali. Le aree proposte sono inoltre paesaggisticamente e morfologicamente non idonee alla edificazione a causa della loro visibilità e della presenza di aree a pericolo di frana a carattere elevato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Gli osservanti propongono l'edificazione di tre lotti con tipologie a villette, lungo la Cassia sud (loc. Albergaccio e Belverde) proponendo tre siti alternativi tutti in fregio alla strada di crinale. Le aree proposte sono comprese nel territorio (PAE4), qualora edificate porterebbero ad una saldatura di un filamento del territorio rurale. Nell'area di cui trattasi è possibile solo la edificazione attraverso PMAA di edifici rurali. Le aree proposte sono inoltre paesaggisticamente e morfologicamente non idonee alla edificazione a causa della loro visibilità e della presenza di aree a pericolo di frana a carattere elevato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**



### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Gli osservanti propongono l'edificazione di tre lotti con tipologie a villette, lungo la Cassia sud (loc. Albergaccio e Berverde) proponendo tre siti alternativi tutti in fregio alla strada di crinale. Le aree proposte sono comprese nel territorio (PAE4), qualora edificate porterebbero ad una saldatura di un filamento del territorio rurale. Nell'area di cui trattasi è possibile solo la edificazione attraverso PMAA di edifici rurali. Le aree proposte sono inoltre paesaggisticamente e morfologicamente non idonee alla edificazione a causa della loro visibilità e della presenza di aree a pericolo di frana a carattere elevato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 111

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39811 del 23-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONELLO**

Cognome: **PIANIGIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di previsione di area stoccaggio containers (I2) mediante cambio di destinazione d'uso da PAE2 ad AM3**

Parere Progettista: **Nel territorio rurale sono vietati (art. 148 comma 4) "depositi di materiali, veicoli, ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola". Individuare il lotto per l'attività proposta in prossimità della ferrovia e del fosso Ribucciano risulterebbe non consono alla strategia del RU e dei piani generali della pianificazione territoriale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 112

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39812 del 23-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONELLO**

Cognome: **PIANIGIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Richiesta di edificazione in zona paesaggisticamente delicata, dove è opportuno, anche in relazione alle caratteristiche delle infrastrutture esistenti, mantenere la ruralità dei luoghi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 113

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39820 del 23-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**

Cognome: **BRAVI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta andrebbe ad interessare un'area di rilevante interesse paesaggistico inclusa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno e peraltro in una zona morfologicamente non favorevole dove sarebbero necessari rilevanti movimenti di terreno e l'abbattimento di opere murarie di qualità.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 114

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39823 del 23-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**

Cognome: **TINELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di piccoli manufatti per la detenzione di animali da cortile**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di inserire, nell'art. 85 comma 6 del RU, la possibilità di realizzare all'interno dei resede dei BSA, qualora valutati di valore diverso da eccezionale, piccoli manufatti per la detenzione di animali da cortile. La richiesta appare motivata e condivisibile, anche se trova alcuni limiti oggettivi legati al divieto di allevare animali da cortile all'interno del perimetro urbano e al rispetto di alcuni requisiti richiesti dal Codice Civile e dalle normative igieniche sanitarie. In accoglimento della osservazione, verrà inserito nell'art. 85 comma 6 del RU, dopo la seconda alinea, il seguente testo: "piccoli manufatti in legno per la detenzione di animali da cortile per uso familiare (fino ad un massimo di 4 mq e solo nei resedi collocati nel territorio rurale)".**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 115

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39832 del 23-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**

Cognome: **CIACCI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI ad Ra per l'edificio n. 3 del BSA n. 643**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica del valore dell'edificio n. 3 del BSA n. 643**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 116**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39834 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **ANGELA**  
Cognome: **URANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 117**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39835 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **ANNA LAURA**  
Cognome: **PASQUI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 118**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39871 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **BERNINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 119**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39874 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **MARCO**  
Cognome: **BERNINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 120**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39876 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **RAFFAELLA**  
Cognome: **BARTOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 121**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39885 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **DI PRIMA**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**  
Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

---

**Osservazione n° 122**

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39888 del 23-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **GALARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA1 a UC2**

Parere Progettista: **La richiesta appare consona e mirata a rendere omogenee le previsioni di Via della Pergola con il tessuto del quartiere. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accogliabile**

---

#### Osservazione n° 123

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39892 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELE**

Cognome: **TILLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 33**

Parere Progettista: **La percentuale indicata nell'articolo 33 delle NTA è eccessivamente cautelativa, la soluzione ipotizzata però appare di complessa gestione, sembra più opportuno modificare la percentuale di ampliamento, portandola al 25% della SUL, ferma restando la dimensione massima di 40 mq. di SUL per l'intero edificio. Modifica NTA art.33 co.1.**

Responso Progettista: **Parzialmente accogliabile**

---

#### Osservazione n° 124

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39895 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **TOMMASI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 33 in relazione al versamento degli oneri di urbanizzazione per il solo cambio di destinazione d'uso**

Parere Progettista: **Pur considerando l'osservazione proposta argomentata e puntuale si ritiene che la stessa non possa essere regolamentata nel RU. La stessa verrà comunque segnalata agli uffici preposti perché propongano in merito una circostanziata e precisa decisione.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

---

#### Osservazione n° 125

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39899 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LATTANZIO**

Cognome: **BORGHI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 33 in relazione all'edificio n. 6 del BSA n. 749**

Parere Progettista: **La percentuale indicata nell'articolo 33 delle NTA è eccessivamente cautelativa, la soluzione ipotizzata però appare di complessa gestione, sembra più opportuno modificare la percentuale di ampliamento, portandola al 25% della SUL, ferma restando la dimensione massima di 40 mq. di SUL per l'intero edificio. Modifica NTA art.33 co.1.**

Responso Progettista: **Parzialmente accogliabile**

---

#### Osservazione n° 126

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39905 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANA**

Cognome: **PALMERINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE11 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla S.S. 408 per Montevarchi, in cui è chiesta, la previsione di un lotto edificabile ai fini residenziali. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE11 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Colline del Bozzone. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, nonché su terreni interessati in parte da frana attiva di scorrimento, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche di pericolosità geomorfologica e paesaggistiche dell'area.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

---

#### Osservazione n° 127

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39908 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALFIO**

Cognome: **NEPI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso dell'area ex Nannini in Tcc**

Parere Progettista: **L'Osservante propone per il lotto ex Nannini, posto all'interno del tessuto Aree Miste 3 (AM3) dell'ex area industriale di Isola d'Arbia, oltre le destinazioni d'uso ammesse, di attribuire la destinazione d'uso Tcc-Grandi Strutture di vendita. Considerate le caratteristiche proprie dell'area, quali le dimensioni in superficie fondiaria del lotto nonché in SUL dell'edificio esistente, viabilità di servizio, le possibili dotazioni di parcheggi pubblici nonché le future arterie stradali di collegamento vedi nuova Cassia, la bretella di collegamento con la SP 136 Traversa Romana-Aretina, la richiesta appare condivisibile in quanto viene a integrare la programmazione commerciale in un area strategica per lo sviluppo a sud della città. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accogliabile**

---

#### Osservazione n° 128

data di arrivo il 22-07-2010 - Prot. n° 39910 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALFIO**

Cognome: **NEPI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso dell'area ex Ultravox in Tcc**

Parere Progettista: **L'Osservante propone per il lotto ex Ultravox, posto all'interno del tessuto Aree Miste 3 (AM3) dell'ex area industriale di Isola d'Arbia, oltre le destinazioni d'uso ammesse, di attribuire la destinazione d'uso Tcc -Grandi Strutture di vendita. La proposta appare adeguatamente motivata e seppure condivisibile, al momento, non è accoglibile in quanto verrebbe a contrastare con la programmazione urbanistica-commerciale prevista per la vigenza temporale del RU, in considerazione anche delle modifiche introdotte in tale tessuto AM3 da una precedente osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 129

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 39915 del 23-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**

Cognome: **MARTINELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**

Parere Progettista: **L'Osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Coroncina, per un totale di 2 alloggi. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, qualora edificata, comporterebbe la saldatura dell'attuale filamento urbano ed un incremento del suo spessore incompatibile con il contesto, con conseguente ostruzione di visuali significative; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 130

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40058 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **BAGAGLIA**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di attribuzione di classificazione urbanistica al BSA n. 388**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga attribuita una classificazione urbanistica ai fabbricati esistenti in modo da potervi intervenire in modo anche con un eventuale recupero edilizio e funzionale. Dalla documentazione presentata è possibile rilevare che gli interventi di manutenzione straordinaria sono adeguati per un BSA in cui non è stato consentito di effettuare il rilievo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG consentendo la RI di tutti gli edifici del BSA n. 388**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici del BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 388 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 388 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 131

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40061 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LETIZIA**

Cognome: **GORELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica del valore e di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a Ra dell'edificio n. 3 del BSA n. 442**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per l'edificio 3 del BSA 424 sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da rimessa a residenziale dell'edificio n. 3 del BSA n. 442**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a consentire il cambio di destinazione in residenziale dell'edificio 3 del BSA 424 oggi evidentemente destinati ad altri usi. La richiesta mira a far intasare ulteriormente di residenze il BSA e il territorio aperto, cercando di far sviluppare quella "città diffusa" che il RU vuole bloccare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 132

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40068 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VANDA**

Cognome: **BUCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, andrebbe a appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde all'interno del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 133

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40069 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVANO**  
Cognome: **BENOCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Renaccio, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 134

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40071 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCA**  
Cognome: **MORMILE**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici con la RI per poter recuperare, ai fini abitativi, i vani sottotetto esistenti**  
ParereProgettista: **L'osservazione pur contenuta nella richiesta quantitativa e quindi non comportante un significativo aumento dell'altezza di parte del fabbricato né dalla volumetria esistente, contrasta con una scelta generale che riguarda i tessuti dell'edificato compatto (UC) nella loro interezza. Trattandosi di edifici pluripiano, spesso di non aggiornate prestazioni statiche, la scelta di non consentire aggiunte funzionali è dettata anche da un atteggiamento prudentiale nei confronti di possibili rischi.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 135

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40074 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FILIPPO**  
Cognome: **FRANCIA**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici con la RI**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nell'edificio 2 del BSA n. 18. Visto il contesto a carattere artigianale in cui è ricompreso il BSA n. 818 e quindi la perdita di ogni caratteristica originale, si ritiene di poter attribuire all'edificio 1 il valore medio e all'edificio 2 il valore scarso. Nel caso l'edificio 2 fosse già a destinazione residenziale, è consentito l'ampliamento di cui all'art. 33 delle NTA. Modifica QC scheda di censimento n°818 e modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°818.**  
ResponsoProgettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda Rp52**  
ParereProgettista: **Viene chiesto di rivedere o togliere la nuova viabilità a monte dell'insediamento (Rp52) eliminandola. La nuova infrastruttura viaria appare utile per semplificare la viabilità e consentire in futuro scelte di collegamento più ampie e dirette con la viabilità primaria.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di realizzazione di una rete di raccolta delle acque e richiesta di salvaguardia del contesto ambientale esistente nella fase di esproprio in relazione alla Rp52**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede, nel caso sia confermata la viabilità a monte, che sia prevista una idonea rete di raccolta delle acque meteoriche e di salvaguardare le piantumazioni e la vegetazione. Gli inviti da buon padre di famiglia sono da recepire. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
ResponsoProgettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 136

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40076 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **LANDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a Ra degli edifici n. 3 e 4 del BSA n. 626**  
ParereProgettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici 3 e 4 del BSA 626 sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenziale degli edifici n. 3 e 4 del BSA n. 626**  
ParereProgettista: **L'osservazione mira a consentire il cambio di destinazione in residenziale di immobili del BSA 626 oggi evidentemente destinati ad altri usi. La richiesta mira a far intasare ulteriormente di residenze il BSA e il territorio aperto, cercando di far sviluppare quella "città diffusa" che il RU vuole bloccare.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 137

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40079 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANFRANCO**  
Cognome: **PAOLINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di tener conto, in relazione alla scheda normativa di BSA n° 646 - Fullino Nero, di quanto previsto dal progetto e relativa variante al PRG approvati con delibera di Consiglio Comunale n.26 del 18.01.2005 ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98, intervento che i proprietari non hanno avuto la possibilità di realizzare per problematiche legate alla destinazione d'uso da attribuire agli immobili.**

Parere Progettista: **L'osservazione evidenzia che la scheda normativa del BSA n.646 - Fullino Nero - non tiene conto di quanto previsto dal progetto e relativa variante al PRG approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 18.01.2005 ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98, e che gli stessi proprietari non hanno avuto la possibilità di realizzare per problematiche legate alla destinazione d'uso da attribuire agli immobili.**

Considerato che i due terzi del complesso immobiliare, di altre proprietà, sono stati recuperati secondo le indicazioni riportate nel progetto e relativa variante citati, anche se con destinazione d'uso diversa (residenza turistico- alberghiera), per dare completa attuazione ad un progetto di recupero unitario e organico del complesso denominato "Fullino Nero" si ritiene che per gli edifici di proprietà degli osservanti (porzione edificio 1 - edificio 5 - edificio 9 - edificio 10 - edificio 11) siano da riconfermare gli interventi e la destinazione d'uso a residence di cui al progetto e alla variante al PRG approvati con delibera C.C. n. 26 del 18/01/2005. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°646.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

## Osservazione n° 138

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40081 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMANUELE**  
Cognome: **SQUARCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Tangenziale Ovest, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 139

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40083 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FLORIANA**  
Cognome: **BUONOCORE**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PAE9 a FA**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per modificare la destinazione di un'area agricola (PAE9) in Filamento del tessuto aperto in ambito urbano (FA). L'area di cui si tratta, come detto, compresa nel Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena (PAE9) è altresì interessata da elementi della tessitura agraria da tutelare, non presenta nessun carattere o giacitura che possa farla rientrare nel Filamento del tessuto aperto in ambito urbano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici nell'edificio n. 9 del BSA n. 725**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 140

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40085 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **BELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU38 in relazione all'accesso**

Parere Progettista: **L'osservazione assorbe e modifica la precedente osservazione n° 9. La soluzione ipotizzata, che mantiene un unico accesso sulla Cassia, appare confacente al disegno complessivo della Scheda TU 38. Modifica TU 38.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 141

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40078 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**  
Cognome: **LUCHINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU2 e PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, costituirebbe un appesantimento a un Filamento urbano che già ora presenta accertati problemi di viabilità, per di più collocandosi in lotto che le per la sua ubicazione di frangia con il PAE 9 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e con il PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, andrebbe a modificare le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 142

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40089 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **BARBARA**  
Cognome: **FRATI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad RI**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nel tessuto delle Propaggini (PR1) in cui è posto l'immobile di proprietà sia previsto come intervento massimo la RI anziché il RRC, evidenziando che il fabbricato non presenta alcuna caratteristica storica o di interesse storico. Il tessuto PR1 è caratterizzato dalla stretta relazione con la strada, nel caso Via E. S. Piccolomini, gli interventi previsti consentono, pur conservando il manufatto nelle sue caratteristiche, di utilizzarlo pienamente e valorizzarlo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la rottamazione edilizia nel tessuto PR1 (art. 38)**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga modificato l'art. 38 al fine di consentire la rottamazione edilizia nel tessuto PR1. Per le caratteristiche che gli immobili presentano in tale tessuto, nonché per la loro localizzazione rispetto alla viabilità di accesso nella città non appare opportuno consentire la demolizione con ricostruzione ed ampliamento in un tessuto che può presentare caratteristiche di pregio e comunque di valenza paesaggistica.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 143

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40099 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VARENO**

Cognome: **CUCINI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR8 al fine di consentire l'intervento DR e la possibilità di realizzare un parcheggio interrato**

Parere Progettista: **In considerazione del fatto che la sede dell'Associazione ha carattere di edificio strategico, la completa messa in sicurezza dello stesso appare di rilevanza generale e quindi la disciplina della AR8 contenuta nell'allegato 2 parte II delle NTA, verrà conseguentemente modificata.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 144

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40101 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANFRANCO**

Cognome: **CIVICI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad AR**

Parere Progettista: **Ulteriori edificazioni sull'asse di Viale A. Sclavo e l'apertura di nuovi accessi, non sembrano al momento opportuni.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 145

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40104 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**

Cognome: **SOLDATI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va (interna all'ATI2) a Mcs**

Parere Progettista: **La nuova edificazione di un fabbricato parzialmente interrato disposto su due piani da destinare a box auto per un numero complessivo di 55 posti, così come proposta costituirebbe un appesantimento al contiguo tessuto delle Propaggini del centro storico con aggravio alla già critica viabilità della zona, oltre ad andare ad intasare un'area che il RU destina a verde pubblico all'interno del Parco Territoriale di progetto (VTP4) - Parco della Stazione, modificando le relazioni paesaggistiche con il territorio circostante.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 146

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40107 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da FU4 a Ve**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a riconsiderare la perimetrazione del Tessuto del Filamento Urbano 4 (FU4) posto in fregio alla Via E.S. Piccolomini. Trattandosi effettivamente di aree di frangia con il verde agricolo in ambito urbano (Ve) con effettive caratteristiche rurali, si concorda con quanto proposto dall'Osservante. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85 (in particolare nelle aree Ve - art. 106), nonché di realizzare (in area Ve) strutture smontabili in metallo e tela per una superficie complessiva di circa 2100 mq.**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia previsto nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta, come per altre analoghe osservazioni, può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

**In relazione invece alla copertura del maneggio, il Regolamento Edilizio, se temporanea, già prevede la possibilità di montaggio semestrale di strutture provvisorie, mentre non appare perseguibile la realizzazione in territorio aperto o in zone individuate come parco territoriale, di strutture che abbiano la consistenza richiesta. Modifica NTA artt.85-106-162.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 147

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40109 del 26-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCA**

Cognome: **MORI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica del valore del resede del BSA n. 372**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici dei BSA censiti e quindi anche per quelli segnalati nell'osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e le attribuzioni dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 148

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40111 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **SCOTTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di un manufatto accessorio nel tessuto AM1 a seguito della previsione di una nuova area AR**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a realizzare nell'area AM1 - Tc un manufatto edilizio con una SUL di 50 mq. La richiesta, per la modesta consistenza e per l'utilizzazione anche attuale dell'area, appare da considerare positivamente. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 149

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40112 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**

Cognome: **RUSCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale Valdipugna, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 150

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40113 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIA**

Cognome: **AGRICOLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, con prevalente funzione commerciale, in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve), andrebbe ad intasare un'area a verde del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dell'accesso nonché le caratteristiche geomorfologica proprie della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 151

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40115 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RINALDO**

Cognome: **FABIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA2 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada della Peruzza, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, vista anche la saldatura che si verrebbe a creare tra i filamenti del territorio aperto in ambito rurale, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 152

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40118 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **RICCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG consentendo la nuova edificazione nell'area in oggetto**

Parere Progettista: **Il RU considera i tessuti delle Propaggini 2 (PR2) - tessuti di matrice storica prevalentemente residenziali a bassa densità - come tessuti saturi, dove non sembra opportuno intensificare il carico urbanistico intasando i lotti e le aree di risulta con nuove edificazioni, al fine di evitare problemi di carico veicolare, di accessibilità ed un ulteriore appesantimento di aree già abbondantemente costruite prossime alle mura cittadine.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 153

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40121 del 26-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERLUIGI**

Cognome: **CORSI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**



## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da CS3 ad AR**

ParereProgettista: L'osservazione è proposta per prevedere all'interno della Casa di Riposo in Campansi, nell'area dei desmessi campi da tennis, una piccola struttura sanitaria con una SUL di circa mq. 1.000 collegata ma autonoma che utilizzando i servizi già presenti, possa migliorare la ricettività del complesso. La richiesta misurata e localizzata in posizione non particolarmente impattante, emergerebbe di un solo piano rispetto alla quota di imposta del corpo di fabbrica principale e potrebbe avere una utilizzazione specifica quale hospice, ospedale di comunità o Centro diurno. Trattandosi comunque di un intervento all'interno del Centro Storico riterremo al momento più adeguato, piuttosto che accogliere una osservazione al RU, che fosse effettuato uno studio di inserimento di maggior dettaglio che consenta un confronto anche con altri soggetti prima di decidere in merito.

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Si a R per una porzione dell'immobile CS3 n. 42**

ParereProgettista: L'osservazione è formulata per chiedere la possibilità di utilizzare e gestire come residenza due appartamenti compresi nella Casa di Riposo in Campansi (ex casa delle Suore) che presentano un doppio ingresso, sia dal Campansi sia dalla via pubblica. Nello stesso corpo di fabbrica esistono altri due appartamenti affittati. La richiesta appare condivisibile prevedendo, tra l'altro, di aumentare le unità immobiliari destinate alla residenza nel Centro Storico. Modifica NTA art.54.

ResponsoProgettista: **Accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile per consentire la realizzazione di una struttura sanitaria per 40 posti letto in ampliamento della esistente casa lavoro delle sordomute "Caccialupi"**

ParereProgettista: L'Osservante propone di censire il complesso "Podere Peruzzo" come Bene Storico Architettonico in subordine alla richiesta di modifica di quanto disposto dall'art. 81 comma 5. A seguito dell'accoglimento del punto precedente, viene meno la necessità di procedere alla specifica schedatura.

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 154

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40123 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIELLA**

Cognome: **FABIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 81 comma 5 delle NTA**

ParereProgettista: L'osservazione che riguarda un complesso immobiliare posto in strada della Peruzza, ricadente rispetto al RU in FA2 - Filamenti del territorio aperto in ambito rurale, pone in evidenza la discordanza tra quanto disposto all'art. 77 commi 2 e 3 e l'art. 81 comma 5 relativamente ai cambi di destinazione d'uso e alle tipologie di intervento ammesse per gli annessi storici non più utilizzati ai fini agricoli. Si controdeduce che la contraddizione rilevata dall'osservante è apparente, in quanto l'art. 77 ha una valenza generale che gli altri articoli richiamati declinano in specifiche situazioni, anche introducendo le restrizioni lamentate dall'osservante. Si conferma pertanto la validità della norma, e per renderla maggiormente comprensibile si aggiungerà al comma 2 dell'art. 77 la frase "con le limitazioni di cui agli art. 81, 82 e 83". Modifica NTA art.77 co.2.

ResponsoProgettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di censimento di due edifici come BSA**

ParereProgettista: In subordine alla richiesta di modifica di quanto disposto dall'art. 81 comma 5, l'Osservante propone di censire il complesso "Podere Peruzzo" come Bene Storico Architettonico. Tenuto conto che l'edificio principale, pur essendo notevolmente rimaneggiato, risulta presente nelle cartografie storiche del Catasto Leopoldino e che il podere nella sua globalità presenta caratteristiche di bene storico architettonico in linea ad altri complessi rilevati, si ritiene opportuno accogliere l'osservazione provvedendo alla specifica schedatura. Modifica NTA allegato 1 e tav RU3.

ResponsoProgettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 155

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40127 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **ROSI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 49 della normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici interrati e di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad RI**

ParereProgettista: L'osservazione mira a far attribuire, alle Attività ricettive alberghiere (Ta) individuate nel tessuto del Centro Storico (CS), la tipologia d'intervento ristrutturazione edilizia (RI) in luogo del restauro e risanamento conservativo (RRC) al fine di poter rendere ammissibili volumi interrati in ampliamento. Tale ipotesi non appare essere applicabile in maniera generica nel tessuto del Centro Storico (CS) in quanto così operando verrebbe meno l'attività di tutela e conservazione promossa dal RU nei riguardi della città storica nonché sito UNESCO.

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 156

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40130 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **LORENZETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il frazionamento e la creazione di nuovi alloggi con dimensione di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 75 comma 3**

ParereProgettista: In considerazione delle modifiche alla viabilità (chiusura dell'accesso della strada dell'Abbadia dalla SGC Grosseto-Fano) che hanno reso molto complessa la gestione della struttura ricettiva, è stato previsto di consentire la trasformazione in residenze, ma non appare giustificata la modifica del taglio degli alloggi.

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 157

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40133 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LETIZIA**

Cognome: **PASQUI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

ParereProgettista: L'osservazione riguarda la ripermetroazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

ResponsoProgettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 158

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40135 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**  
Cognome: **TERZUOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Taverne d'Arbia, in fregio alla Strada delle Ropole, per un totale di 9 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non appare particolarmente adatta sotto il profilo insediativo, vista la vicinanza la SGC E78 Grosseto - Fano, e costituirebbe inoltre una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato. Anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 159

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40137 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SANDRO**  
Cognome: **PETTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc ad TU**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta per complessivi due edifici per una SUL di 580 mq, ad integrazione dell'adiacente area TU14, andrebbe ad appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde all'interno del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre la pericolosità geomorfologica propria della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 160

data di arrivo il 23-07-2010 - Prot. n° 40138 del 26-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIAN FRANCO**  
Cognome: **INDRIZZI**  
Soggetto osservante: **Contrada**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da CS1 ad AR**  
Parere Progettista: **La richiesta di riutilizzo ai fini abitativi di un fabbricato esistente nel CS è in linea con l'indirizzo generale del Comune di ripopolare la città all'interno delle mura. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 161

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40292 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILO**  
Cognome: **SANTINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla AR51 viale Toselli - ex marmifera**  
Parere Progettista: **Nel progettare gli interventi urbanistici non devono essere considerate le proprietà, per dove sono ubicati gli immobili la superficie prevista non può essere ulteriormente incrementata e l'interesse pubblico è comunque che di due manufatti esistenti siano riposizionati in un lotto più vasto che consenta di trovare la superficie a parcheggio nonché le riduzioni degli accessi su viale Toselli.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 162

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40294 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILO**  
Cognome: **SANTINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - norme)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area da destinare a parcheggio privato attrezzato per autocaravan mediante cambio di destinazione d'uso da Vc a RP**  
Parere Progettista: **L'area confinante con il Torrente Rilugio è attraversata da elettrodotti da 132KW e si presenta con accessibilità non facile, oltre alla presenza di problematiche inerenti la pericolosità idraulica (classe 3 PIE e 4 PIME).**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 163

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40296 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELA**  
Cognome: **BINDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di stralcio della scheda TU18 - Volte Basse**  
Parere Progettista: **L'osservazione sembra mirata a tutelare le iniziative del Comune di Sovicille senza prendere in esame lo sforzo del Comune di Siena per migliorare le caratteristiche della viabilità e sull'abitato in alternativa a quanto esiste o verrà previsto nel Comune contermini.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 164

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40301 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABRIZIO**  
Cognome: **MARZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di realizzazione di barriere fono assorbenti nella fase esecutiva della RP53 nuova Cassia**  
Parere Progettista: **Trattasi di una previsione urbanistica compresa nel PRG in corso di attuazione da parte dell'Amministrazione Provinciale - Quanto viene chiesto non è elemento rilevante ai fini urbanistici.**  
Risponso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 165

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40304 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**  
Cognome: **COLLODEL**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della AR20 - circolo tennis Vico Alto**  
Parere Progettista: **L'osservazione in quanto mirata alla razionalizzazione di un servizio sportivo esistente viene accolta parzialmente sostituendo la disciplina della AR 20 contenuta nell'allegato 2 parte II delle NTA, con la seguente:**  
**CIRCOLO TENNIS VICO ALTO- DISCIPLINA NORMATIVA AR 20**  
**SEZIONE I - Profili generali dell'intervento**  
**Intervento di riqualificazione e ampliamento dell'area sportiva esistente che insiste su entrambi i lati di viale delle Regioni.**  
**- destinazione d'uso: Servizi sportivi (impianti coperti e all'aperto).**  
**- intervento edilizio: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento.**  
**- strumento di attuazione: Progetto unitario esteso ai due lotti.**  
**- prescrizioni:**  
**- ampliamento massimo consentito nel lotto sud pari a mq. 150 di SUL;**  
**- ampliamento massimo consentito nel lotto nord pari a mq. 350 di SUL;**  
**- possibilità di sostituire l'attuale copertura presso statica, nel lotto sud, con strutture in travi in legno lamellare e telone**  
**- numero massimo di piani 2. Modifica NTA allegato 2 parte II - AR 20.**  
Risponso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 166

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40318 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERO**  
Cognome: **MARRONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Ficareto, in cui è chiesta, la realizzazione di due fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 5 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Miniato e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 167

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40319 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIO**  
Cognome: **BERNARDINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM2 ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Due Ponti, per un totale di 12 alloggi circa in luogo dell'attuale serra per l'attività vivaistica. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non particolarmente adatta sotto il profilo morfologico, costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato. Anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 168

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40320 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **COSTANZA**  
Cognome: **BIANCIARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Enea Silvio Piccolomini, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 169

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40323 del 27-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LIDIA**  
Cognome: **SALETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della AR71 - Bozzone - residenze**

Parere Progettista: **L'osservazione evidenzia le difficoltà, se non l'impossibilità, a realizzare una rotatoria in una zona posta in altra proprietà e altro Comune e quindi propone di modificare la scheda relativa. Modifica AR 71.**

Responso Progettista: **Accogliabile**

---

#### Osservazione n° 170

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40325 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **CIABATTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di prevedere una nuova area edificabile con destinazione residenziale in un'area prossima ad una zona in cui è già programmato un carico urbanistico importante, mirato peraltro a migliorare la viabilità attuale. Al momento non appare quindi opportuno incrementare ulteriormente l'edificato in un'area agricola.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

---

#### Osservazione n° 171

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40326 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALDO**

Cognome: **PANNINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PR2 a PR3**

Parere Progettista: **La richiesta pare consona e mirata all'inserimento nel tessuto Propaggini del centro storico 3 (PR3) dell'edificio dell'Osservante, in riferimento alla caratteristiche insediative proprie dello stesso, mediante perimetrazione dell'effettiva area PR3. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accogliabile**

---

#### Osservazione n° 172

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40327 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **TOGNAZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a R1b sull'edificio n. 5 del BSA n. 663**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

---

#### Osservazione n° 173

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40329 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORELLA**

Cognome: **SIGNORINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**

Parere Progettista: **L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località San Rocco a Pilli, composta da sette lotti per un totale di 18 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante si presenta non integrata con l'insediamento circostante e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

---

#### Osservazione n° 174

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40332 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **BELARDI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR ad Mcs**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata alla realizzazione di un garage pertinenziale parzialmente interrato compreso tra la Strada Esterna Fontebranda e Strada delle Grotte. Il RU ha destinato tale area a verde urbano (Vb, Vc e Vd) nella consapevolezza che si tratta di un costone di sabbie compatte con pendenza subverticale collocato nelle classi più alte di pericolosità geo-morfologica. Risulta peraltro che a monte dell'area individuata è presente una frana attiva che dovrà essere oggetto di interventi che risolvano il pericolo. Conseguentemente si ritiene opportuno non accogliere l'osservazione mantenendo la previsione prevista nel RU.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

---

#### Osservazione n° 175

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40335 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSANNA**

Cognome: **CIAMPOLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ad integrazione dell'adiacente area TU14, andrebbe ad appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde all'interno del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre la pericolosità geomorfologica propria della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 176

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40338 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**

Cognome: **TONDI**

Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Considerazioni generali sulle scelte e le modalità di attuazione del regolamento urbanistico**

Parere Progettista: **L'Osservante esprime la sua contrarietà in merito ad alcune recenti trasformazioni realizzate a Siena (Piazzale della Stazione, Colonna S.Marco, Malizia tra le altre) e nel contempo il timore che il RU abbia programmato un novero di trasformazioni eccessive ai fini della crescita armonica della città; si sofferma sulla necessità di accordare una maggiore attenzione al verde urbano -sia esistente che da realizzare-, alla qualità delle trasformazioni nonché sulla opportunità di prevedere edilizia sociale e un efficiente piano del traffico.**

**Si controdeduce che i temi sollevati - verde, edilizia sociale, qualità delle trasformazioni - sono stati oggetto di forte attenzione da parte del RU, che prevede una consistenza del verde molto rilevante, una quota di edilizia sociale che sfiora un quarto degli alloggi totali e che, attraverso i Dossier Progettuali, le Schede progetti e altri elaborati, ha curato che le trasformazioni da realizzare risultino in armonia con i rispettivi contesti. Per quanto riguarda gli aspetti legati alla mobilità si fa presente che il RU, nella parte dedicata alla reticolarità, ha affrontato molte criticità pregresse, e che il Piano del Traffico è un atto comunale diverso dal RU, anche se con esso coordinato.**

**L'osservazione - non contenendo richieste di specifiche modifiche ai materiali del RU, ma soltanto riferimenti generici - non può essere accolta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 177

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40342 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **LORENZETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 a TU**

Parere Progettista: **Al momento, per le difficoltà relative all'accesso dell'area indicata e per l'evoluzione che la viabilità dovrà avere nella zona, l'osservazione non appare migliorare i temi della progettazione urbanistica.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 178

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40343 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**

Cognome: **TANFONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE12 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale delle Coste, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 12 - Sistema dei rilievi calcarei. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 179

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40344 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FILIPPO**

Cognome: **GERACI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada dei Fuochi, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 180

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40345 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **LORENZINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 79 della normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici**

Parere Progettista: **L'edificio residenziale per cui si richiede l'ampliamento della SUL di circa mq. 40, fa parte dell'Insediamento diffuso in ambito urbano all'interno del Parco Territoriale di progetto - (Vtp1) Parco del Buongoverno per cui il RU prevede interventi sino alla RI di cui all'art. 30 comma 2 lettera a) delle NTA. Considerata inoltre la vicinanza dalle mura cittadine nonché il particolare valore paesaggistico della zona, non appare opportuno accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 181

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40346 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**  
Cognome: **DINELLI**  
Soggetto osservante: **Contrada**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 51 comma 6 delle NTA**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di poter utilizzare una copertura particolare di un immobile del Centro Storico, di fatto chiedendo di modificare l'art. 51 comma 6. La proposta non appare compatibile con il tessuto del CS dove l'immobile è posto; peraltro utilizzare una copertura di fatto significa aumentare un piano anche per la inevitabile presenza di elementi necessari per la sicurezza che di sovrastrutture per l'uso. Si ritiene pertanto che l'osservazione non possa essere positivamente considerata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 182

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40348 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**  
Cognome: **DINELLI**  
Soggetto osservante: **Contrada**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 132 della normativa**  
ParereProgettista: **L'osservazione è mirata alla modifica dell'art. 132 Parco del Buongoverno: indirizzi per la Progettazione (VT1) - al fine di prevedere accessi pubblici all'area in uso alla Contrada della Giraffa nella valle di Follonica, nonché la possibilità di installare piccoli manufatti per il ricovero di attrezzature per piccoli mezzi meccanici. L'area di cui trattasi di proprietà dell'Università è sicuramente accessibile sin da quando fu concessa in uso e all'interno della stessa esisteva e venne ristrutturato un immobile che in precedenza era usato dall'ortolano che gestiva l'orto all'interno delle mura. Consentire la realizzazione di nuovi manufatti o far aprire nuovi accessi potrebbe far perdere ulteriormente all'area, normalmente definita "valli verdi" all'interno del Centro Storico, quella peculiarità e caratteristiche che ne fanno uno dei tratti più interessanti e unici della città.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 183

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40350 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGIOLINO**  
Cognome: **MAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI ad RA e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale**  
ParereProgettista: **Nell'immobile residenziale, di cui all'osservazione, posto all'interno del Filamento del territorio aperto in ambito rurale (FA2), ai sensi dell'articolo 81 delle NTA, sono ammessi già interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA) con possibilità di cambio di destinazione verso la residenza, inoltre è consentita, con le modalità di cui all'articolo 38 delle NTA anche la rottamazione edilizia (ROE) e cioè interventi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a un massimo del 20% della SUL.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a DR e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale**  
ParereProgettista: **Gli immobili con destinazione diversa da quella residenziale, ricompresi nei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2), ed anche nel territorio rurale, al fine contrastare il fenomeno della città diffusa e l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto con l'obiettivo di preservarne le caratteristiche insediative e paesaggistiche, il RU consente solo interventi di Manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione e la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'articolo 19 delle NTA.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 184

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40353 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MANFREDI**  
Cognome: **MARRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che vengano escluse dalla tavola riportante l'individuazione delle aree destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio due particelle in cui insistono altrettanti fabbricati di proprietà. Il vincolo indicato attiene a modeste profature della proprietà sul margine dell'area Vd e non certo sull'ampia superficie dove sono posti gli immobili.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda RP15 - parcheggio scambiatore siena nord**  
ParereProgettista: **L'Osservante evidenzia la necessità di mantenere una porzione di campo antistante gli immobili del BSA pur nella previsione del parcheggio. La porzione sottostante l'edificato è necessaria per l'accesso al parcheggio, al fine di aver un margine di sicurezza tra questo e la rotatoria, pur tuttavia in corso di realizzazione del parcheggio saranno messe a dimora piante con funzione di cuscinetto tra l'area di parcheggio e il resede del BSA.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenza degli edifici rurali del BSA n. 830, nonché di cambiare il tipo di intervento massimo ammissibile al fine di consentire ampliamenti volumetrici degli edifici rurali**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede la possibilità di mutare la destinazione d'uso in residenza degli edifici 4 e 5 del BSA 830; i tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici del BSA (edificio 5 del BSA 855) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad AR**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di prevedere una nuova area edificabile variando una zona Vd. La nuova edificazione proposta, ancorché, di dimensioni non evidenziate, andrebbe a sovrapporsi a previsioni pubbliche che mal si possono coordinare con la richiesta indicata e con le opere di viabilità che sarebbero necessarie. Si ritiene pertanto che, al momento, l'osservazione non debba essere positivamente considerata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 185

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40355 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANFRANCO**  
Cognome: **PUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a far prevedere nell'area estrattiva di Monsindoli la edificazione di 4 edifici, in fregio alla Strada, da destinarsi ad attività artigianale o anche a servizio della cava. Si ricorda che la vigente normativa regionale per le attività di escavazione prevede che, una volta terminata l'attività di escavazione e ripristino, il sito ritorni alla originaria utilizzazione agricola. Non appare pertanto giustificato né auspicabile che in un'area che in prospettiva dovrà ritornare rurale prevedere dei lotti artigianali totalmente scollegati dal contesto produttivo, dal paesaggio e dalla città.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 186

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40357 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MERI**  
Cognome: **MENICONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta per complessivi mq. 1500 di SUL, con prevalente funzione direzionale, in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve), andrebbe ad appesantire un contesto già densamente edificato e a intasare un'area a verde nella zona produttiva di Viale Toselli il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dell'asse viario di Viale Toselli, nonché le caratteristiche geomorfologiche proprie della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 187

data di arrivo il 26-07-2010 - Prot. n° 40358 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**  
Cognome: **PICCIOLINI**  
Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 4 commi 1, 2 e 4 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di specificare elementi in merito alla perdita di efficacia di alcuni atti.**  
**Si ritiene l'osservazione meritevole di attenzione e si modificano come segue i commi osservati dell'articolo 4.**  
**Comma 1:**  
**Le previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nella Parte III delle presenti NTA ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione di cui all'art. 55, comma 4, lett. g, della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, perdono efficacia trascorsi cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU se entro tale termine non sono stati approvati i conseguenti piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, o i relativi progetti.**  
**Comma 2:**  
**Nel caso in cui siano previsti piani attuativi o interventi comunque con obbligo di convenzionamento di iniziativa privata, le previsioni del RU di cui al precedente comma perdono efficacia allorché entro cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido e specifico atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione comunale.**  
**Comma 4:**  
**Alle varianti semplici, ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività efficaci alla data di adozione del RU e per i quali siano iniziati i previsti lavori, continua ad applicarsi la normativa del PRG per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 7 comma 2 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di specificare i criteri in base ai quali nel caso di varianti normative, si intende determinare l'adeguamento del carico urbanistico.**  
**Si controdeduce che tale adeguamento si determinerà con riferimento alla specificità della variante e del contesto interessato, a seconda dei casi applicando ad esempio i parametri minimi di cui al DM 1444/1968, la disciplina del PS, la disciplina del RU in materia di parcheggi (art. 40 NTA) oppure di altre dotazioni: tutti questi elementi non possono tuttavia essere richiamati in un articolo di valenza generale quale quello oggetto dell'osservazione, che comunque si ritiene meritevole di attenzione.**  
**Al termine dell'art. 7, comma 2 sarà pertanto aggiunta come ulteriore chiarimento la locuzione "e con la disciplina del RU".**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 13 commi 1, 4, 5 e 6 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare le modalità di computo della SUL e delle distanze degli edifici dai confini del lotto, dalle strade, da altri edifici oggetto rispettivamente dell'art. 13 commi 1, 4, 5 e 6.**  
**Si controdeduce che le definizioni delle grandezze oggetto dell'art. 13 sono state formulate con riferimento alla normativa nazionale e regionale, nonché in riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, ed in ogni caso selezionando i parametri ritenuti i migliori per assicurare la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 18 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di chiarire il rapporto tra i contenuti dell'art. 18 Progetto di restauro e le prescrizioni contenute nei vincoli di tutela.**  
**Si controdeduce che l'art. 18 ha lo scopo di definire i contenuti del Progetto di restauro, che può riguardare sia edifici soggetti alla autorizzazione ex art. 31 del D.Lgs. 42/2004 che edifici diversi: l'autorizzazione sarà necessaria qualora l'immobile sia vincolato, ma se ne ritiene superfluo il richiamo attesa la natura definitiva dell'art. 18.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 19 delle NTA**

Parere Progettista: **Premesso che, per un errore materiale, i commi dell'art. 19 sono numerati da 6 a 15, e che verranno corretti in accoglimento di altra osservazione, si specifica che la controdeduzione segue la numerazione del RU adottato, la stessa utilizzata dall'Osservante.**

Riguardo al comma 7 l'Osservante chiede di includere nel campo di applicazione dell'art. 19 anche edifici destinati alla residenza.

Attesa la natura sperimentale dell'art. 19, si controdeduce che la scelta di finalizzarlo alla demolizione di edifici diversi della residenza fa parte di una strategia precisa del RU (pur suscettibile di essere rivista a seguito di un attento monitoraggio) e che gli edifici destinati alla residenza possono avvalersi di interventi più adatti alla loro natura, ad esempio quelli discendenti dalla disciplina di cui all'art. 38 (ROE rottamazione edilizia). Non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.

Riguardo al comma 8 l'Osservante chiede di specificare cosa sia da intendersi per risultanti da atti pubblici: si ritiene che tale espressione sia chiara, ricomprendendo un insieme di fonti documentarie in grado di attestare la natura non abusiva dell'edificio da demolire. Non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.

Riguardo al comma 12 l'Osservante chiede che, indipendentemente dalla dimensione degli edifici demoliti, venga assicurata la equivalenza dei crediti edilizi.

Si controdeduce che, sempre considerando la natura sperimentale della norma, si è ritenuto ragionevole introdurre incentivi per le operazioni meno redditizie, ovvero quelle aventi per oggetto edifici di piccole dimensioni, atteso che comunque anche i proprietari di edifici di dimensioni superiori trarranno vantaggi - anche in presenza della decurtazione prevista dall'art. 19 comma 12 - dalla delocalizzazione dell'edificio. Non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.

Riguardo al comma 13 viene rilevata la poca chiarezza della dizione adottata che viene pertanto modificata al fine di migliorarne la comprensione.

Riguardo al comma 15 l'Osservante richiede di specificare ulteriormente la destinazione del sedime liberato dall'edificio demolito: si controdeduce che in accoglimento di altra osservazione è stata inserita la seguente dizione:

"Il sedime liberato dall'edificio trasferito acquista contestualmente, a seconda dei casi, la destinazione agricola oppure quella del tessuto o del BSA di appartenenza". Modifica NTA art.19 co.13, co.15.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 20 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di inserire un riferimento all'art. 27 comma 5 della L. 166/2002.**

Si controdeduce che l'art. 27, comma 5, legge n. 166/2002 prevede la costituzione di consorzi per l'attuazione dei programmi di riqualificazione urbana. L'ipotesi è già ricompresa nel comma 1: il riferimento a strumenti urbanistici di iniziativa privata è comprensivo delle iniziative promesse mediante forme consortili. Non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 21 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di integrare il comma 5 con il disposto dell'art. 4, comma 2 del DM 1444/1968.**

Si concorda con l'Osservante, e cogliendo l'occasione per correggere un errore materiale, si modifica come segue il testo dei commi 5 e 7 dell'art. 21.

**Comma 5:**

In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione secondaria, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie.

**Comma 7:**

I piani urbanistici attuativi sono approvati in attuazione del RU e in conformità alle procedure previste dagli artt. 65 ss. della L.R. 1/2005. Ai sensi dell'art. 55, comma 6, L.R. 1/2005, i piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni decorrenti dal giorno della pubblicazione sul BURT della delibera del Consiglio Comune di approvazione del RU, non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 8

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 22 comma 2 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama a proposito del comma 2 lett. c. una affermazione della Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici e nel contempo paventa che la indeterminatezza delle quote di edilizia sociale possa preludere ad extraoneri (comma 3).**

L'osservazione si configura come un pro-memoria, e non contenendo proposte di modifica al RU non può essere accoglibile, tranne che l'eliminazione della frase tra parentesi. Modifica NTA art.22 co.2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 9

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 24 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante afferma la presenza di carenze nei contenuti nell'art. 24, senza esplicitarne le motivazioni e senza proporre integrazioni: l'osservazione non può dunque essere accoglibile.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 10

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 25 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante propone di ridurre la durata minima della locazione a canone controllato da 20 a 15 anni. Tale durata è stata assunta dal RU in coerenza con impegni della amministrazione comunale (ed in particolare il "Patto per l'abitare") e con la normativa regionale di finanziamento della edilizia sociale e pertanto non appare opportuno accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 11

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 27 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama la disciplina della circolare del Ministro dei Lavori Pubblici n. 1918/1977 in materia di ordinaria manutenzione di edifici industriali.**

Si controdeduce che tale aspetto è stato considerato implicitamente nella formulazione dell'art. 27 comma 5: per ulteriore chiarezza si aggiungerà al termine del comma in oggetto la frase "nei limiti della circolare Ministero Lavori Pubblici 16 novembre 1977 n. 1918".

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 12

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 28 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama le modifiche introdotte dalla L. 73/2010, che riguardano le procedure abilitative per la manutenzione straordinaria. L'argomento non è pertinente con il contenuto dell'art. 28, che ha finalità definitorie e non procedurali.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Punto n° 13

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 29 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante propone di contemplare nell'articolo in oggetto la possibilità di frazionamento. L'osservazione non è pertinente, in quanto l'articolo riguarda i contenuti degli interventi riconducibili al restauro e risanamento conservativo, mentre la disciplina dei frazionamenti è contenuta nell'art. 42 del RU e articoli correlati.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Punto n° 14

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 31 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama la possibilità di considerare nell'art. 31 gli aumenti di superficie previsti nella circolare del Ministero delle Infrastrutture n. 4174/2003.**

Si controdeduce che l'art. 31 ha per oggetto la demolizione con fedele ricostruzione: il richiamo alla circolare 7 agosto 2003, n. 4174 non è conferente.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 15

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 32 delle NTA**

Parere Progettista: **L'Osservante propone di consentire, nei casi di demolizione e ricostruzione, un aumento del numero dei piani.**

Generalmente queste trasformazioni si compiono all'interno dei tessuti edilizi, l'incremento del numero dei piani potrebbe incidere sulla qualità e conformazione del contesto. Non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**



#### Punto n° 16

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 33 delle NTA**

ParereProgettista: **L'Osservante propone di contemplare nella ristrutturazione edilizia con addizione funzionale anche la possibilità di incrementare le unità immobiliari.**

**Il significato di addizione funzionale è concettualmente legato alla riqualificazione di un dato alloggio, e non ad una sua moltiplicazione, non appare, pertanto, opportuno accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 17

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 38 comma 2 delle NTA**

ParereProgettista: **L'Osservante propone di estendere il campo di applicazione della rottamazione edilizia (ROE) agli edifici non residenziali, con particolare riferimento a quelli con destinazioni produttive, consentendone anche la variazione di destinazione d'uso. Con altra osservazione è stato proposto di estendere anche ad altre destinazioni la possibilità di applicare la rottamazione edilizia.**

**Per quanto concerne gli edifici per attività produttive, si fa comunque presente che nei tessuti AM3 è di norma consentita la demolizione e ricostruzione, e che sono anche ammesse determinate modifiche di destinazione d'uso, nei limiti ritenuti compatibili con il contesto. Modifica NTA art.38 commi 2 e 3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 18

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica agli artt. 38 e 39 delle NTA al fine di meglio chiarire il significato di "concorso pubblico di progettazione"**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede di specificare cosa sia da intendersi per concorso pubblico di progettazione di cui all'art. 38 comma 9 e all'art. 39 comma 5.**

**Si ritiene che la dizione contenuta nei commi richiamati sia chiara e volutamente estensiva, intendendosi come concorso pubblico di progettazione un concorso aperto alla partecipazione di un ampio novero di soggetti, che può essere bandito sia da amministrazioni pubbliche che da privati, e che deve garantire nella composizione della giuria la presenza della amministrazione comunale e della Soprintendenza al fine di assicurare la tutela degli interessi pubblici e della qualità delle trasformazioni.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 188

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40495 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **REMO**

Cognome: **CARLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85 (in particolare nelle aree Ve - art. 106)**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt.85, 106 e 162.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 189

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40497 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**

Cognome: **FANTI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR68**

ParereProgettista: **L'osservazione mira ad incrementare il numero degli alloggi previsti nella scheda AR68, da due a un numero di 8-10 unità, con aumento conseguente della SUL ammessa. La richiesta appare andare a nella direzione di un eccessivo appesantimento del tessuto che per le sue caratteristiche insediative non necessita di ulteriori carichi urbanistici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 190

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40500 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PASQUALE**

Cognome: **STEFFANELLI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad R1a**

ParereProgettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 191

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40501 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PASQUALE**

Cognome: **STEFFANELLI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a R1b**

ParereProgettista: **Trattandosi di un ex annesso che mantiene la propria matrice storico - tipologica, l'intervento previsto (R1a) è congruo per mantenere la riconoscibilità**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 192

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40504 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MANUELA**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE8 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale degli Agostoli, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza e una consistenza di mq. 700 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 8 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 193

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40507 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PICCIOLINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV12**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di modificare l'assetto e le quantità del DPV12 - intervento 1 - e integrando le destinazioni d'uso anche con il residenziale, nonché ridurre le distanze dai confini stabilite prescritte. Occorre tenere presente che l'intervento 1 rappresenta una porzione limitata rispetto all'ATI12, che solo con la ricollocazione del Palazzetto potrà avviarsi concretamente. In attesa che questa fase si profili è stato previsto l'intervento 1 di corredo alle più complesse successive scelte, le cui destinazioni, dimensioni e localizzazioni sono state previste sia in funzione del mantenimento degli impianti sportivi attuali sia in relazione allo stato dei luoghi. Per questi motivi si ritiene che non debbano essere modificate le quantità, le destinazioni e le distanze prescritte nella scheda dell'intervento 1 e che pertanto non sia positivamente apprezzata l'osservazione proposta.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 194

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40513 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAILA**

Cognome: **VIGNI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG (Sa) consentendo la realizzazione di una struttura destinata alla residenza per anziani autosufficienti**

Parere Progettista: L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in fregio alla Strada di Malizia, per un totale di 12 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante andrebbe ad appesantire in maniera significativa un contesto già consolidato e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 195

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40515 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PICCIOLINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad AR**

Parere Progettista: L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in fregio alla Strada di Malizia, per un totale di 12 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante andrebbe ad appesantire in maniera significativa un contesto già consolidato e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 196

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40524 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALVARO**

Cognome: **PORCARI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU20**

Parere Progettista: **Modifica dell'area di concentrazione volumetrica senza alterare le quantità previste, la richiesta, per le contenute grandezze geometriche da variare, appare assecondabile. Modifica TU 20.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 197

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40530 del 27-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**

Cognome: **LAZZERETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85 (in particolare nelle aree Ve - art. 106)**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA art.85, 106 e 162.

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 198

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40532 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRA**  
Cognome: **BANDINI**  
Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **L'osservazione mira a chiarire se il previsto parcheggio in strada Massetana-Romana prospiciente l'incrocio con strada del Cipresso, identificato nel RU come Mbr - Parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico, abbia destinazione pubblica o di uso pubblico.**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a chiarire se il previsto parcheggio in strada Massetana-Romana prospiciente l'incrocio con strada del Cipresso, identificato nel RU come Mbr - Parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico, abbia destinazione pubblica o di uso pubblico. Tenuto conto che il terreno oggetto dell'osservazione non è stato indicato sia nella tavola a corredo del RU, "Individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio" che nell'elaborato "Individuazione catastale delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio e relativi proprietari", risulta evidente che il parcheggio è da intendersi privato di uso pubblico.**  
Per quanto riguarda l'individuazione di ulteriori superfici da destinare a sosta di relazione pertinenziale all'edificio di recente realizzazione classificato come AM2, considerato che il detto immobile non può incrementare la consistenza, assume carattere funzionale. Il positivo apprezzamento deve trovare riscontro da parte dei privati nella realizzazione contestuale dell'unito parcheggio ad uso pubblico. Modifica tav RU2.  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Osservazione n° 199

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40533 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROMANO**  
Cognome: **BANDINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Mbr a AM2**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di ampliare il piazzale di pertinenza dell'edificio esistente. Considerato che il detto immobile, classificato come AM2, non può incrementare la consistenza, aumentare il piazzale assume carattere funzionale. Il positivo apprezzamento deve trovare riscontro da parte dei privati nella realizzazione contestuale dell'unito parcheggio ad uso pubblico. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Osservazione n° 200

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40536 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**  
Cognome: **PENNI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso di un fabbricato posto in territorio rurale**  
Parere Progettista: **Il fabbricato di cui viene chiesto il recupero a fini abitativi ha caratteristiche morfologiche e tipologiche tutt'altro che residenziali, per cui la scelta di effettuare il trasferimento della SUL, nel caso non serva più per i fini a cui è destinato, appare consona e opportuna**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 201

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40537 del 27-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LIA**  
Cognome: **FORNI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via delle Luglie, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza e una consistenza di mq. 310-320 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 202

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40555 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE2 ad AR/TU con destinazione residenziale**  
Parere Progettista: **L'osservazione, mirata alla edificazione residenziale lungo strada, non appare rispondere ai criteri del RU**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 203

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40565 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE2 a TU**  
Parere Progettista: **Un ispessimento dell'area edificata in prossimità di un viadotto da realizzare non appare al momento perseguibile**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 204

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40569 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile a destinazione residenziale**  
ParereProgettista: **Un ispessimento dell'area edificata in prossimità di un viadotto da realizzare non appare al momento perseguibile**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 205

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40575 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto del DPV11 con riduzione della quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore di una maggiore quantità di verde pertinenziale ai singoli lotti**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto del DPV11 prevedendo la riduzione delle quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore del verde di pertinenza dei lotti, anche in considerazione della vasta superficie del parco compreso tra il previsto insediamento e l'Arbia. Per quanto attiene il possibile nuovo assetto urbanistico, la normativa (art. 128) consente tramite piano urbanistico attuativo di riorganizzare planitricamente dell'intera scheda mantenendo perimetro, quantità e destinazioni d'uso.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)  
Sintesi: **Richiesta di aumento della cubatura prevista nel DPV11**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di aumentare la cubatura dell'insediamento previsto sia in considerazione della maggiore definizione delle opere di urbanizzazione, sia perché, se rapportata al PRG, meno intensivo. Aumentare ulteriormente le quantità di volume e di superficie non appare consono al carattere dell'intervento previsto, in questo anche in considerazione dei necessari livelli di qualità architettonica da ricercarsi anche negli immobili destinati a funzioni produttive.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa al DPV11 affinché sia possibile realizzare le previsioni in esso contenute attraverso interventi distinti**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di variare la normativa del DPV11 al fine di consentire la possibilità di realizzare interventi distinti. L'obiettivo è ovviamente quello di avere un disegno unitario dell'insediamento; la realizzazione come è normale non potrà che avvenire, per alcune previsioni, contemporaneamente per altre con distinti interventi e tempi differenti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di inserimento della destinazione commerciale fra quelle previste nella normativa contenuta nel DPV11**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che vengano previste anche delle porzioni di lotti con destinazione d'uso "commerciale" accanto alle destinazioni artigianale e produttivo, quali concessionarie auto o attività compatibili. La proposta di far insediare in detta area attività commerciali del tipo di quelle richieste appare plausibile e compatibile con la previsione; si ritiene pertanto che nei lotti da 9 a 20 possa essere prevista una superficie pari al 20% della SUL destinate a commercio, per esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita. Modifica DPV11.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema progettuale del DPV11 al fine di eliminare gli elementi non strettamente funzionali all'area industriale (servizi sportivi, parcheggi e viabilità)**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che venga tolta dal DPV11 l'area sportiva e i relativi parcheggi contornata dalla viabilità in corso di realizzazione e quella di progetto. L'utilizzazione ipotizzata per detta area, incorniciata com'è da diversi tipi di viabilità e dalla ferrovia, appare essere una attrezzatura senza importanti edificazioni. In relazione a questo è stato previsto che in questa area potesse servire a dotare il quartiere di un'area sportiva adeguata senza le problematiche di esondabilità presenti nell'esistente campo di calcio.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto della mobilità nel DPV11**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto della mobilità del DPV11 e non chiudere Via della Mercanzia. La viabilità proposta prende avvio dall'ipotesi di eliminare il passaggio a livello della Ferrovia, Via della Mercanzia non sarà chiusa, anzi gli attuali accessi saranno meglio collegati con la viabilità esistente.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 206

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40576 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG (P.N. 5.5) ovvero di ricomprendere la particella in oggetto nell'ATI8 - ex Idit**  
ParereProgettista: **L'osservazione è formulato per integrare nell'ATI11 - Isola d'Arbia, un terreno compreso tra la linea ferroviaria e la Strada Cassia in prossimità del complesso ex IDIT; detta area era compresa nel P.N. 5.5 del PRG Secchi. Detta area, di forma rettangolare, nel PRG era prevista che fosse destinata a verde e a parcheggi. Il RU non ha considerato la superficie interessata, delle dimensioni di circa 240x40, per almeno due ragioni. La prima perché intende sviluppare l'insediamento al di là della linea ferroviaria chiudendo il passaggio a livello dell'IDIT che diverrebbe inadeguato e pericoloso, la seconda perché la larghezza dell'area, pari come detta a circa mt. 40 risulterebbe inferiore della somma dei vincoli relativi alle distanze di rispetto dalla strada (nel caso mt. 20) e alle distanze di rispetto dalle ferrovie (30 mt.) per questo motivo si ritiene che detta superficie non sia da integrare con la nuova ipotesi progettuale che sarà sviluppata nei futuri RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 207

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40580 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ASCANIO**  
Cognome: **GIUNTINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto del DPV11 con riduzione della quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore di una maggiore quantità di verde pertinenziale ai singoli lotti**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto del DPV11 prevedendo la riduzione delle quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore del verde di pertinenza dei lotti, anche in considerazione della vasta superficie del parco compreso tra il previsto insediamento e l'Arbia. Per quanto attiene il possibile nuovo assetto urbanistico, la normativa (art. 128) consente tramite piano urbanistico attuativo di riorganizzare planitricamente dell'intera scheda mantenendo perimetro, quantità e destinazioni d'uso.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di aumento della cubatura realizzabile nel DPV11**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di aumentare la cubatura dell'insediamento previsto sia in considerazione della maggiore definizione delle opere di urbanizzazione, sia perché, se rapportata al PRG, meno intensivo. Aumentare ulteriormente le quantità di volume e di superficie non appare consona al carattere dell'intervento previsto, in questo anche in considerazione che la qualità, nei casi di immobili destinati a funzioni produttive, è nemica della razionalità e della qualità dei risultati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa al DPV11 affinché sia possibile realizzare le previsioni in essa contenute attraverso interventi distinti**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di variare la normativa del DPV11 al fine di consentire la possibilità di realizzare interventi distinti. L'obiettivo è ovviamente quello di avere un disegno unitario dell'insediamento; la realizzazione come è normale non potrà che avvenire, per alcune previsioni, contemporaneamente per altre con distinti interventi e tempi differenti.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di inserimento della destinazione commerciale fra quelle già previste nella normativa relativa al DPV11**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che vengano previste anche delle porzioni di lotti con destinazione d'uso "commerciale" accanto alle destinazioni artigianale e produttiva, quali concessionarie auto o attività compatibili. La proposta di far insediare in detta area attività commerciali del tipo di quelle richieste appare plausibile e compatibile con la previsione; si ritiene pertanto che nei lotti da 9 a 20 possa essere prevista una superficie pari al 20% della SUL destinate a commercio, per esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita. Modifica DPV11.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema progettuale del DPV11 al fine di eliminare gli elementi non strettamente funzionali all'area industriale (servizi sportivi, parcheggi e viabilità)**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che venga tolta dal DPV11 l'area sportiva e i relativi parcheggi contornata dalla viabilità in corso di realizzazione e quella di progetto. La sola utilizzazione possibile per detta area, incorniciata com'è da diversi tipi di viabilità appare essere una attrezzatura senza importanti edificazioni e in relazione a questo è stato ipotizzato, anche per dotare il quartiere di un'area sportiva adeguata, la destinazione di cui trattasi.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto della mobilità nel DPV11**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto della mobilità del DPV11 e non chiudere Via della Mercanzia. La viabilità proposta prende avvio dall'ipotesi di eliminare il passaggio a livello della Ferrovia, Via della Mercanzia non sarà chiusa, anzi gli attuali accessi saranno meglio collegati con la viabilità esistente.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 208

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40583 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTA**

Cognome: **BORGHERESI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da AM2 a AM1**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che sia variato il tessuto insediativo da AM2 a AM1 dell'unità immobiliare di proprietà posta nella ex Conceria in prossimità dei Due Ponti, al fine di realizzare anche la propria abitazione all'interno del fabbricato che ospita il laboratorio artigianale.

Anticamente la casa-bottega era la casa degli artigiani o dei commercianti, una casa in cui la funzione abitativa era affiancata a quella produttiva o commerciale. Essa rientra nella categoria delle case atipiche: la configurazione spaziale era preferibilmente di tipo verticale, con un ambiente prospiciente la strada con ampia apertura, con funzione di bottega collegata con il piano superiore dove il locale dove dormire, cioè la casa. Tale tipo edilizio è stato storicamente superato dalle norme igieniche che nel tempo si sono affermate, infatti oggi appare impossibile contemperare una abitazione in un laboratorio artigianale. Si ritiene conseguentemente che quanto chiesto non possa essere valutato in maniera positiva.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 209

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40589 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**

Cognome: **FRANCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'Osservante chiede, per l'esigenza di mantenere l'appezzamento di terreno di proprietà, la realizzazione di annesso delle dimensioni di 25-30 mq. per il ricovero attrezzature. L'articolo 161 delle NTA del RU, contiene già indicazioni per la realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura a carattere amatoriale esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, definendo tra le altre cose parametri dimensionali e localizzativi.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 210

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40592 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**

Cognome: **FRANCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU (BSA n. 248) ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione è mirata a intasare ulteriormente un resede di BSA già ampiamente alterato. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel resede stesso nuova edificazione a carattere residenziale.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da garage a residenza e sopraelevazione dello stesso**

Parere Progettista: L'ipotesi di sopraelevazione con cambio d'uso di un manufatto posto in un BSA, significa incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta; peraltro i tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 211

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40593 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **FRANCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada dell'Arbiola cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 212

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40594 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **FRANCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alle tavole di piano al fine di consentire ampliamenti volumetrici nell'edificio posto nel tessuto FU1**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta in ampliamento del fabbricato ad uso artigianale, ancorché di modeste dimensioni (circa 200-250 mq di SUL), costituirebbe un appesantimento a un Filamento urbano che già ora presenta accertati problemi di accessibilità dalla Strada Cassia Sud, per di più collocandosi in lotto che le per la sua ubicazione di frangia con il PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, andrebbe a modificare le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante. Una espansione dell'attività artigianale in una zona al di fuori del contesto produttivo e con vocazione residenziale e di servizio, al momento, non appare opportuna.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 213

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40598 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**  
Cognome: **VERZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **L'osservazione evidenziando quanto riportato nella scheda grafica della fattibilità della RP 41 - Ciclabile 1° stralcio e cioè che "La pista ciclabile in questione attraversa un tratto di territorio che parte dalla zona di Viale Europa fino a giungere a Renaccio, nei pressi del Pianigiani.", chiede di togliere alcune particelle di proprietà del foglio 129 e 130, poste in prossimità dell'insediamento di Isola d'Arbia, dall'elenco delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio in quanto non interessate quindi dall'opera pubblica sopra citata. Concordando con l'Osservante per quanto attiene l'erronea descrizione del tracciato della pista ciclabile di cui alla scheda RP41, che dovrà essere corretta adeguatamente, si precisa che la ciclabile in menzione risulta essere parte della pista ciclabile Poggibonsi-Buonconvento con progetto a cura dell'Amministrazione Provinciale di Siena, il cui tracciato per la zona sud del territorio comunale e cioè dalla zona dei Due Ponti sino a Ponte a Tressa, era già previsto nel PRG 1996 di cui il RU ripropone lo sviluppo. Si precisa inoltre che, come si evince dalle esperienze di altre ciclabili nel territorio regionale e nazionale, non vi sono problematiche particolari nel far coesistere tratti di strade poderali o campestri con percorsi di piste ciclabili. Trattasi quindi di un progetto di mobilità ciclabile che riveste caratteristiche di pubblica utilità con interesse intercomunale. Modifica NTA allegato 2 parte II - RP41.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di comunicazione ai sensi della L.R. 1/2005 sulle determinazioni assunte ed anche in relazione all'avvenuta approvazione del RU**  
Parere Progettista: **Il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute, sarà contenuto nell'atto deliberativo del C.C. di approvazione del RU che verrà pubblicato nei tempi e nei modi previsti dall'art. 17 della L.R. 1/2005.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 214

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40599 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIA**  
Cognome: **BECATTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile in ampliamento mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **L'edificio residenziale per cui si richiede l'ampliamento della SUL di circa mq. 40, fa parte dell'Insediamento diffuso in ambito urbano all'interno del Parco Territoriale di progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno per cui il RU prevede interventi sino alla RI di cui all'art. 30 comma 2 lettera a) delle NTA. Considerata inoltre la vicinanza dalle mura cittadine nonché il particolare valore paesaggistico della zona, non appare opportuno accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 215

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40603 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**  
Cognome: **FRANCIONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a Ra degli edifici n. 2 e 3 del BSA n. 814**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 216

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40606 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SANTO**  
Cognome: **LODICO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 - VTp2 ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Bottega Nuova lungo la Strada Statale 408 di Montevarchi, composta da tre lotti per un totale di 16 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, qualora edificata, comporterebbe la saldatura dell'attuale filamento urbano ed un incremento del suo spessore incompatibile con il contesto, con conseguente ostruzione di visuali significative; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 217

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40609 del 28-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONE**

Cognome: **PELLEGRINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada comunale del Casone, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza della consistenza di mq.700 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 218

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40610 del 28-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VIVETTA**

Cognome: **BONCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Strada Statale Cassia nord, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena.**

**Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 219

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40614 del 28-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURO**

Cognome: **GIOVANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Renaccio cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 220

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40621 del 28-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**

Cognome: **PEPI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio di un modesto resede privato di pertinenza di una abitazione. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza. Modifica alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 221

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40625 del 28-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **DEL BRAVO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio di un modesto resede privato di pertinenza di una abitazione. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza. Modifica alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 222

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40628 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ERALDO**  
Cognome: **CAPITANI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR64**  
ParereProgettista: **La proprietà dell'Osservante è già stata (con il PRG) ultimata a fini edilizi con realizzazioni di nuove volumetrie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti sembrano poter soddisfare qualsiasi ulteriore utilizzazione necessaria.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 223

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40631 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **PACCAGNINI**  
Soggetto osservante: **Gruppi di cittadini e comitati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
ParereProgettista: **La richiesta di modifica del perimetro dell'area appare logico, anche in corrispondenza del dislivello esistente tra il Parco e il resede del condominio. Modifica alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**  
ResponsoProgettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 224

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40634 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **PACCAGNINI**  
Soggetto osservante: **Gruppi di cittadini e comitati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Mbr a Mcr**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che il parcheggio in fregio alla Strada di Malizia individuato come Mbr nel RU sia destinato a parcheggio stanziale per i residenti del Condominio frontistante. L'area di cui trattasi non è compresa tra quelle preordinate all'esproprio nel primo RU, e pertanto rimane nelle possibilità del condominio rappresentato dall'Osservante di poter eventualmente acquisire il bene per gli usi previsti.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 225

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40636 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**  
Cognome: **CECCUZZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Sg a residenza**  
ParereProgettista: **Quanto richiesto non modifica sostanzialmente le previsioni e mira ad ampliare la residenzialità nel Comune di Siena. Modifica tav RU2.**  
ResponsoProgettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI**  
ParereProgettista: **Trattandosi di un edificio ricadente nel tessuto del Centro Storico CS2 e delle specifiche caratteristiche proprie dell'immobile in questione, non si ritiene congrua la tipologia di intervento proposta dall'Osservante.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 226

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40641 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIELLA**  
Cognome: **GRAZIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da Rla ad Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 269 con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza ed accorpamento di superfici**  
ParereProgettista: **In relazione al quesito, occorre evidenziare che gli immobili di cui all'osservazione sono posti in un BSA, al di là del valore del bene nonché di quello del resede, la normativa in generale non consente, in tali ambiti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione. I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a DR degli edifici n. 3, 4 e 7 del BSA n. 269 con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza**  
ParereProgettista: **In relazione al quesito, occorre evidenziare che gli immobili di cui all'osservazione sono posti in un BSA e quindi, al di là del valore del bene nonché di quello del resede, la normativa in generale non consente, in tali ambiti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione. I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici, si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**



### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a DT degli edifici n. 5 e 6 del BSA n. 269 con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza ed accorpamento di superfici**

Parere Progettista: **In relazione al quesito, occorre evidenziare che gli immobili di cui all'osservazione sono posti in un BSA e quindi, aldilà del valore del bene nonché di quello del resede, la normativa in generale non consente, in tali ambiti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione.**

**I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici, si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 227

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40643 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **BIANCIARDI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della AR56 - Hotel Athena**

Parere Progettista: **La puntualizzazione degli interventi e delle caratteristiche degli stessi nella scheda AR56 appaiono opportuni ed utili per una corretta futura gestione. Modifica AR 56.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR56 - Hotel Athena**

Parere Progettista: **La puntualizzazione degli interventi e delle caratteristiche degli stessi nella scheda AR56 appaiono opportuni ed utili per una corretta futura gestione. Modifica AR 56.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 228

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40644 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PATRIZIA ANNUNZIATA**

Cognome: **MAGGIORELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di nuovo censimento del BSA n. 105**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda il BSA n. 105 - Villa Ascarello, per il quale viene richiesto il rilievo, non eseguito durante il censimento di cui al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, e proposti i tipi di intervento per ogni singolo edificio. La proposta di rilievo è da accogliere positivamente in quanto così viene attribuito ad ogni singolo edificio e al resede il tipo di intervento appropriato coerentemente con quanto previsto per tutti gli altri edifici inseriti all'interno di Beni Storico-Architettonici. Riguardo alle tipologie di intervento proposte, occorre evidenziare, che per gli immobili n. 3 e n. 4, aldilà del valore del singolo bene nonché di quello del resede, la normativa in generale non consente, all'interno di BSA, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e pertanto i tipi di intervento attribuibili vengono stabiliti con diretto riferimento ai valori assegnati sia al resede che a ciascun edificio nella scheda di censimento del BSA redatta conseguentemente all'osservazione. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°105.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 229

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40648 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORENZO**

Cognome: **CRESTI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a DR con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza e trasferimento di superfici all'interno del resede**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda il resede di un complesso immobiliare che si sviluppa lungo la viabilità principale (S.S. n.2 Cassia) a Isola d'Arbia, dove i proprietari ipotizzano la demolizione di tre manufatti (2 addossati al complesso e uno isolato) al fine di liberare il nucleo architettonico originale, ove è presente un pregevole e interessante edificio con loggia, il trasferimento delle superfici e la trasformazione in residenza dello stesso. I tre manufatti da demolire assommano a mq. 215. La proposta appare da prendere in considerazione, infatti liberare l'area e l'edificio principale di volumetrie che ne alterano i caratteri e lo degradano. Il recupero della superficie non superiore a quella che verrà liberata potrà avvenire prevedendo un corpo di fabbrica unico per una SUL non superiore a quella da rimuovere con massimo tre alloggi e 2 piani fuori terra. Con apposita scheda verranno indicate le caratteristiche del recupero. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 230

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40650 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RANUCCIO**

Cognome: **NUTI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di modifica del perimetro del resede del BSA n. 273**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 273 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 231

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40654 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNAMARIA**

Cognome: **GOSTINELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada Cassia Sud, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di due unità immobiliari. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona. Va altresì ricordato che occorre massimamente evitare le saldature tra l'edificato attuale e le nuove previsioni insediative.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 232

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40657 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANIA**

Cognome: **PEPI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad Ra in edificio con destinazione d'uso diversa dall'agricola**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un edificio posto in strada del Casone che rispetto al RU risulta in territorio aperto ed in particolare nel PAE9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena, con intervento specifico di restauro e risanamento conservativo. L'Osservante segnala che l'immobile in questione non ha caratteristiche che giustificano lo stesso tipo di intervento attribuito ai Beni Storici Architettonici ritenuti di valore eccezionale o rilevante e chiede che gli venga attribuito come tipo di intervento la ristrutturazione edilizia con addizione funzionale.

La richiesta può essere positivamente considerata. Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di poter effettuare l'ampliamento volumetrico anche in verticale (art. 33)**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che l'addizione funzionale possa essere effettuata non solo in aderenza all'edificio esistente, ma anche verticalmente. Al fine di mantenere i caratteri tipologici essenziali degli edifici dell'insediamento diffuso in ambito rurale, non appare opportuno accogliere quanto richiesto.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 233

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40660 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELENA**

Cognome: **FRATI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU (BSA n. 292) e PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'edificazione di un fabbricato residenziale, come richiesto nell'osservazione, va a intasare ulteriormente un resede di BSA già ampiamente alterato. Inoltre gran parte dell'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione in parte esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in quanto si andrebbe a modificare significativamente le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 234

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40663 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**

Cognome: **GRANDI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 4 del BSA n. 216**

Parere Progettista: I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 235

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40667 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BENOCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Enea Silvio Piccolomini, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 250 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTP1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 236

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40681 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA NOVELLA**

Cognome: **ULIVIERI STIOZZI RIDOLFI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Renaccio cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 237

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 40698 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SUSANNA**  
Cognome: **FRATIGLIONI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta di individuare la distinzione fra settore alimentare e non alimentare nelle attività produttive**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di distinguere, classificandole in maniera differente, tra le strutture medio-piccole e medio-grandi destinate al settore alimentare oppure al settore non alimentare. Si controdeduce che tale distinzione non è ragionevole venga introdotta nel RU in quanto non richiesta dalla normativa ed anche considerando che i possibili cambi di destinazione, sostanzialmente liberalizzati dalla normativa nazionale e regionale, renderebbero rapidamente inaffidabile la distinzione operata. Ciò non esclude, che per motivazioni specifiche derivanti dal contesto, in determinate aree di trasformazione il RU possa comunque indicare se una data struttura di vendita sia da destinarsi al settore alimentare o a quello non alimentare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta di conferma dell'attuale programmazione commerciale in relazione al divieto di apertura di nuove medie strutture di vendita nel Centro Storico (CS)**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede che, in coerenza con la "Concertazione locale" prevista dalla LR 28/2005 e succ. mod. e integr. e conclusasi in data 15/07/2010, il RU vieti l'apertura di nuove medie strutture di vendita nel Centro Storico (CS) consentendo tuttavia, esclusivamente per il tessuto del Centro Storico CS2, il trasferimento e l'ampliamento di quelle esistenti, accordando la possibilità - nei casi di ampliamento - di monetizzare gli standard di parcheggi non reperibili. L'osservazione è accoglibile, apportando modifiche all'art. 53. Per quanto riguarda la monetizzazione degli standard mancanti si fa presente che tale possibilità è già contemplata, per l'intero Centro Storico, dall'art. 51 comma 4. Modifica NTA art.53.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di consentire il solo trasferimento e non la nuova apertura di medie strutture di vendita in Centro Storico (CS) con la possibilità di monetizzare gli standard relativi ai parcheggi in caso di ampliamento di attività già presenti**

Parere Progettista: **Con l'osservazione è chiesto di consentire il solo trasferimento e non la nuova apertura di medie strutture di vendita nel Centro Storico (CS) con la possibilità di monetizzare gli standard relativi ai parcheggi in caso di ampliamento di attività già presenti. Come già indicato al punto precedente la proposta può essere positivamente considerata. Per i tessuti del Centro Storico CS2 non deve essere prevista nessuna nuova apertura di medie strutture di vendita pur rimanendo consentito il trasferimento e l'ampliamento delle esistenti. L'osservazione può essere positivamente considerata come previsto nella concertazione. Modifica NTA art.53.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di non consentire la monetizzazione degli standard relativi ai parcheggi in caso di di nuove aperture di medie strutture di vendita nel tessuto delle Propaggini del Centro Storico (PR) e consentirlo invece in caso di ampliamento di attività già presenti**

Parere Progettista: **L'osservante richiede che, in coerenza con la "Concertazione locale" prevista dalla LR 28/2005 e succ. mod e integr. e conclusasi in data 15.07.2010, il RU non consenta, in caso di nuove aperture di medie strutture di vendita nel tessuto delle Propaggini del Centro Storico (PR), la monetizzazione degli standard relativi ai parcheggi, consentendola esclusivamente nei casi di ampliamento di attività già presenti. Si controdeduce che l'unico tessuto delle Propaggini ove sia prevista sia la monetizzazione che la realizzazione di strutture Tc2, è il Tessuto delle Propaggini 1 (PR1) che, come ampiamente specificato nel RU, rappresenta, per le caratteristiche degli immobili che lo formano, una sorta di ampliamento del Centro Storico; questa considerazione conduce a ritenere accoglibile la osservazione, e di conseguenza a modificare l'art. 56 comma 4 delle NTA.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di impedire la nuova apertura di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle zone di Collinella e dello Stellino**

Parere Progettista: **Con l'osservazione è chiesto di non consentire la nuova apertura di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle zone di Collinella e dello Stellino. In particolare trattasi della scheda AR58 - Pescaia commercio e della scheda TU10 - Fontebecchi commercio. Le previsioni del RU saranno limitate rispettivamente, alla realizzazione di medio piccole strutture di vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita per la prima area e di medio piccole strutture di vendita non alimentare per la seconda. L'osservazione può essere positivamente considerata come previsto nella concertazione. Modifica AR58 e TU10.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 238

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40706 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **CAPOTORTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 4 del BSA n. 212**

Parere Progettista: **Si ricorda che per il Podere Pino e Podernuovo è in corso di validità uno specifico Piano di Recupero e conseguentemente fino alla sua scadenza valgono le norme in esso contenute.**

**I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica del resede del BSA n. 212**

Parere Progettista: **Si ricorda che per il Podere Pino e Podernuovo è in corso di validità uno specifico Piano di Recupero e conseguentemente fino alla sua scadenza valgono le norme in esso contenute.**

**La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 212 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 239

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40708 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**  
Cognome: **VIVARELLI COLONNA**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada Provinciale 136 Traversa Romana-Aretina, in cui è chiesta, in 4 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 3 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Alluvioni Collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 240

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40721 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**  
Cognome: **VIVARELLI COLONNA**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile a destinazione produttiva mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada Provinciale 136 Traversa Romana-Aretina, in cui è chiesta, in 6 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati ad attività produttive. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 3 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Alluvioni Collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 241

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40722 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MICHELE**  
Cognome: **LOMBARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**  
Parere Progettista: **L'immobile, non presenta caratteristiche che possono consentire le trasformazioni in residenza, se non stravolgendo completamente il manufatto. Inoltre allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali significa incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 242

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40724 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ERMANNIO**  
Cognome: **MALATESTA**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta andrebbe ad interessare un'area di rilevante interesse paesaggistico inclusa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno e peraltro in una zona morfologicamente non favorevole dove sarebbero necessari rilevanti movimenti di terreno e l'abbattimento di opere murarie di qualità.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 243

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40726 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **FINUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**  
Parere Progettista: **L'immobile, non presenta caratteristiche che possono consentire le trasformazioni in residenza, se non stravolgendo completamente il manufatto. Inoltre allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali significa incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 244

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40727 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **NUCCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modificare la normativa inerente l'ATI8 - ex Idit per consentirne la trasformazione durante il periodo di vigenza del RU**  
Parere Progettista: **L'Osservante, in qualità di amministratore della società Carraia srl di Firenze, proprietaria di un compendio immobiliare ricadente nell'ambito della ATI8 - Ex Idit, rammenta le destinazioni d'uso attribuite all'area dal previgente PRG, segnalandone la inattuabilità e di converso l'esistenza di nuove idee progettuali finalizzate a trasformare l'area con destinazioni d'uso dedicate alla istruzione universitaria, idee cui afferma avrebbe manifestato interesse l'Università di Siena.**  
**L'Osservante lamenta come il RU, pur avendo il PS indicato l'Ex Idit come ATI, ovvero area di trasformazione integrata, l'abbia collocata tra quelle ad attuazione differita, ovvero da programmare in successivi RU, e richiede di converso di inserirla nel RU adottato, anche al fine di limitare gli oneri di manutenzione a carico dei proprietari, assumendo come riferimento le scelte progettuali richiamate nella prima parte della osservazione.**  
**Si controdeduce che il PS - pur delineando un quadro di riferimento a lungo termine (15 anni circa) e dunque indicando un insieme organico di operazioni utili allo sviluppo della città - è destinato ad essere attuato attraverso molteplici RU (probabilmente tre) e che il primo RU, quello adottato, ha operato una selezione di priorità - ampiamente illustrata nella Relazione Generale - finalizzata a determinare le azioni da porre in essere nei primi cinque anni di attuazione del PS, scegliendo di limitarne la consistenza a circa un terzo di quelle programmate dal PS stesso.**  
**L'ATI8 in oggetto non è stata inserita tra le trasformazioni prioritarie per motivi diversi, non ultimo il fatto che le sue condizioni di accessibilità sono attualmente problematiche e che tuttavia muteranno in maniera sostanziale con la realizzazione della Variante Cassia, di prossimo avvio, ma che sarà completata soltanto tra alcuni anni.**  
**Una volta approvato il RU adottato, inizieranno le attività di preparazione del secondo RU, ed in questa fase si opereranno quindi gli approfondimenti progettuali indispensabili per definire, quantificare e qualificare i profili delle trasformazioni da realizzare nelle ATI ad attuazione differita tra le quali l'ATI8.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 245

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40729 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CORRADO**  
Cognome: **BENOCCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile a destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Taverne d'Arbia, al termine di Via Conte d'Arras. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non appare adatta sotto il profilo insediativo, in quanto vista la vicinanza con il Torrente Bozzone, gran parte della stessa, sulla base di appropriati studi idrologici-idraulici, ricade in classe 4 (PIME) di pericolosità idraulica (allagabile per Tr=20 anni) e inoltre costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 246

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40731 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIER PAOLO**

Cognome: **FIorenzani**

Soggetto osservante: **Altri**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di un sito per la localizzazione e l'accorpamento delle antenne radio e tv attualmente presenti nel territorio comunale in località Montalbuccio**

Parere Progettista: L'Osservante richiama una previsione del PS (art. 120) inerente il progetto di accorpamento in un unico sito delle antenne radio e TV presenti nel territorio comunale; ne richiede l'inserimento del RU ed in particolare nel sito della Montagnola (Bosco di Lecceto) individuato preliminarmente dall'ARPAT.

Si controdeduce che, pur rimanendo vigente il disposto dell'art.120 del PS, nel corso del periodo di formazione del RU (che si rammenta è un primo RU) il tema non è stato sviluppato progettualmente in maniera compiuta attraverso uno studio di fattibilità e quindi attraverso il confronto di siti alternativi dei quali avrebbero dovuto essere comparate le prestazioni funzionali, gli impatti sugli ecosistemi della fauna e della flora, gli impatti sul paesaggio, i costi, gli orientamenti dei gestori, e la stessa non è supportata da una Relazione di incidenza come necessario essendo l'area individuata come sito di importanza regionale (SIR 89) denominato "Montagnola Senese".

Essendo il RU un atto che disciplina l'uso del suolo, e come tale tenuto ad indicare con precisione i siti di ciascuna trasformazione proposta, l'assenza degli studi ora richiamati non consente di individuare il sito proposto dall'Osservante come ottimale e dunque costringe a rinviare la decisione in merito.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 247

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40733 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **GIORGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE12 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale delle Coste, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in parte nel PAE 12 - Sistema dei rilievi calcarei e in parte nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 248

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40734 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **NEPI**

Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica del disegno di un lotto con l'inserimento di un tratto di viabilità locale**

Parere Progettista: L'osservazione mira a prevedere nel RU la possibilità, nella parte dell'edificio rivolta alla vallecchia, di realizzare una strada di servizio sia per la manutenzione dell'immobile che dell'area verde, nonché per i mezzi di soccorso. Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vc a Vd al fine di apporre su dette aree il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: Appare opportuno prevedere che il verde complementare (Vc) sia ricompreso all'interno del (Vd) verde di ambientazione, anche in riferimento alle caratteristiche della viabilità di recente realizzazione.

Le aree così individuate dovranno essere comprese tra quelle soggette al vincolo preordinato all'esproprio. Modifica tav RU2 e alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 249

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40735 del 28-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENRICA**

Cognome: **D AMELIO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento sull'art. 85 relativo agli ampliamenti degli edifici esistenti**

Parere Progettista: L'art. 85 delle NTA consente previo P.M.A.A. l'ampliamento di unità immobiliari a fini agricoli in caso di BSA il cui valore è diverso da eccezionale.

Nel caso di cui trattasi gli interventi previsti negli immobili 1 e 2 compresi nel BSA 12 (Podere Poderina) prevedono la ristrutturazione e quindi anche la possibilità di ampliamento dell'abitazione rurale. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 250

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40737 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONETTA**  
Cognome: **DEL ZONZO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI ad RA**  
Parere Progettista: **Gli interventi ammessi nel FA1 sono la ristrutturazione edilizia (RI) ed anche la rottamazione edilizia (ROE), con la quale sono ammessi aumenti di SUL.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 251

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40738 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **LORENZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU9**  
Parere Progettista: **Le aree di proprietà evidenziate, anche se non direttamente edificabili, sono comprese nella zona prevista per l'ampliamento della zona produttiva di Cerchiaia (TU09) - Sarà cura di chi svilupperà la parte attuativa dell'intervento risolvere le problematiche indicate.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 252

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40741 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **ROSSI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU4 a FU3**  
Parere Progettista: **La richiesta dell'Osservante di modificare il tipo di tessuto insediativo attribuito dal RU all'area di proprietà, da Filamenti Urbani 4 (FU4) a Filamenti Urbani 3 (FU3), non sembra trovare riscontro dalla peculiarità insediativa presente in loco. Inoltre con il tipo d'intervento previsto, Restauro e risanamento conservativo, non viene meno la possibilità di recupero delle volumetrie esistenti ai fini residenziali.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 253

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40742 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GAIA**  
Cognome: **PUCETTI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS ad RI con cambio di destinazione d'uso**  
Parere Progettista: **Per gli immobili dell'insediamento diffuso in ambito rurale, con destinazione diversa da quella residenziale, nel caso in oggetto all'interno del Parco territoriale di progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno, al fine contrastare il fenomeno della città diffusa e l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto con l'obiettivo di preservarne le caratteristiche insediative e paesaggistiche, il RU consente solo interventi di Manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione e la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'articolo 19 delle NTA.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 254

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40743 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIANO**  
Cognome: **MINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vc a FU2**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare la destinazione di un'area individuata come verde complementare (Vc) in area pertinenziale all'abitazione e quindi ricomprendendole nei filamenti urbani (FU2) - la previsione non modificando le possibilità di utilizzo da parte del privato, ha come unico obiettivo quello di impedire la pavimentazione e di renderla impermeabile, tutela questa che riteniamo utile mantenere.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 255

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 40745 del 28-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**  
Cognome: **APOLLONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **La previsione TU8 mira al recupero e alla sistemazione di un'area degradata; ad oggi non appare opportuno allargare la zona e le quantità di edificazione in aree prossime a quella individuata.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 256

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41047 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANGRAZIA**  
Cognome: **ANICHINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR78-NET**

Parere Progettista: L'osservazione è formulata per modificare la normativa e la scheda dell'AR78-NET. In particolare è chiesto di eliminare la condizione NET, di raddoppiare il numero degli alloggi realizzabili, di prevedere un incremento di 320 mq. di SUL rispetto a quanto previsto. In ultima ipotesi viene invitata l'Amministrazione Comunale, se non riconosciute le condizioni indicate, a riconsiderare qualunque tipo di previsione. Le richieste indicate non possono essere in alcun modo soddisfatte, sia perché si avrebbe un eccesso di edificazione sia perché saremmo in presenza ad un interessamento eccessivo del lotto indicato posto com'è sul tracciato storico che indirizza la veduta a valle della Villa Gori. Per tali considerazioni appare opportuno prendere in considerazione l'ultima parte dell'osservazione stralciando ogni previsione edificatoria. Modifica NTA allegato 2 parte II e tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 257

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41048 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA ELISABETTA**

Cognome: **DI SIMPLICIO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio un modesto **resede privato di pertinenza di una abitazione**. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza. Modifica alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 258

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41049 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RICCARDO**

Cognome: **PIPPI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR41**

Parere Progettista: L'osservazione mira a riconsiderare l'ampliamento della Caserma di viale Bracci aumentando la SUL prevista per la realizzazione degli alloggi di servizio e modificare, in relazione all'altimetria dei luoghi, le previsioni dell'intervento. Modifica AR 41.

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 259

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41053 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **CARLONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area compresa tra la Via E.S. Piccolomini e la Strada di Monticello, in cui è chiesto la realizzazione di tre fabbricati con tipologia a villino con max 3 unità immobiliari per fabbricato (eventualmente anche NET). L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale, non appare opportuno accogliere l'occasione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 260

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41055 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENZO**

Cognome: **AMATO**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un terreno posto sul retro dell'edificato prospiciente la Strada Statale n.2 Cassia in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile per realizzare 6 lotti di edilizia residenziale. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 261

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41058 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NADIA**

Cognome: **SGUERRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza**

Parere Progettista: Nell'immobile, per un refuso "informatico", veniva indicato quale massimo intervento ammissibile il RRC, mentre, sul cartaceo nello stesso è possibile l'applicazione dell'art. 83. **Purtuttavia, in tale zona (Ve - Verde agricolo in ambito urbano), il cambio di destinazione di annessi o pertinenze in residenza, non è possibile.** Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 262

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41062 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CAMILLO**

Cognome: **NATALI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ta a residenza**

Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto il cambio di destinazione d'uso da (Ta) albergo a residenza. La previsione Ta conferma quanto previsto nel PRG. Detta possibilità edificatoria nel PRG fu prevista esclusivamente perché concepita come destinazione ricettiva. Se la nuova edificazione fosse stata dall'inizio concepita come residenziale, la stessa non sarebbe stata accordata per le caratteristiche che il sito presenta. Per questi motivi la destinazione attuale rimane congruente e quindi da mantenere.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 263

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41065 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURO**

Cognome: **MACCARI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di realizzazione di una strada di immissione su via E. S. Piccolomini**

Parere Progettista: **La viabilità privata prevista a servizio del complesso di Betlemme risulta mirata a migliorare le condizioni di sicurezza per l'accesso ad una struttura di carattere sociale: la proposta appare migliorativa della viabilità attuale e quindi meritevole di accoglimento. Il tracciato sarà individuato nella tavola RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 264

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41069 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BALDINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 1 del BSA n. 724**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio n. 1 del BSA n. 724) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 8 del BSA n. 724**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio n. 8 del BSA n. 724) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 265

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41071 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA**

Cognome: **AMMANNATI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 5 del BSA n. 855**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 5 del BSA 855) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 266

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41075 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PASQUALINO**

Cognome: **VOLPI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a RIU**

Parere Progettista: **Nell'immobile di cui trattasi può essere realizzata la ROE che già prevede la possibilità di ampliamento e creazione di nuove u.i.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

---

#### Osservazione n° 267

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41077 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DUCCIO**

Cognome: **GIOVANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Al momento non si ritiene opportuno una ulteriore edificazione di un'area agricola - peraltro l'area individuata rientra nelle tessiture agrarie da tutelare**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 268

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41079 del 29-07-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSSELLA**  
Cognome: **BIONDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM (Vd) ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservante mira ad attribuire ai terreni di proprietà potenzialità edificatorie ad integrazione della limitrofa zona artigianale di Viale Europa oppure a servizio e supporto alla mobilità ciclabile prevista dal RU. La richiesta pur compatibile con il sistema di viabilità ciclo-pedonale, considerate le caratteristiche morfologiche dell'area dalle quali emerge che buona parte della stessa è individuata nella tavola delle pericolosità idrauliche in classe 4, dove è inibita l'edificazione in quanto zona allagabile per un tempo di ritorno di 20 anni e la rimanente porzione ricade anch'essa in pericolosità idraulica in classe 3, non appare, per quanto sopra evidenziato, accoglibile.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 269

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41081 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VITTORIA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM (Vd) ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservante mira ad attribuire ai terreni di proprietà potenzialità edificatorie ad integrazione della limitrofa zona artigianale di Viale Europa oppure a servizio e supporto alla mobilità ciclabile prevista dal RU. La richiesta pur compatibile con il sistema di viabilità ciclo-pedonale, considerate le caratteristiche morfologiche dell'area dalle quali emerge che buona parte della stessa è individuata nella tavola delle pericolosità idrauliche in classe 4, dove è inibita l'edificazione in quanto zona allagabile per un tempo di ritorno di 20 anni e la rimanente porzione ricade anch'essa in pericolosità idraulica in classe 3, non appare, per quanto sopra evidenziato, accoglibile.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 270

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41082 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **PARRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR-NET**  
Parere Progettista: **Al momento non si ritiene opportuna una ulteriore edificazione di area agricola.**  
**Peraltro la viabilità di accesso al lotto indicato è inadeguata e comunque non compatibile con un ulteriore incremento di traffico veicolare**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 271

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41086 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **PARRI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Sm a PR1**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata perché sia variata la sigla "SM" dall'immobile frontistante l'Antiporto di Camollia, ex sede dell'ENEL per comprenderlo nel "Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)". Confermare per l'immobile di cui trattasi la destinazione a "Servizi Tecnici e Tecnologici" da parte del RU non è stata per carenza di informazioni, bensì una precisa scelta per una pluralità di motivi. Tra questi si ricorda che nell'area sono rimasti in esercizio i trasformatori dell'energia elettrica, vi arrivano e ripartono le linee elettriche ad alta tensione, in sintesi è ancora operativa e presente la cabina primaria. All'arrivo in quota della scala mobile appare opportuno sia confermata una destinazione a servizi. Tra l'altro la destinazione a Servizi nell'immobile non lede o limita in nessun senso il diritto di utilizzazione della proprietà. Per questi motivi non riteniamo conveniente prevedere il compendio immobiliare nel tessuto delle propaggini, essendo lo stesso edificato come edificio per servizi.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad RI**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga modificato il tipo di intervento; la stessa è formulata nella convinzione che il punto precedente sia accolto. Se lo stesso punto non sarà accolto, come si è cercato di argomentare, l'osservazione non appare appropriata.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Sm a Mcs**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga prevista, sul retro del fabbricato principale, la possibilità di realizzare un parcheggio interrato ed uno soprastante a raso. Essendo l'immobile all'interno del centro abitato quanto chiesto può essere realizzato sulla base della normativa nazionale vigente come parcheggio pertinenziale.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 55**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga modificato l'art. 55 delle NTA prevedendo che gli eventuali alloggi possano avere anche una SUL media inferiore a mq. 70; detta richiesta è formulata nella convinzione che il punto 1 sia accolto. Se lo stesso punto non sarà accolto, come si è cercato di argomentare, l'osservazione non appare appropriata.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 272

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41088 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **PACCIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da PAE4 a Md**  
Parere Progettista: **Il RU non individua nuove aree per la realizzazione di impianti per la distribuzione carburanti, ma in base anche alla normativa regionale prevede, come indicato art. 140 delle NTA, le caratteristiche che devono avere le aree su cui poter realizzare detti impianti per la distribuzione carburanti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 273

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41090 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **PACCIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Monsindoli, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 274

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41109 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SANDRA**  
Cognome: **FANTERIA**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**  
Parere Progettista: **Al momento non si ritiene opportuna una ulteriore edificazione di area agricola - Peraltro tale area è compresa in una zona dove è vietata l'edificazione anche di case rurali**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 275

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41112 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**  
Cognome: **GRICCIOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di impianti fotovoltaici a condizioni diverse da quanto indicato dall'art. 148**  
Parere Progettista: **L'Osservante lamenta le restrizioni, che giudica eccessive e prive di motivazioni, poste dal RU alla realizzazione di impianti fotovoltaici eccedenti le esigenze della azienda agricola o di singoli edifici, ovvero per gli impianti destinati a ricavare un utile dalla energia prodotta (campi fotovoltaici).**  
**Si controdeduce che il RU è tenuto al rispetto della normativa regionale e provinciale in materia, e che nella fattispecie il PIT regionale con valore di piano paesaggistico (art. 34 bis) vieta la costruzione di campi fotovoltaici a terra nelle aree soggette a Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico (ovvero vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004), suggerendo come siti privilegiati per la loro installazione le aree produttive oppure le aree oggetto di bonifiche ambientali (ex siti contaminati): anche il PTCP adottato nel marzo 2010 dalla Provincia di Siena riprende le indicazioni regionali e vieta i campi fotovoltaici nel territorio rurale non solo nelle aree soggette al vincolo richiamato, ma anche laddove si producano interferenze visive con emergenze paesaggistiche, patrimonio culturale, aree archeologiche, aree ANPIL, SIC e SIR, colture di pregio quali uliveti e vigneti (art. 13.22 del PTCP).**  
**Il RU di Siena ha quindi ricercato la coerenza con tali strumenti, e ha specificato la normativa tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale; peraltro si sottolinea che, al di là della convenienza economica assicurata dagli incentivi di legge, anche la normativa nazionale in materia di promozione della produzione di energia rinnovabile era originariamente finalizzata a favorire, attraverso la realizzazione di piccoli impianti, la autonomia energetica diffusa e non all'avvio di attività produttive che, come dimostra anche la sensibilità sull'argomento di Regione e Provincia, rischiano di indurre impatti significativi sul paesaggio.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 276

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41115 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **CALIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR2 ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione residenziale proposta contrasta con la tipologia del tessuto insediativo di matrice storica prevalentemente residenziale a bassa densità - Propaggini del Centro Storico (PR2), inoltre andrebbe a appesantire il sistema insediativo contiguo già densamente costruito, interessando un'area in classe 3 (PIE) di pericolosità idraulica e con accertate problematiche inerenti la viabilità.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 277

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41121 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPINA**  
Cognome: **FABBRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta** è finalizzata alla esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio, alla modifica della scheda RP24 al fine di variare il tracciato della strada, alla modifica della perimetrazione e della normativa del DPV9.

ParereProgettista: L'Osservante chiede l'esclusione delle particelle interessate dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio, la modifica della scheda RP24 e della perimetrazione e della normativa del DPV9. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprassedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 305, 306, 307, 308, 309 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 278

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41124 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LIDA**

Cognome: **LORENZINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta** di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 (BSA n. 385) ad AR

ParereProgettista: L'osservazione è mirata a intasare ulteriormente un resede di BSA già ampiamente alterato. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel resede stesso nuova edificazione a carattere residenziale. Tra l'altro trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 279

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41128 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**

Cognome: **BUCCIANTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta** di previsione di ampliamento della SUL dell'albergo utilizzando volumi esistenti

ParereProgettista: L'Osservante richiede di inserire all'interno del tessuto PR3 - Tessuto delle propaggini 3 una scheda AR per il consolidamento della struttura ricettiva e aumentare il numero delle camere.

Si controdeduce che non appare opportuno, al momento, appesantire un tessuto delle propaggini del centro storico, già peraltro saturo, comunque si precisa che sull'immobile si può intervenire, in favore dell'attività ricettiva, in base ai contenuti normativi dell'art. 49 delle NTA.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 280

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41132 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **SALZANO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta** di modifica dell'assetto della RP52

ParereProgettista: Viene chiesto di rivedere o togliere la nuova viabilità a monte dell'insediamento (RP52) eliminandola. La nuova infrastruttura viaria appare utile per semplificare la viabilità e consentire in futuro scelte di collegamento più ampie e dirette con la viabilità primaria.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 281

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41135 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA**

Cognome: **MONCIATTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU8**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare l'assetto progettuale indicato nel TU8, ad aumentare la SUL prevista e il numero massimo di unità immobiliari indicata, con aumento del numero dei piani, contenere in una unica proprietà l'edificato e non demolire il fabbricato in muratura di mattoni lungo il confine di proprietà. Per quanto attiene il possibile nuovo assetto urbanistico la normativa consente, tramite piano attuativo, di riorganizzazione planimetricamente l'intera scheda mantenendo perimetri, quantità e destinazioni d'uso. Aumentare ulteriormente le quantità di superficie e di piani non appare consono al carattere dell'intervento previsto e dalla necessità scaturita di recuperare le volumetrie meno pregiate. Per quanto attiene la richiesta di concentrare in unica proprietà l'intervento, la stessa prescinderebbe dalla necessità di fornire una adeguata sistemazione delle aree contermini escludendo la previsione di opere di urbanizzazione minime che consentano di collegare pedonalmente e in sicurezza la zona dell'Arbiola. Appare infine giustificato, anche in considerazione della vicinanza ad altri edifici, ma non compresi nel TU8, il mantenimento dell'edificio storico inserendolo nel tessuto corrispondente agli edifici attigui. Modifica NTA allegato 2 parte I - TU8.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Osservazione n° 282

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41141 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERGIORGIO**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a Rib dell'edificio n. 1 del BSA n. 11**

Parere Progettista: **Per le caratteristiche che l'immobile (ex annesso) presenta la categoria di intervento non può che essere confermata**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**

Parere Progettista: **Rispetto al precedente strumento urbanistico generale è previsto che il calcolo delle superfici degli alloggi sia considerato come SUL e quindi presuntivamente delle stesse entità precedenti**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 283

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41142 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERGIORGIO**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a Rib dell'edificio n. 1 del BSA n. 10**

Parere Progettista: **Per le caratteristiche attuali del complesso immobiliare l'intervento RRC appare adeguato e mirato a garantire una valorizzazione dell'edificio stesso**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 284

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41144 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERGIORGIO**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad altro**

Parere Progettista: **Un ulteriore incremento edificatorio non appare al momento opportuno anche in relazione alla necessità di realizzare l'infrastruttura viaria prevista**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della RP 47**

Parere Progettista: **Al fine di mettere in sicurezza dal punto di vista pedonale la zona lungo la strada Cassia in prossimità dell'incrocio non è ipotizzabile rinunciare al camminamento proposto nel R.U**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 285

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41145 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERGIORGIO**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vd ad altro**

Parere Progettista: **Il verde di ambientazione (Vd) di cui trattasi rimane per il RU di proprietà privata e non condiziona la funzione del bene. Nel caso ci siano in proseguo sviluppi circa il completamento dell'anello viario mirato al Policlinico, sarà opportunamente considerato il minor consumo di suolo compatibilmente con le necessità del progetto**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 286

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41151 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DRITAN**

Cognome: **ISUFI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad Rib**

Parere Progettista: **L'immobile ha caratteristiche edilizie che devono essere mantenute, quale esempio novecentesco di manufatto di servizio, la categoria di intervento appare giusta e giustificata**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 287**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41154 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **DRITAN**  
Cognome: **ISUFI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un chiosco per servizi accessori al parco del tirassegno**  
Parere Progettista: **Nel Parco del Tiro a segno è prevista la possibilità di collocare chioschi, la effettiva posizione verrà individuata dall'Amministrazione Comunale che provvederà a pubblicare apposito bando. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

**Osservazione n° 288**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41168 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **PACIS**  
Cognome: **FINUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**  
Parere Progettista: **Un ulteriore incremento edificatorio nel territorio aperto non appare al momento opportuno**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 289**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41170 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **CATERINA**  
Cognome: **SALVI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **Un ulteriore incremento edificatorio in zona panoramica appare al momento non opportuno**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 290**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41178 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **LORENZO**  
Cognome: **CIUPI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **Un ulteriore incremento edificatorio in zona panoramica appare al momento non opportuno**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 291**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41180 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **PIERO**  
Cognome: **MARRONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Ficareto, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 5 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Miniato e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (Vtp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 292**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41185 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **TORMODEO**  
Cognome: **MORI**  
Soggetto osservante: **Privati**

**Punto n° 1**

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a intasare ulteriormente il resede di BSA 313 già ampiamente alterato. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel resede stesso nuova edificazione a carattere residenziale e non appare quindi opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

**Osservazione n° 293**

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41186 del 29-07-2010

**Dati generali sull'osservazione**

Nome: **PARIDE**  
Cognome: **FINUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un terreno prossimo alla strada di Renaccio in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile per realizzare un lotto di edilizia residenziale. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 294

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41187 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PARIDE**

Cognome: **FINUCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Provinciale 136 Traversa Romana - Aretina, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 3 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Alluvioni collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, vista la saldatura che si verrebbe a creare tra l'edificato dell'insediamento diffuso in ambito rurale, nonché l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 295

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41191 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **BARBARA**

Cognome: **TOTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto della RP55**

Parere Progettista: L'osservazione mira a ridefinire la viabilità delle Volte Basse, in particolare il ramo stradale che collega le due rotatorie, lamentando che lo stesso viene ad intaccare porzione della proprietà. La nuova viabilità effettivamente viene ad interessare parte dei terreni dell'Osservante, ma il posizionamento del tracciato previsto tiene conto sia dell'andamento altimetrico del terreno, sia delle pendenze ottimali della livelletta stradale ma in particolare degli assi d'innesto nella rotatoria che svincola verso Sovicille per garantirne una adeguata sicurezza di utilizzo. Quindi la previsione dello sviluppo del nuovo tracciato stradale, che comunque in fase di progettazione potrebbe essere soggetto a modesti adeguamenti planimetrici all'interno della circostante area Vd, non può che essere al momento confermato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 296

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41198 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MIRCO**

Cognome: **CIACCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il frazionamento e la creazione di nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84**

Parere Progettista: La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole e piccolissime dimensioni nei BSA, nei Filamenti del territorio aperto e nel territorio aperto derivanti da cambi di destinazione d'uso di edifici originariamente non concepiti per l'uso residenziale. Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 297

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41200 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIETRO**

Cognome: **CARLISI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il frazionamento e la creazione di nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84**

Parere Progettista: La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole e piccolissime dimensioni nei BSA, nei Filamenti del territorio aperto e nel territorio aperto derivanti da cambi di destinazione d'uso di edifici originariamente non concepiti per l'uso residenziale. Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 298

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41203 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **VIGNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR e contestuale cambio di tessuto insediativo da PAE4 a FA2**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada di Istieto, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza massima di mq. 400 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 299

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41205 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**  
Cognome: **TORTOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 81 e contestuale eliminazione della superficie da destinare a rimesse pertinenziali**  
Parere Progettista: **L'addizione funzionale consentita per l'edificio oggetto di osservazione è regolata dall'art. 81 comma 1, modificato a seguito di accoglimento di altra osservazione. L'ampliamento potrà essere effettuato con le modalità e nei limiti di cui all'art. 33 delle NTA. Modifica NTA artt.33 co.1 e 81 co.1.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 300

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41206 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCA**  
Cognome: **MATTEUCCI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada di Marciano, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 301

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41212 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ORIANA**  
Cognome: **TERZUOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va a Vc**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla rampa di accesso alla tangenziale in loc. Acquacalda, per la quale è chiesto il cambio di destinazione d'uso da verde pubblico (Va- art. 101 NTA) a verde pertinenziale in area urbana (art. 105 NTA). Trattandosi di un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale già sistemata a verde pubblico e nettamente distinta dal lotto edificato, la motivazione di sottrarla all'uso della collettività a favore di un utilizzo esclusivo risulta ingiustificata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 302

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41213 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **BRUTTINI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso e del tipo di intervento massimo ammissibile da Rlb a DT per il palazzetto Virtus**  
Parere Progettista: **L'operazione proposta dall'Osservante risulta non solo di grande complessità e di fattibilità tutta da verificare, ma incide su aree di elevata qualità e sensibilità paesaggistica (valli verdi, Parco del Buongoverno) e comporta un incremento delle previsioni di edilizia residenziale non compatibile con le soglie complessive fissate dal RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 303

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41214 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUISA**  
Cognome: **SALVINELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ve (Vtp1) a Sp**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno posto nel fondovalle tra via di Sant'Eugenia e via Vivaldi (valle della Tombola), per il quale viene richiesta l'edificabilità al fine di trasferirvi il palazzetto dello sport esistente nella zona. Rispetto al RU l'area risulta classificata come verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto (Vtp1) Parco del Buongoverno ed in buona parte interessata da tessiture agrarie da tutelare. La proposta non è coerente con gli obiettivi prefissi per il Parco del Buongoverno che sono il miglioramento della matrice agricola attuale e l'incremento della qualità degli spazi naturali o seminaturali e tenuto conto delle problematiche legate all'accessibilità dell'area e alle ripercussioni sul sistema viario circostante, nonché alla Pericolosità di Frana Elevata - Classe 3 per gran parte dell'area, non appare opportuno accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 304

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41219 del 29-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**  
Cognome: **FILIPPELLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso a Tc1**  
Parere Progettista: **La norma riferibile all'immobile di cui trattasi consente il mutamento di destinazione chiesto (art.73)**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 305

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41222 del 29-07-2010

## Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede l'esclusione delle particelle di proprietà interessate dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:**

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprassedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 306, 307, 308, 309 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 306

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41223 del 29-07-2010

## Dati generali sull'osservazione

Nome: **ATTILIO**  
Cognome: **GRAZIOLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede l'esclusione delle particelle di proprietà interessate dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:**

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprassedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 305, 307, 308, 309 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**



## Osservazione n° 307

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41226 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ATTILIO**  
Cognome: **GRAZIOLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

**Tema/Sottotema:** La città in trasformazione (DPV - schemi di assetto)

**Sintesi:** Richiesta di modifica della perimetrazione e dello schema distributivo del DPV9

**Parere Progettista:** L'Osservante chiede di modificare la perimetrazione e lo schema distributivo del DPV9. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.  
b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprascedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 305, 306, 308, 309 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: Non accoglibile

## Osservazione n° 308

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41227 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ATTILIO**  
Cognome: **GRAZIOLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

**Tema/Sottotema:** La città in trasformazione (DPV - norme)

**Sintesi:** Richiesta di modifica alla normativa del DPV9

**Parere Progettista:** L'Osservante chiede di modificare la normativa del DPV9. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprascedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 305, 306, 307, 309 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: Non accoglibile

## Osservazione n° 309

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41228 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ATTILIO**  
Cognome: **GRAZIOLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione, dello schema distributivo e della normativa del DPV9**

Parere Progettista: **L'area compresa nella parte iniziale della vallecola nel cui fondo è presente il fosso dell'Acquaviva è edificabile sin dal PRG Secchi ( P.N.1.10 - Acquaviva ). Il PS ha previsto, quale elemento di continuità con le operazioni strategiche già avviate, la riorganizzazione dell'area P.N.1.10 - Acquaviva finalizzata sia alla creazione della nuova centralità del quartiere di Scacciapensieri (con rilevante presenza residenziale) sia alla riorganizzazione della viabilità intorno al Policlinico quale intervento di completamento della rete viaria.**

Il RU adottato ha previsto una prima fase di attuazione dell'AT19 - Acquaviva, definita con il DPV9, consistente nella parziale realizzazione della viabilità circostante il Policlinico (RP24) nonché la realizzazione di parcheggi a raso a servizio della struttura sanitaria (RP25), del collegamento tra Via Lombardi e Via Donizetti e di due interventi a carattere residenziale.

Dall'osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:  
a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'AT19 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di soprassedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima AT19, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area AT19-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 305, 306, 307, 308 e 588.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 310

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41229 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **DEI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vb a Vd**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare la destinazione di suoli di proprietà da Vb Orti urbani a Vd Verde di ambientazione, allo scopo di realizzare parcheggi a servizio del complesso di Colonna S. Marco da poco realizzato.**

L'osservazione non sembra possa essere considerata con favore in primo luogo in quanto la destinazione Vb appare la più adatta allo stato dei luoghi, ed in secondo luogo in quanto la richiesta dell'Osservante deriva da una lettura errata dell'art. 104 delle NTA del RU; infatti la finalità del Vd è quella ben specificata nei co. 1 e 2 dell'articolo citato, e le previsioni di cui al co. 3 non comportano che nel Vd possano essere liberamente realizzati parcheggi (di converso indicati con apposita sigla dal RU) ma stabiliscono che, in caso di ampliamenti di infrastrutture esistenti e relative opere accessorie, le aree Vd potranno ospitare queste trasformazioni, fermo restando che la loro finalità principale è quella di mitigare l'impatto paesaggistico delle infrastrutture esistenti e di progetto.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 311

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41230 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **DEI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR29**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che la AR29 del RU adottato - che disciplina la realizzazione di una piccola struttura ricettiva - contenga la previsione di realizzare un accesso autonomo dalla strada di Agostoli, argomentando l'osservazione con la necessità di evitare l'aggravio o la diminuzione della servitù di passaggio di cui l'Osservante è titolare, ai sensi dell'art. 1067 del Codice Civile.**

Si controdeduce che la creazione di un nuovo accesso è stata esclusa dal RU per motivi precisi, ovvero considerando sia la delicatezza paesaggistica del contesto, sia la morfologia non favorevole alla realizzazione di una nuova infrastruttura. Si ritiene pertanto di mantenere la AR29 nella attuale configurazione, affidando agli interessati la composizione degli obblighi legati alla servitù citata dall'Osservante, anche considerando gli esiti della procedura in corso presso la Corte di Appello di Firenze, sempre citata dall'Osservante.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 312

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41232 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVANA**  
Cognome: **MARTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da FU (Vc) a Mbr**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono che una parte dell'area di proprietà, destinata dal RU adottato a FU (Filamento urbano), venga destinata a parcheggio di uso pubblico, lamentando le attuali difficoltà di sosta della zona. Si controdeduce che il contesto nel quale si vorrebbe realizzare l'area di parcheggio non appare densamente urbanizzato, e dunque interessato da intensa mobilità, e che soprattutto l'area indicata dagli osservanti appare particolarmente sfavorevole per l'uso proposto, collocandosi in prossimità di una curva e rendendo dunque pericolosa l'entrata e l'uscita dei veicoli.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 313

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41231 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNALISA**

Cognome: **SANTUCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 (BSA n. 385) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a intasare ulteriormente un reseau di BSA già ampiamente alterato. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel reseau stesso nuova edificazione a carattere residenziale. Tra l'altro trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 314

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41233 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADALBERTO VITTORIO**

Cognome: **GROSSI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa dell'art. 84 comma 5**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare il comma 5 dell'art.84, in modo che negli edifici censiti come BSA ricadenti in territorio rurale siano sempre consentiti cambi d'uso verso la destinazione residenziale (R) o agricola (AG). L'articolato osservato norma in particolare i BSA all'interno del territorio agricolo e quindi privilegiando in primis i cambi d'uso verso la destinazione agricola (AG), ma allo stesso tempo ammette e norma compiutamente i cambi d'uso verso il residenziale (R), perciò non si ravvisa la necessità di apportare modifiche al comma 5 del citato articolo delle NTA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 315

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41234 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**

Cognome: **MECHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad TU**

Parere Progettista: **L'Osservante propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Ficaretone, composta da dieci lotti per un totale di 21 alloggi circa.**

**Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante si presenta non integrata con l'insediamento circostante e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 316

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41235 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GINO**

Cognome: **BRACCAGNI**

Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del reseau)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione ad una porzione della pertinenza del BSA n. 669 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda il BSA n.669 - Le Coste e propone di attribuire alla porzione di reseau di proprietà degli Osservanti un valore diverso da eccezionale. Considerato che il complesso non è stato oggetto di rilievo durante il censimento di cui al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, a seguito di sopralluogo e relativo rilievo del BSA, la proposta risulta coerente con quanto attribuito a tutti i Beni Storico-Architettonici rilevati e pertanto è da ritenersi meritevole di accoglimento. Modifica NTA allegato 1 e tav RU3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS ad RA**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda il BSA n. 669 - Le Coste e propone di attribuire a porzione di proprietà dell'edificio 1 il tipo di intervento della ristrutturazione edilizia con aggiunta funzionale anziché la manutenzione straordinaria come previsto dal RU in quanto il complesso non è stato oggetto di rilievo durante il censimento di cui al quadro conoscitivo del Piano Strutturale.**

**A seguito del sopralluogo, e dopo attenta verifica di coerenza con lo stato dei luoghi, è stato attribuito all'edificio il tipo di intervento richiesto dall'osservante. Modifica NTA allegato 1 e tav RU3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 317

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41236 del 29-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**

Cognome: **BRUNELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del BSA n. 605**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 605 interessati dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione dei box per cavalli ad una distanza superiore a 50 ml. dal limite del resede (art. 85 comma 6)**

Parere Progettista: **Le distanze minime dalle abitazioni previste per la realizzazione dei box per cavalli sono stabilite nel Regolamento Edilizio all'art. 40. Il RU non può modificare tale norma.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 318

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41238 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**

Cognome: **PIFFERI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da non residenziale (officina) a residenziale dell'edificio n. 3 del BSA n. 338**

Parere Progettista: **Il manufatto a destinazione non residenziale di cui si chiede il cambio di destinazione in residenziale è posto in un BSA. Recepire l'osservazione significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio rurale di residenza incrementando quella "città diffusa" che il RU contrasta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 338**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 del BSA 338) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 319

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41239 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **RONCUCCI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la ROE nelle aree classificate Sm**

Parere Progettista: **L'Osservante, in qualità di legale rappresentante della Società TRA.IN Service srl, dopo aver descritto la situazione degli edifici di proprietà - destinati alle attività connesse al trasporto pubblico urbano ed extraurbano e privi di valore storico architettonico - chiede di modificare l'art. 96 comma 2 consentendo in tutte le aree siglate dal RU come servizi tecnici e tecnologici (Sm) la rottamazione edilizia (ROE), nonché di modificare l'art. 96 comma 4 introducendo nelle aree Sm la possibilità di nuova edificazione per volumi diversi dagli impianti tecnici (NE) fino ad un rapporto massimo SUL/SF uguale a 1.**

**Pur condividendo la puntuale diagnosi proposta dall'Osservante in merito all'area del TRA.IN, non si concorda nel generalizzarne le caratteristiche, e quindi la disciplina, all'intero novero delle aree siglate come Sm dal RU, che presentano nella realtà situazioni molto differenziate.**

**Non si concorda altresì nel consentire, sempre in modo generale, ovvero esteso a tutte le aree Sm - la possibilità di nuova edificazione fino al raggiungimento del limite indicato, in quanto in determinate situazioni tale possibilità porterebbe ad una edificazione eccessiva del lotto, atteso che sovente potrebbe trattarsi di edifici ad un solo piano ma di considerevole altezza (ad esempio rimesse per automezzi pesanti).**

**A parziale accoglimento della osservazione, ed utilizzando le opportunità indicate dall'art. 96 comma 2 del RU, si procederà ad apporre la sigla ROE nell'area specifica indicata dall'Osservante, consentendo quanto richiesto ma non configurandolo come norma generale. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 320

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41240 del 29-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANFRANCESCO**

Cognome: **PALLAVICINO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 85 delle NTA al fine di ampliare le possibilità di intervento sui resedi con valore eccezionale**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (BSA 641) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 321

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41253 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BIANCHI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di incrementare la quantità dei posti auto a servizio del campo di calcio di Taverne d'Arbia**

Parere Progettista: **L'osservazione propone d'incrementare i posti auto pubblici a servizio dell'area sportiva di Taverne d'Arbia, in fregio alla strada di penetrazione e/o in prossimità della linea ferroviaria. La richiesta, considerata la problematicità della sosta in prossimità dell'impianto sportivo, è finalizzata a migliorare la qualità insediativa della zona introducendo ulteriori dotazioni di standard a parcheggio e quindi meritevole di accoglimento. Modifica NTA art.139 comma 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 322

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41254 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELENA**

Cognome: **ALBERICO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 1 del BSA n. 462**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (462) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 323

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41255 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **BUTI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd ad Sp (confermando la classificazione urbanistica del PRG)**

Parere Progettista: **Di fatto annullata e superata dalla successiva osservazione n. 441.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 324

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41259 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**

Cognome: **BUONCRISTIANI**

Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa all'edificio CS3 n. 32 - Istituto Santa Teresa per l'inserimento della destinazione commerciale al piano terra**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare, in un fabbricato di sua proprietà posto all'interno del resede del BSA n. 244 e utilizzato come magazzino, il tipo di intervento ammissibile, portandolo da manutenzione straordinaria (MS) a ristrutturazione edilizia con aggiunta funzionale (RA), anche al fine di mutarne la destinazione d'uso attuale in residenziale. Si controdeduce in primo luogo rammentando che la scelta di consentire esclusivamente la manutenzione straordinaria (o in alternativa la demolizione con trasferimento di superficie) per gli edifici recenti, di bassa qualità architettonica e non destinati alla residenza presenti nel territorio rurale e nei resede dei BSA, è una scelta qualificante del RU, finalizzata ad impedire che vengano utilizzati ad usi residenziali edifici palesemente inadatti e costruiti per altri scopi e, se conveniente per i proprietari, ad eliminare edifici di bassa qualità dal territorio rurale. Si aggiunge che l'edificio in oggetto, una tettoia recente adibita a magazzino, non rientrerebbe comunque nelle fattispecie cui l'art. 84, comma 5, che fissa i requisiti per il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 325

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41261 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUISA**

Cognome: **STASI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a Ra o RI dell'edificio n. 1 del BSA n. 785**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1 BSA 785) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RIa dell'edificio n. 2 del BSA n. 785**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 BSA 785) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 326

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41262 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**

Cognome: **PEROZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di modificare la base cartografica delle tavole del RU per rappresentare correttamente l'edificio in oggetto**

Parere Progettista: **Gli osservanti segnalano una differenza nella rappresentazione dell'edificio di proprietà tra la cartografia catastale e quella del RU: in relazione alle difformità di rappresentazione, dopo attento controllo si controdeduce che si tratta di differenze fisiologiche dovute alla diversità della base cartografica, differenze che comunque non comportano alcuna incertezza in merito alla identificazione dell'edificio e della applicazione della normativa.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG (R1A) consentendo l'ampliamento**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono di consentire l'ampliamento dell'edificio in oggetto - possibilità a loro dire contemplata dal previgente PRG, che classificava l'edificio come R1A - modificando di conseguenza la tipologia di intervento stabilita dal RU, ovvero ristrutturazione edilizia. Premesso che il previgente PRG consentiva, per gli edifici a destinazione non residenziale in zona R1A (quale quello in oggetto) non l'ampliamento bensì - a determinate condizioni - la demolizione e ricostruzione, per quanto concerne la richiesta di contemplare ampliamenti, si controdeduce che l'edificio ricade nel tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2), caratterizzato (art. 62 del RU) da tipologie tendenzialmente a bassa densità che il RU intende preservare nella attuale configurazione, evitando ulteriori incrementi urbanistici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 327

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41263 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **FRANCHI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ve a Mbr**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di modificare la previsione urbanistica di un'area di proprietà posta lungo via di Pescaia, destinata dal RU a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) e che l'Osservante vorrebbe destinata a parcheggio pertinenziale a servizio delle attività di un edificio limitrofo. Si controdeduce che la proposta dell'Osservante trova limiti oggettivi nella configurazione dei luoghi, classificati dalle indagini geologiche come PFE, ovvero pericolosità di frana elevata. Il margine della strada di Pescaia è infatti costituito da un pendio molto pronunciato e ricoperto di bosco, situazione che renderebbe necessaria la realizzazione di opere di contenimento non solo molto onerose, ma anche di inaccettabile impatto paesaggistico.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 328

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41264 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **MOFFA**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad altra destinazione**

Parere Progettista: L'Osservante chiede in fregio alla Traversa Romana Aretina n. 136, in prossimità del Ruffolo, di edificare con destinazione commerciale e direzionale un terreno pianeggiante sovrastante il Rilugo. L'area di cui trattasi risulta oggi in territorio aperto PAE 3 - Sistema di fondovalle - Sottosistema di Paesaggi - Alluvioni collinari e PAE 2 - Sistema di fondovalle - Sottosistema di paesaggi - Pianure alluvionali. Trattandosi di una edificazione esterna la perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo la edificazione a fini agricoli, non appare al momento utile accogliere l'osservazione. Occorre altresì, in relazione alla prossimità del Rilugo, ricordare che sono in corso studi idraulici mirati a considerare la possibilità di mettere in sicurezza lo stesso torrente.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 329

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41265 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VALENTINA**

Cognome: **CANNONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA2 a FU1 o FU2**

Parere Progettista: Il Filamento del territorio aperto 2 (FA2) che interessa la parte di via delle Luglie a partire dal nc. 3, di cui si richiede la variazione in Filamento Urbano, per le peculiari caratteristiche insediative e tipologie degli edifici presenti non possiede gli elementi distintivi dell'area urbana e quindi non si può che confermare il tessuto attribuito dal RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile per un lotto classificato FA2**

Parere Progettista: La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, andrebbe ad interessare un'area di rilevante interesse paesaggistico inclusa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno, modificando le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale e peraltro in una zona che presenta già accertati problemi di viabilità.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 330

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41267 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PASQUALINO**

Cognome: **VOLPI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di estensione del perimetro urbano con l'assegnazione del tessuto FU a via delle Luglie**

Parere Progettista: L'Osservante lamenta valutazioni differenti e discriminanti che avrebbero portato a inserire via delle Luglie - ed in particolare l'edificio della propria residenza - in territorio rurale, valutazioni a suo modo di vedere incongruenti con la riscontrabile presenza di residenze. Si controdeduce che il RU ha operato una attenta lettura dell'esistente sistema insediativo, esplicitando le caratteristiche proprie di ciascuna articolazione dell'insediamento senese. Nel caso in specie, la residenza dell'Osservante ricade nei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale le cui caratteristiche sono descritte nell'art. 77 del RU e che si ritiene corrispondano allo stato dei luoghi: nell'articolo citato si specifica tra l'altro che in origine tali filamenti erano costituiti da ville e case coloniche, mentre attualmente sono stati integrati da ulteriori edificazioni che comunque non ne hanno modificato radicalmente la struttura, e dunque la presenza delle abitazioni richiamate dall'Osservante non è fonte di alcuna contraddizione o discriminazione. La classificazione dell'edificio oggetto dell'osservazione appare pertanto corretta e da confermare.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 331

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41268 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **PIAZZI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Sa ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione mira a far prevedere una nuova area di edificazione in parte ove il RU individua Servizi Amministrativi (Sa) in parte in area di Verde complementare (Vc). In relazione alle caratteristiche dei luoghi e alla morfologia del terreno un ampliamento del campo di edificazione e un ulteriore intasamento della proprietà appare, al momento, non opportuna. Si riterrebbe utile un maggiore approfondimento e uno studio di dettaglio sulle caratteristiche di effettiva insediabilità di ulteriori costruzioni, in relazione agli elementi paesaggistici, geologici e del carico urbanistico.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 332

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41269 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AGOSTINO**

Cognome: **SALVINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU2 a FU3**

Parere Progettista: **L'osservazione propone di modificare, per l'edificio di proprietà, il Tessuto di appartenenza Filamenti Urbani 2 (FU2) in Filamenti Urbani 3 (FU3). Considerata la tipologia prevalente nonché la matrice insediativa di tale filamento posto in fregio alla Strada 73 Ponente, non si può che confermare il tessuto attribuito dal RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 333

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41270 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AGOSTINO**

Cognome: **SALVINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU2 ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, costituirebbe un appesantimento a un Filamento urbano che già ora presenta accertati problemi di viabilità, per di più collocandosi in lotto che le per la sua ubicazione di frangia con il PAE 8 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero e con il PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, andrebbe a modificare le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 334

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41272 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio una contenuta superficie in cui è presente un garage interrato. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione della costruzione interrata destinata a garage pertinenziale si ritiene che l'area su cui insiste l'intero manufatto con le relative aree di manovra possa essere compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifica tav RU2 e tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 335

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41273 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio una contenuta superficie in cui è presente un garage interrato. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione della costruzione interrata destinata a garage pertinenziale si ritiene che l'area su cui insiste l'intero manufatto con le relative aree di manovra possa essere compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifica tav RU2 e tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 336

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41276 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONELLA**

Cognome: **COCCHIA**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio una contenuta superficie in cui è presente un garage interrato. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione della costruzione interrata destinata a garage pertinenziale si ritiene che l'area su cui insiste l'intero manufatto con le relative aree di manovra possa essere compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifica tav RU2 e tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 337

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41277 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **CALDERAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimenti sull'applicazione dell'art. 40 delle NTA**

Parere Progettista: **Con l'accoglimento di altra osservazione che modifica in parte i contenuti dell'art. 40 si viene a dare risposta all'Osservante in merito alla possibilità di poter computare quali parcheggi di relazione anche quelli affittati per non meno di nove anni e posti ad una distanza di non oltre 500 mt dall'immobile oggetto di cambio d'uso e/o frazionamento. Rimangono inalterati i parametri per il dimensionamento dei parcheggi di relazione per le varie destinazioni d'uso riportati nella tabella 1 dell'art. 40. Modifica NTA art.40 co.3.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 338

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41279 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Proposta di diverso utilizzo della superstrada Siena-Grosseto al fine di ridurre il traffico sulla S.S. 73 Ponente**

ParereProgettista: **L'Osservante propone un diverso utilizzo della SGC Grosseto - Siena - Fano al fine di ridurre il traffico della S.S.73 Levante, nel tratto compreso tra la Colonna di San Marco e l'abitato di Rosia nel Comune di Sovicille, nonché la previsione di un nuovo tratto viario che escluda l'attraversamento del Centro di Rosia. L'osservazione attiene a problematiche non proprie del RU riguardando il traffico, tra l'altro non solo comunale, e non proprie del RU del Comune di Siena non potendo fare previsioni nel territorio del Comune di Sovicille.**

ResponsoProgettista: **Non pertinente**

---

## Osservazione n° 339

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41286 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica delle norme di circolazione in piazza Iacopo della Quercia**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede che sia tolto il parcheggio da Piazza Jacopo della Quercia riconducendola alla funzione di spazio pedonale come Piazza del Campo. L'appassionata proposta non può essere recepita dal RU in quanto, eventualmente, la stessa può rientrare in un piano di settore o in provvedimenti che non sono dell'urbanistica.**

ResponsoProgettista: **Non pertinente**

---

## Osservazione n° 340

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41287 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Proposta di realizzare la "Nuova Cassia" a due corsie per ogni senso di marcia e la previsione di ulteriori uscite dalla stessa**

ParereProgettista: **L'Osservante propone di realizzare la "nuova Cassia" a due corsie per ogni senso di marcia e la previsione di ulteriori uscite dalla stessa. Detta nuova viabilità è di competenza provinciale la quale, sulla base di previsioni già assunte, ha appaltato i lavori per la realizzazione della stessa. Nel RU "la Nuova Cassia" è riportata come "opera esistente" nel senso che non è una previsione di questo strumento.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 341

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41288 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Proposta di realizzazione di una nuova strada di collegamento nell'asse svincolo Siena Nord - S. Miniato**

ParereProgettista: **L'Osservante propone di realizzare una nuova strada di collegamento nella vallata di Ficareto che consenta di collegare il quartiere di S. Miniato con lo svincolo di Siena Nord. Tale viabilità non è prevista nel primo RU; pur tuttavia è stata valutata la possibilità di prevedere un collegamento tra S. Miniato, la Chiantigiana e Siena Nord, avendo riguardo di non alterare le aree per un futuro corridoio infrastrutturale che oggi non appare possibile prevedere.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 342

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41291 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Proposta di totale eliminazione degli interventi di crescita edilizia previsti nel DPV10**

ParereProgettista: **Come è noto l'86,654% del territorio del Comune di Siena è sottoposto al vincolo paesaggistico. Andrebbero quindi dimostrate le ragioni di forte contrasto" che, la scelta di localizzare tra Renaccio e Abbadia di Ruffolo un intervento importante per l'assetto della città, causano ai valori paesaggistici e ambientali, rispetto ad altre possibili individuazioni. Parte dal PS, dove tra i tanti temi nella Relazione Generale è detto, relativamente alla Città dell'Arbia, che la stessa rappresenta "una direttrice di crescita che punta a concertare una parte considerevole delle previsioni insediative nel quadrante sud del Comune di Siena". Questa localizzazione è scaturita da un'attenta analisi del territorio, sia dal punto di vista urbanistico che da quello paesaggistico. In essa si sono evidenziate opportunità di notevole interesse, quali:**

- concentrazione di aree di espansione in prossimità del corridoio infrastrutturale che assicura il collegamento tra Abbadia di Renaccio e Taverne d'Arbia;

- realizzazione di un nuovo insediamento con caratteristiche che si conformino al contesto;

- garanzia per i futuri residenti di livelli adeguati di trasporto pubblico;

- evitare la saldatura tra l'edificato attuale e le nuove previsioni insediative;

- non interrompere i con visivi, che spaziano dai rilievi di Presciano a quelli di Camposodo, permettendo al contempo la realizzazione di misure di mitigazione paesaggistica e compensazione ambientale;

- inserimento di alberature, di aree a verde pubblico e di spazi dedicati alla rinaturalizzazione con cui interrompere o attribuire maggiore complessità all'impianto longitudinale dell'insediamento;

- valorizzare il rapporto tra aree urbane e aree agricole, per mezzo del tessuto connettivo verde compreso tra il P.E.E.P. di Taverne d'Arbia e la nuova previsione.

Per i motivi di cui sopra appare che "i valori paesaggistici e ambientali dell'altopiano" siano ampiamente studiati e necessari per dare attuazione ad una scelta che viene dal PS.

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 343

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41292 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Proposta di totale eliminazione degli interventi previsti nella scheda TU18**

ParereProgettista: **L'Osservante propone la eliminazione degli interventi previsti nella scheda TU18. La previsione urbanistica relativa alla scheda TU18 è mirata sostanzialmente a rinforzare il nucleo delle Volte Basse nell'ambito di quel "policentrismo" che è elemento essenziale della pianificazione toscana. In essa è prevista la riorganizzazione della esistente viabilità e di un nuovo insediamento che dovrà prestare attenzione alla qualità e all'integrità del contesto ambientale e paesaggistico. "Rispetto al paesaggio-storico circostante di cui è parte integrante la cinquecentesca Villa Chigi Mieli" il nuovo insediamento dista, in linea d'area, circa 500 metri e la villa è schermata dall'area individuata con un'alta cortina di alberi che fanno muro e non consentono la reciproca visione.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**



## Osservazione n° 344

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41294 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Proposta di totale eliminazione degli interventi previsti nella scheda TU34**  
Parere Progettista: **La previsione relativa alla Scheda TU34 mira a definire e chiudere gli episodi edilizi presenti in Viale Bracci. Rispetto alla Villa di Vicobello il nuovo insediato avrà una distanza di quasi di 200 mt. e 30 mt. di dislivello, con una almeno doppia schermatura di alberi già esistente, una al bordo delle recinzioni della villa, l'altro a margine dell'area di previsioni. Tra l'altro sempre nei pressi della villa sono già presenti almeno 4 filari di alberi che schermano ulteriormente ogni visione dalla e alla Villa di Vicobello.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 345

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41296 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Proposta di totale eliminazione degli interventi previsti nella scheda AR58**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone di eliminare l'Area di Riqualificazione e Completamento AR58 - Pescaia - Commercio a causa delle condizioni di ulteriore pericolosità che si verrebbero a creare per la sua zona di collegamento viario con Pescaia. Con altra osservazione l'area è stata limitata alla realizzazione di una medio piccola struttura di vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita che ha un ridotto impatto sul territorio.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 346

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41297 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Proposta di modifica della denominazione del Duomo al fine di eliminare la dizione "Assunta", presente nell'elenco dei complessi e manufatti indicati nell'art. 54**  
Parere Progettista: **L'Osservante evidenzia che sarebbe più opportuno non appellare il complesso 21 - Duomo (nel tessuto CS3) come S. Maria Assunta. Si controdeduce che la denominazione utilizzata è stata derivata dall'atto della Direzione per i Beni e le Attività Culturali della Toscana del 14/10/2008, e che pertanto si ritiene opportuno mantenerla.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 347

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41299 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **PIERINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU2 ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, costituirebbe un appesantimento a un Filamento urbano che già ora presenta accertati problemi di viabilità, per di più collocandosi in lotto che le per la sua ubicazione di frangia con il PAE 9 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e con il PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, andrebbe a modificare le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 348

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41300 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **PESCINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa all'AR69**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare le previsioni relative alla scheda AR 69 - Hotel dei Priori - proponendo: di incrementare da 1100 a 5500 mq, la SUL prevista, corrispondente a circa 130 nuove camere; di una ulteriore superficie per spazi comuni per complessivi 3300 mq.; possibilità di attivare l'ampliamento anche senza che sia stato realizzato l'intervento viario, previe idonee garanzie offerte al Comune; scomputo degli oneri di urbanizzazione dei costi dello svincolo sulla tangenziale; che la nuova viabilità non sia condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento viario. Rispetto al lotto di cui trattasi (circa 2 Ha) le quantità chieste appaiono eccessive, infatti si tratterebbe di un incremento di oltre 30.000 mc. in aggiunta alla esistente struttura ricettiva. Già con le quantità previste nella scheda AR, appare utile la realizzazione dello svincolo sulla tangenziale utilizzando per quanto possibile, con le procedure della normativa vigente, la possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla perimetrazione dell'AR69 per escludere una particella di proprietà ANAS**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di escludere dal perimetro dell'Area di Riqualificazione e Completamento una parte di terreno di altra proprietà (ANAS). La previsione urbanistica è calibrata sul territorio e sulla zona su cui può essere realizzata la previsione e non sulle proprietà.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della tavola relativa al vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di introdurre il vincolo preordinato all'esproprio nelle aree necessarie per la realizzazione dello svincolo della tangenziale ovest. Considerato che tale proposta è stata formulata direttamente dallo stesso Osservante, non si ritiene al momento perseguibile l'inserimento come opera pubblica la realizzazione di uno svincolo in strada ANAS.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 349

data di arrivo il 28-07-2010 - Prot. n° 41301 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**  
Cognome: **VALENTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 (BSA n. 385) ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a intasare ulteriormente un resede di BSA già ampiamente alterato. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel resede stesso nuova edificazione a carattere residenziale. Tra l'altro trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 350

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41306 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VILMA**  
Cognome: **CELLESI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da Rla a RI dell'edificio n. 1 del BSA n. 663**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1 BSA 663) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica del resede del BSA n. 663 al fine di realizzare una nuova strada di accesso agli edifici**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 663 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 351

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 413011 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **PIN**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad Rla**  
Parere Progettista: **Con l'accoglimento di altra osservazione si viene a dare risposta all'Osservante, attribuendo all'edificato recente, in fregio a Via B. Crescenzi, il tessuto insediativo Propaggini del Centro Storico 3 (PR3) e quindi rendendo ammissibili tipi d'intervento sino alla ristrutturazione edilizia (RI). Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 352

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41314 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO MASSIMO**  
Cognome: **PIGNATA**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 101 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a integrare l'articolo 101 al fine di consentire l'utilizzo di materiali tradizionali o innovativi per pavimentare il Prato di S. Agostino. La richiesta appare migliorativa delle caratteristiche dei beni e quindi meritevole in senso generale di essere positivamente considerata. Modifica NTA art.101 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 353

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41316 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO MASSIMO**  
Cognome: **PIGNATA**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 101 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a integrare l'articolo 101 al fine di consentire l'utilizzo di materiali tradizionali o innovativi per pavimentare il giardino di Vicolo della Fortuna. La richiesta appare migliorativa delle caratteristiche dei beni e quindi meritevole di accoglimento. Modifica NTA art.101 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 354

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41318 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARTA**  
Cognome: **ROHANI MOAIED**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa del BSA n.348 al fine di consentire l'inserimento di una AR nella pertinenza**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA 348 sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico consentire una nuova edificazione significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali con il risultato di incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 355

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41320 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ARIANNA**  
Cognome: **DE LALLA**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici superiori a quanto indicato nell'art. 81**  
Parere Progettista: **L'addizione funzionale consentita per l'edificio oggetto di osservazione è regolata dall'art. 81 comma 1, modificato a seguito di accoglimento di altra osservazione. L'ampliamento potrà essere effettuato con le modalità e nei limiti di cui all'art. 33 delle NTA. Modifica NTA artt.33 co.1 e 81 co.1.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE11 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Casa al Bosco, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 11 - Sottosistema di Paesaggio - Colline del Bozzone. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 356

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41321 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PATRIZIA**  
Cognome: **VAGAGGINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada del Petriccio e Belriguardo, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 357

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41323 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **IVO**  
Cognome: **MARCONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **In relazione alla morfologia dei luoghi e la posizione dell'area si ritiene che l'area non edificata possa essere compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente. Modifica alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 358

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41324 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**  
Cognome: **STRACCIATI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che per l'immobile di proprietà posto in prossimità di Via B. Peruzzi, per il quale fu rilasciato permesso a costruire per la trasformazione di un annesso in residenza, venga confermata tale destinazione e reso possibile intervenire con la Ristrutturazione Edilizia. Essendo il titolo abilitativo ormai decaduto, la nuova normativa non consente di riedificare il manufatto che è stato impropriamente demolito; non appare quindi perseguibile quanto domandato con l'osservazione sia per il tipo di intervento ammesso nel RU per l'edificato dell'insediamento diffuso in ambito urbano, sia in relazione alla localizzazione all'interno del Parco del Buongoverno e alla vicinanza alla cinta muraria.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 79 della normativa al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso anche agli annessi agricoli**  
Parere Progettista: **Si controdeduce che la scelta di non consentire il cambio di destinazione d'uso contenuta nell'art.79 c.3 fa parte di una strategia di riqualificazione dell'insediamento diffuso in ambito urbano e che, come tale, non si ritiene di doverla variare.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 83 comma 2 delle NTA al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli.**  
Parere Progettista: **L'art.83 richiamato dall'osservante disciplina gli interventi edilizi ammissibili sugli annessi agricoli, mentre gli aspetti legati al cambio di destinazione d'uso sono contenuti nell'art.79, già oggetto di richiesta da parte del medesimo osservante, richiesta di cui si conferma il non accoglimento.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)  
Sintesi: **Richiesta di censimento dell'edificio ed inserimento nella pertinenza del BSA n. 816**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nel BSA 816 possa essere ricompreso, modificandone il perimetro, un edificio preesistente impropriamente demolito. La richiesta non appare da considerare positivamente in quanto l'immobile (ex annesso rurale) non è mai stato parte del nucleo edificato risultando discosto e non collegato funzionalmente con l'insediamento principale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 359

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41325 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**  
Cognome: **STRACCIATI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di censimento dell'edificio ed inserimento nella pertinenza del BSA n. 816 con l'assegnazione del tipo di intervento massimo ammissibile RI e cambio di destinazione d'uso**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede che nel BSA 816 possa essere ricompreso, modificandone il perimetro, un edificio preesistente impropriamente demolito. La richiesta non appare da considerare positivamente in quanto l'immobile (ex annesso rurale) non è mai stato parte del nucleo edificato risultando discosto e non collegato funzionante con l'insediamento principale.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 360

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41327 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROLANDO**  
Cognome: **GALGANI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 38 comma 2 delle NTA**  
ParereProgettista: **L'Osservante richiede di modificare l'art. 38 comma 2 delle NTA al fine di poter intervenire in un edificio prossimo alla S.S. Cassia Nord (Loc. Fornacelle). Trattandosi di un edificio in cui è già stato formalizzato il titolo abilitativo per eseguire lavori, non appare necessario modificare la normativa del RU per consentire opere già in corso di esecuzione.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 361

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41328 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **BORRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)  
Sintesi: **Richiesta di nuovo censimento dell'edificio n. 2 del BSA n. 488 e di nuova perimetrazione della pertinenza**  
ParereProgettista: **L'osservazione riguarda il BSA n. 488 - Podere San Giorgio, per il quale viene richiesto il rilievo, non eseguito durante il censimento di cui al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, e proposti i tipi di intervento per ogni singolo edificio. La proposta di rilievo è da accogliere positivamente in quanto così viene attribuito ad ogni singolo edificio e al resede il tipo di intervento appropriato coerentemente con quanto previsto per tutti gli altri edifici inseriti all'interno di Beni Storico-Architettonici, così come è da accettare l'estensione del rilievo stesso al garage interrato contiguo all'edificio n. 2. Riguardo alle tipologie di intervento proposte, occorre evidenziare che i tipi di intervento attribuibili vengono stabiliti con diretto riferimento ai valori assegnati sia al resede che a ciascun edificio nella scheda di censimento del BSA redatta conseguentemente all'osservazione. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°488.**  
ResponsoProgettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 362

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41329 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LENO**  
Cognome: **FUNAIOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 (VTP1) ad AR-NET**  
ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada dell'Arbiola, in cui è chiesta la realizzazione di un villino anche demolendo dei volumi non più necessari in prossimità della zona individuata per la nuova costruzione. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto (VTP1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'occasione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona e gli elementi della tessitura agraria da tutelare.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 363

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41330 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GINO**  
Cognome: **EMILI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 152 comma 7 della normativa al fine di permettere la realizzazione di annessi agricoli senza la presentazione di p.m.a.a.**  
ParereProgettista: **L'Osservante chiede, per l'esigenza di mantenere l'appezzamento di terreno di proprietà, la realizzazione di un annesso per il ricovero attrezzature. L'articolo 161 delle NTA del RU, contiene già indicazioni per la realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura a carattere amatoriale esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, definendo tra le altre cose parametri dimensionali e localizzativi.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 364

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41331 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**  
Cognome: **CERPI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della AR46 malizia 1 - NET in AR46**  
ParereProgettista: **L'osservazione mira a modificare le caratteristiche della scheda AR46 NET prevedendo di eliminare la dizione NET. L'edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET), del tutto innovativa come metodologia edificatoria, finalizzata a liberare il territorio aperto da manufatti paesaggisticamente incongrui, rientra nella categoria dell'edilizia residenziale di recupero. Ponendosi il RU, in base a quanto previsto dal Piano Strutturale, il rispetto del rapporto tra nuova edificazione ed edificazione di recupero, non appare opportuno venire meno a tale previsione riducendo di fatto la SUL di edilizia residenziale di recupero.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 365

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41332 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SARA**  
Cognome: **ERMINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale Cassia sud, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 366

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41334 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**  
Cognome: **BOLOGNESI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione, considerate le necessità familiari dovute all'handicap motorio del figlio, si chiede per un fabbricato non residenziale dell'edificato diffuso in ambito rurale, all'interno del PAE 4 Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio Crete dell'Arbia, la possibilità di poter consentire il cambio di destinazione d'uso con ampliamento della SUL per destinarlo a residenza. Tale richiesta al fine del superamento di tali problematiche appare condivisibile mediante la predisposizione di apposita scheda AR dove possa essere acconsentita la demolizione con ricostruzione (DR) di cui all'art. 32 delle NTA, con ampliamento della SUL per mq. 30, con la prescrizione che tale intervento sia assoggettato ad atto convenzionale che garantisca l'Amministrazione sul mantenimento della destinazione d'uso e sull'inalienabilità dell'unità immobiliare, per i successivi 20 anni, se non a portatori di handicap previa parere preventivo. Modifica NTA allegato 2 e tavola RU3.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 367

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41337 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **BUTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da demolizione con trasferimento di superficie a RI con cambio d'uso degli edifici n. 5, 6 e 7 del BSA n. 589**  
Parere Progettista: **Gli interventi ammessi sui tre fabbricati sono relazionati alla loro posizione e alle loro caratteristiche tipo-morfologiche che appunto non consentono modifiche proposte nella osservazione**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 368

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41338 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MONICA**  
Cognome: **FATTORINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della AR46 malizia 1 - NET in AR46**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare le caratteristiche della scheda AR46 NET prevedendo di eliminare la dizione NET. L'edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET), del tutto innovativa come metodologia edificatoria, finalizzata a liberare il territorio aperto da manufatti paesaggisticamente incongrui, rientra nella categoria dell'edilizia residenziale di recupero. Ponendosi il RU, in base a quanto previsto dal Piano Strutturale, il rispetto del rapporto tra nuova edificazione ed edificazione di recupero, non appare opportuno venire meno a tale previsione riducendo di fatto la SUL di edilizia residenziale di recupero.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 369

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41340 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**  
Cognome: **PUTZU**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la chiusura dei balconi, terrazzi e logge**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per prevedere nella normativa la possibilità di chiusura dei terrazzi, dei balconi o delle logge che sono stati computati come Snp o Slp con il PRG Secchi. La richiesta riguarda sostanzialmente interventi recenti, la stessa appare da considerare con favore sia in relazione al fatto che dette superfici sono state in precedenza computate, sia perché con la nuova normativa le terrazze ed i balconi, entro una certa superficie, non sono da computare. Resta ovviamente fermo che dette chiusure non dovranno alterare le caratteristiche e la qualità del fabbricato di cui sono parte. Modifica NTA art.50 co 9.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 370

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41341 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNA**  
Cognome: **ULANIO**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile, di cambio di destinazione d'uso e di ampliamento volumetrico**  
Parere Progettista: **Gli interventi previsti per il tessuto insediativo UC2 consentono già interventi adeguati per l'utilizzo e il riutilizzo del manufatto.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 371

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41342 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERAFINO**  
Cognome: **FINESCHI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc a Tb**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta con destinazione direzionale per la consistenza complessiva di 4500 mq di SUL, andrebbe ad appesantire il tessuto delle Aree Miste 2 (AM2) contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre le attuali accertate criticità in ordine alla viabilità di Viale Toselli non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 372

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41346 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**  
Cognome: **FRANCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto dell'AT17 - la Cittadella dello Sport, al fine di stralciare le particelle in oggetto da quelle indicate come soggette a vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **La superficie indicata da espropriare è identica a quella prevista dal PRG.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile all'interno dell'AT17 mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a residenziale**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area compresa nell'AT17 dove non sono previste nuove realizzazioni con destinazione residenziale. Per la porzione in territorio aperto, la stessa è compresa nel PAE4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia: trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle scelte urbanistiche e delle caratteristiche del paesaggio.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 373

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41349 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**  
Cognome: **SELVOLINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la ripermutazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del R.U., la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso ovvero di mantenere la destinazione agricola ma non all'interno del parco VTP2**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area di proprietà venga esclusa dalla previsione del parco territoriale VTP2. Come è stato spiegato in più occasioni, la realizzazione dei parchi territoriali significherebbe riconnettere quella rete di viabilità campestre che consenta, senza introdurre problematiche negative aggiuntive, di avere per gli operatori agricoli opportunità non trascurabili.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del BSA n. 67 e di aggiornamento della rappresentazione e della normativa degli edifici in esso compresi**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 67 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 374

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41350 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**  
Cognome: **CINOTTI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema:  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 4 del BSA n. 755**  
Parere Progettista: **I tipi di intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 4 BSA 755) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore dei resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi di intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 375

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41351 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**  
Cognome: **RAVEGGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc ad AR**  
Parere Progettista: **Al momento non appare opportuno aumentare l'edificazione residenziale nel quartiere di S. Prospero, in relazione alla densità e alla dimensione delle strade private.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 376

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41352 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MATTEO**  
Cognome: **ROSATI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 delle NTA**  
Parere Progettista: **Assorbito dal parziale accoglimento del punto 1.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 377

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41355 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TATIANA**  
Cognome: **CAMPIONI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 54 delle nta, normativa relativa al CS3 n. 48, Santa Maria della Scala**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a puntualizzare le destinazioni d'uso insediabili nel complesso del Santa Maria della Scala. La precisazione appare meritevole di accoglimento e le destinazioni rientrano tra quelle indicate nel progetto iniziale. Modifica NTA art. 54.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 378

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41356 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **RICCUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 38 NTA (ROE)**  
Parere Progettista: **Per gli immobili di cui all'osservazione facenti parte dell'insediamento diffuso in abito rurale all'interno del PAE6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino, al di là del valore del bene, la normativa in generale non consente, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione, ma bensì gli interventi di cui agli artt. 81, 82 e 83 e dove previsto l'intervento di cui all'art. 38 (ROE). Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 379

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41360 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELENA**  
Cognome: **PENNUTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area tergaie rispetto alla Strada Cassia Sud, cui è chiesta, attraverso una riqualificazione TU la realizzazione di diversi fabbricati destinati alla residenza, al fine di riconfigurare il margine esterno dell'edificato finitimo esistente o di previsione. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 380

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41361 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELENA**  
Cognome: **PENNUTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RIa a RIb e di aumento di SUL**  
Parere Progettista: **Per le caratteristiche del manufatto l'intervento ammesso consente gli adeguamenti necessari per l'utilizzo ipotizzato senza alterare il carattere del manufatto.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 381

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41366 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **CANNONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
Parere Progettista: **Al momento non appare opportuno aumentare l'edificazione residenziale in territorio rurale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 382

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41370 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRA**  
Cognome: **NENCINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da Ra a DR dell'edificio n. 7 del BSA n. 10**  
Parere Progettista: **L'immobile di cui all'osservazione è posto in un BSA, al di là del valore del bene nonché di quello del resede, la normativa in generale non consente, in tali ambiti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 383

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41372 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TOSCA**  
Cognome: **TERZANI SCALA**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**  
Parere Progettista: **Le caratteristiche morfologiche dell'area, la viabilità esistente, la presenza del fosso di Ravacciano e lo scarso soleggiamento sconsigliano l'edificabilità dell'area con tale destinazione e in generale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 384

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41373 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**  
Cognome: **SEMPLICI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a Ra dell'edificio n. 5 del BSA n. 244**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 5 BSA 244) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati. Nello specifico consentire una nuova edificazione significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali con il risultato di incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 385

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41374 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **FANANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vd e PAE12 a TU**  
Parere Progettista: **Al momento non appare opportuno aumentare l'edificazione residenziale nella zona indicata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 386

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41375 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VASCO**  
Cognome: **BONECHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile di tre edifici ad RA**  
Parere Progettista: **Per quanto riguarda i due edifici residenziali compresi nel tessuto Filamenti del territorio aperto 2 (FA2), l'intervento massimo ammissibile risulta già essere quello oggetto di richiesta (ovvero RA) mentre per gli edifici non residenziali ricadenti nel territorio aperto, fa parte di una precisa strategia del RU il limitarne la trasformabilità al fine di favorire l'attuazione di quanto previsto all'art. 19.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 387

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41376 del 30-07-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIER TERIGI**  
Cognome: **CECCHERINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **Al momento non appare opportuno aumentare la nuova edificazione lungo strada in prossimità di uno degli scorci sul Centro Storico più caratteristici.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 388

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41378 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **FANANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **La scelta dell'Amministrazione Comunale appare utile per migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture che la circondano.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 389

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41379 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORENZO**  
Cognome: **FANANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **La scelta dell'Amministrazione Comunale appare utile per migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture che la circondano.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 390

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41381 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **BRUNI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **La scelta dell'Amministrazione Comunale appare utile per migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture che la circondano.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 391

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41382 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **BARBARA ANNAMARIA**  
Cognome: **BERTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada della Pergola in cui è chiesta la realizzazione di n°18 (o in subordine n°6) alloggi per una SUL di 3.060 o 1.020 mq. residenziale, localizzata in territorio aperto e in prossimità di una viabilità non adeguata a sopportare ulteriori carichi urbanistici. La richiesta non può essere accolta sia per motivi paesaggistici sia per l'esaurimento nell'ambito dell'UTOE 5 delle previsioni di nuova edificazione residenziale fissate nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 392

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41386 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VITTORIO**  
Cognome: **SEMPLICI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR o AR-NET**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Val dipugna, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione, tramite PMAA di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 393

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41387 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **BRUNI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **La scelta dell'Amministrazione Comunale appare utile per migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture che la circondano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 394

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41389 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TENISCA**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **La scelta dell'Amministrazione Comunale appare utile per migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture che la circondano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 395

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 10390 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica inquadramento NTA)

Sintesi: **Richiesta di rettifica dell'inquadramento della scheda normativa del BSA n. 72**

Parere Progettista: **L'edificio 3 della scheda BSA 72 è un box in lamiera censito nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di inserimento di un edificio contiguo al n. 2 del BSA n. 72, con intervento massimo ammissibile RI**

Parere Progettista: **L'edificio addossato al 2 (cappella) è stato censito come parte integrante di questa ed ha già la ristrutturazione.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 396

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41392 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **PIANIGIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa all'art. 161 per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106, 162.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 397

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41394 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **PIANIGIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU11**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di unificare la normativa e l'assetto della scheda TU11 prevedendo il Verde (Va) e i parcheggi (Mbr) a valle dei previsti edifici. La richiesta, che non modifica le quantità residenziali, appare, in relazione allo spostamento dell'area a verde pubblico, consona e mirata al miglior inserimento nel contesto paesaggistico esistente, lasciando inalterate le eccellenze ortive presenti. La superficie a verde che sarà prevista nella parte sottostante e adiacente ai lotti edificabili, moderatamente aumentata, verrà piantumata con finalità di tenuta e mitigazione ambientale delle trasformazioni previste. In relazione invece alla diversa localizzazione del parcheggio, si ritiene, in virtù della situazione morfologica del terreno, impraticabile lo spostamento a valle dei lotti, mentre appare consona uno slittamento a valle di circa 4 mt. dell'attuale sedime dell'area Mbr e dei lotti, con contestuale esclusione della prevista area Va dalla scheda TU, abbinando quest'ultima all'attiguo tessuto del filamento urbano FU2. Modifica NTA allegato 2 parte I - TU11 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 398

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41395 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 20 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 20**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 BSA 20) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 399

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41397 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVIA**  
Cognome: **BOZZI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del DPV2**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio un modesto resede privato di pertinenza di una abitazione. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza. Modifica tav RU2 e tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 400

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41398 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 81 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 81 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 2 e 3 del BSA n. 81**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 e 3 BSA 81) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 401

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41399 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**  
Cognome: **MAGGIORELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad Ar**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada dell'Ascarello, in cui è chiesta, tra le altre cose, l'edificazione di un fabbricato residenziale della consistenza di circa mq. 300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema Crinali dell'Osseranza, Vignano e di S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione, tramite PMAA, solo ed esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 402

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41400 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORETTA**  
Cognome: **PINZUTI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE2 ad MCr**  
Parere Progettista: **L'Osservante evidenzia che, in relazione all'esproprio che è stato necessario per la realizzazione della nuova Cassia, la propria azienda ortovivaistica non ha più le condizioni per lavorare e di conseguenza chiede che l'area occupata dalle serre, oggi in abbandono, possa essere trasformata in un parcheggio per autocaravan e camper. L'area di cui trattasi compresa tra viabilità provinciale in corso di realizzazione e il torrente Tressa risulta oggi in territorio aperto PAE2 - Sistema di fondovalle - Sottosistema dei paesaggi - Pianure alluvionali. Trattandosi di una trasformazione significativa con una utilizzazione legata alla viabilità, non appare al momento opportuno apprezzare con favore l'osservazione, essendo indispensabile uno studio idraulico, nonché particolari e puntuali valutazioni sulla viabilità necessari finalizzata alla nuova previsione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 403

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41401 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 92 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 92 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 2 e 3 del BSA n. 92**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 e 3 BSA 92) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 404

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41404 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARTINO**  
Cognome: **GRISANTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Istieto, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 350 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 405

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41405 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 99 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 99 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 2 e 3 del BSA n. 99**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 e 3 BSA 99) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 406

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41408 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERA**  
Cognome: **CAPENA**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile ad RA**  
Parere Progettista: **Considerata la genericità della richiesta dell'Osservante, che non specifica la entità delle volumetrie che si intenderebbero realizzare né la loro funzione, e considerata la delicatezza del contesto urbano circostante (prossimità della chiesa dell'Alberino; collocazione all'interno del tessuto delle Propaggini del Centro Storico, dove è consentito come intervento massimo la ristrutturazione edilizia) non si ritiene opportuno consentire nell'area gli incrementi volumetrici richiesti dall'Osservante, ferme restando le possibilità di adeguamenti ad impianti tecnologici consentiti dalla normativa**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 407

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41410 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 94, per una porzione di questa, di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 94 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 3, 4, 5, 8 e 9 del BSA n. 94**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3, 4, 5, 8 e 9 BSA 94) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 408

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41413 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CINO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 93 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 93 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 2 e 3 del BSA n. 93**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 e 3 BSA 93) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 409

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41416 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ILDA VIOLANTE**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Istieto, in cui è chiesta, l'edificazione di un fabbricato destinato alla residenza per una consistenza di mq. 300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 410

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41418 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENZA**

Cognome: **MARZOCCHI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 6 del BSA n. 164**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 6 del BSA 164) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 411

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41424 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIA**

Cognome: **MASSARI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**

**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 a TU con destinazione Ta**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Provinciale 136 e al viadotto della SGC Grosseto-Fano, in cui è chiesta, tra le altre cose, l'edificazione di un fabbricato da destinare ad attività turistica alberghiera della consistenza di mq. 4500 di SUL per 4 piani fuori terra. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto ed in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema dello Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione che interessa in parte la fascia di Vd - verde di ambientazione di rispetto al "Lotto zero" RP43 nonché il percorso della pista ciclabile RP41, esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione, tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle possibili interazioni pregiudizievoli per le infrastrutture d'interesse pubblico di progetto nonché per caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 412

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41425 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSANGELA**

Cognome: **MELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa al DPV7 al fine di introdurre valutazioni sull'impatto acustico dell'intervento**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che le trasformazioni connesse con l'ATI 7 - Cittadella dello Sport - siano accompagnate da uno studio inerente l'impatto acustico così come previsto dalla vigente normativa. Le realizzazioni saranno accompagnate dagli appositi studi previsti dalla normativa specifica e in particolare L.447/95 che prevede in fase di progettazione esecutiva e durante l'esecuzione dell'opera di apposite verifiche dal punto vista acustico. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV7 - la Cittadella dello Sport**

Parere Progettista: **Rilevato che la casa colonica "Casabassa" non rientra nell'area interessata per la realizzazione della Cittadella dello Sport, viene chiesto di eliminare dall'area assoggettata a esproprio anche il parcheggio che per tale struttura era previsto. Considerato che la casa colonica non risulta più necessaria per la realizzazione della foresteria, l'osservazione appare condivisibile e pertanto il parcheggio che risulta incunearsi nella proprietà può essere tolto e ripristinare quella continuità della proprietà richiesta. Modifica DPV7.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 413

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41426 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSANGELA**  
Cognome: **MELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV11**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che vengano modificate le previsioni del DPV in termine di numero di lotti e di ripartizione delle superfici tra i due differenti campi di edificazione. Come è chiaro nel DPV (Sez. IV - 2 capoverso) "I lotti dal n.1 al n.8 ...saranno destinati allo stoccaggio di materiali e quindi caratterizzati da ampi spazi non costruiti...". Questa è stata la prima scelta, la seconda è stata quella di confermare, là dove era prevista una edificabilità nel precedente strumento urbanistico, sostanzialmente le possibilità edificatorie, ovviamente con i criteri che individua il RU. Per quanto attiene nuovi ulteriori lotti si ritiene al momento non siano ipotizzabili se non rischiando di appesantire eccessivamente il disegno dell'insediamento.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 414

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41430 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSANGELA**  
Cognome: **MELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV11 al fine di prevedere la riduzione delle quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore del verde di pertinenza dei lotti, anche in considerazione della vasta superficie del parco compreso tra il previsto insediamento e l'Arbia**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto del DPV11 prevedendo la riduzione delle quantità di verde di ambientazione (Vd) a favore del verde di pertinenza dei lotti, anche in considerazione della vasta superficie del parco compreso tra il previsto insediamento e l'Arbia. Per quanto attiene il possibile nuovo assetto urbanistico, la normativa (art. 128) consente tramite piano urbanistico attuativo di riorganizzare planimetricamente dell'intera scheda mantenendo perimetro, quantità e destinazioni d'uso.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa del DPV11 al fine di aumentare la cubatura dell'insediamento previsto sia in considerazione della maggiore definizione delle opere di urbanizzazione, sia perché, se rapportata al PRG, meno intensivo**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di aumentare la cubatura dell'insediamento previsto sia in considerazione della maggiore definizione delle opere di urbanizzazione, sia perché, se rapportata al PRG, meno intensivo. Aumentare ulteriormente le quantità di volume e di superficie non appare consono al carattere dell'intervento previsto, in questo anche in considerazione che la qualità, nei casi di immobili destinati a funzioni produttive, è nemica della razionalità e della qualità dei risultati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV11 al fine di consentire la possibilità di realizzare interventi distinti**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di variare la normativa del DPV11 al fine di consentire la possibilità di realizzare interventi distinti. L'obiettivo è ovviamente quello di avere un disegno unitario dell'insediamento; la realizzazione come è normale non potrà che avvenire, per alcune previsioni, contemporaneamente per altre con distinti interventi e tempi differenti.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa del DPV11 al fine di prevedere anche delle porzioni di lotti con destinazione d'uso "commerciale" accanto alle destinazioni artigianale e commerciale, quali concessionarie auto o attività compatibili**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che vengano previste anche delle porzioni di lotti con destinazione d'uso "commerciale" accanto alle destinazioni artigianale e produttiva, quali concessionarie auto o attività compatibili. La proposta di far insediare in detta area attività commerciali del tipo di quelle richieste appare plausibile e compatibile con la previsione; si ritiene pertanto che nei lotti da 9 a 20 possa essere prevista una superficie pari al 20% della SUL destinate a commercio, per esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita. Modifica DPV11.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV11 al fine di eliminare l'area sportiva e i relativi parcheggi contornata dalla viabilità in corso di realizzazione e quella di progetto**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga tolta dal DPV11 l'area sportiva e i relativi parcheggi contornata dalla viabilità in corso di realizzazione e quella di progetto. La sola utilizzazione possibile per detta area, incorniciata com'è da diversi tipi di viabilità appare essere una attrezzatura senza importanti edificazioni e in relazione a questo è stato ipotizzato, anche per dotare il quartiere di un'area sportiva adeguata, la destinazione di cui trattasi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della mobilità del DPV11 e non chiudere Via della Mercanzia**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto della mobilità del DPV11 e non chiudere Via della Mercanzia. La viabilità proposta prende avvio dall'ipotesi di eliminare il passaggio a livello della Ferrovia, Via della Mercanzia non sarà chiusa, anzi gli attuali accessi saranno meglio collegati con la viabilità esistente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 415

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41436 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **VALLARIN**  
Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Va ad AR per l'edificazione di un magazzino di 50 mq. di SUL (in sostituzione dei due preesistenti volumi) e di un nuovo volume ad uso sala parrocchiale.**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda i Servizi religiosi della Parrocchia di Sant'Ilario a Isola d'Arbia dove è stata richiesta la edificazione di un magazzino di 50 mq. di SUL in sostituzione dei due preesistenti volumi, uno dei quali era posto in fregio alla carreggiata stradale, non ricostruito dopo l'ennesimo incidente stradale, nonché la costruzione di un nuovo volume ad uso sala parrocchiale della SUL di 220 mq. nel resede di proprietà, nella posizione più defilata rispetto alla Chiesa. I due manufatti appaiono essere, per le destinazioni con cui sono stati chiesti, consoni alla localizzazione, al tessuto di riferimento nonché alle finalità della Parrocchia. Con apposita scheda verranno proposte le caratteristiche, i parametri urbanistici e le modalità esecutive in relazione al contesto in cui saranno inserite. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 416

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41439 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA MARIA**  
Cognome: **MARIOTTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale 73 ponente, loc. Costalpino, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 1200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 7 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali delle strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 417

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41440 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEO**

Cognome: **VIRGILI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area compresa tra la Trada Chiantigiana n.222 e la strada comunale di Ficareto, in cui è chiesta, la realizzazione di una edificazione ai fini residenziali per una consistenza di mq. 1152 circa di superficie coperta. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 5 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Miniato e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (Vtp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 418

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41441 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORETTA**

Cognome: **PINZUTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale n.2 Cassia sud, in cui è chiesta, la realizzazione di una edificazione con funzione residenziale per una consistenza di circa mq. 5000 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 419

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41443 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELA**

Cognome: **PIERGALLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da Vtp6 ad altro**

Parere Progettista: L'osservazione è presentata per allineare il RU alla sentenza del TAR relativa al PS che nell'area di cui trattasi prevedeva "Verde Urbano di Progetto" e "Parco Urbano e Agricolo". Detta sentenza ha stabilito che ogni utilizzo pubblico (parco) sarebbe dannoso per le colture in essere (viti e ulivi). La proposta è ovviamente da perseguire escludendo i terreni di cui trattasi dal Parco del Tiro a Segno (Vtp6) prevedendo per gli stessi la sola destinazione agricola che già presentano. Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 420

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41447 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **BURRONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 13 delle NTA**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che venga modificato art. 13 delle NTA riconoscendo che, nel precedente strumento urbanistico, le terrazze venivano "pagate" in termini di edificabilità. Quanto chiesto non appare pertinente in relazione al fatto che l'art. 13 tratta di grandezze e dilizie in relazione alle nuove costruzioni e non attiene all'edificato esistente. Comunque, con altra osservazione di cui è stato proposto l'accoglimento, è stato provveduto a precisare l'art. 50 al fine di consentire quanto chiesto dall'Osservante.

Responso Progettista: **Non pertinente**

---

#### Osservazione n° 421

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41450 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVANO ETTORE**

Cognome: **FOCARDI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione è formulata per prevedere la individuazione di un'area edificabile, oggi verde agricolo in ambito urbano (Ve), nel sedime compreso tra la Strada delle Scotte e Via E. Berlinguer. L'area di cui trattasi di proprietà dell'Università degli Studi di Siena fu compresa nel Piano Particolareggiato di San Miniato (approvato dalla Regione Toscana, settembre 1981) quale comparto 19, nel quale si prevedeva la possibilità di realizzare strutture universitarie di carattere scientifico. Considerato il tempo trascorso da detta previsione senza che l'Università si sia attivata realmente, la richiesta di oggi appare scarsamente elaborata: si ritiene al momento, pur condividendo l'opportunità per l'Università di valorizzare la proprietà a suo tempo acquisita, che non si possa rispondere positivamente alla suddetta richiesta. Pur tuttavia l'Università potrebbe, nel caso di effettiva urgenza di aree edificabili, attivarsi con le procedure di cui all'art. 7 del DPR 380/2001 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni - o proporre adeguati approfondimenti che potranno essere in futuro recepiti dall'Amministrazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR19**

Parere Progettista: L'osservazione mira a modificare la previsione dell'AR19 (CUS S. Miniato) chiedendo di integrare con ulteriori 1.500 mq di SUL quanto già indicato. Considerate le caratteristiche e la previsione che mira a dare completa attuazione al progetto De Carlo, non appare opportuno integrare quanto già edificabile con ulteriori appesantimenti che potrebbero confliggere con il progetto già elaborato. Oltre a questo l'area è particolarmente delicata dal punto di vista paesaggistico, tale comunque da non consentire una ulteriore previsione, di entità oltretutto non modesta, senza un appropriato studio di inserimento ambientale che si relazioni con quanto già elaborato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione è tesa a far prevedere un'area edificabile nel territorio aperto PAE10, posto a monte dell'area Sportiva del CUS a S. Miniato, ove realizzare una struttura centralizzata di 2.000 mq. di SUL da destinare ad archivio - deposito libri - conservazione reperti archeologici. Considerate le caratteristiche dell'area, l'assenza di infrastrutture che dovrebbero essere necessariamente realizzate e tali da creare problematiche paesaggistiche di non secondaria rilevanza, appare problematico prevedere oggi quanto proposto. Oltre a questo l'area è particolarmente delicata dal punto di vista paesaggistico, tale comunque da non consentire una previsione di entità non irrilevante. Peraltro, per la destinazione ipotizzata, la scelta ubicativa appare non consona ad un'analisi speditiva costi-benefici. Si ritiene che a detta osservazione, al momento, non possa darsi positivo accoglimento.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area AR al fine di consentire la riorganizzazione funzionale dell'area Sp degli impianti sportivi del cus di via Banchi e creazione di un collegamento protetto con l'attiguo campo da rugby**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di prevedere una nuova area AR al fine di consentire la riorganizzazione funzionale dell'area degli impianti sportivi del CUS di Via Banchi e la creazione di un collegamento protetto con l'attiguo campo di rugby. Relativamente alla prima richiesta, trattasi della riorganizzazione dell'area sportiva del CUS, con possibilità di realizzare un nuovo spazio dedicato alla scherma eliminando una struttura prefabbricata. La riorganizzazione appare compatibile e possibile, anche perché consentirà di realizzare parcheggi dedicati e la razionalizzazione di accessi meccanizzati e pedonali. In merito al collegamento protetto verso il prospiciente campo da rugby, si ritiene che il tema debba essere approfondito e valutato più compiutamente in termini di rapporti di proprietà e costi relativi. Modifica NTA allegato 2 parte II e tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 422

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41453 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELISABETTA**

Cognome: **GENTILI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU31**

Parere Progettista: L'Osservante contesta i contenuti della TU31 - Coroncina 5, a suo giudizio insoddisfacenti per la ridotta consistenza delle trasformazioni consentite, per il tipo di funzioni previste (residenziale e terziario) e per la eccessiva ampiezza della area da destinare a verde agricolo in ambito urbano.

L'Osservante sostiene la sua tesi anche attraverso il confronto con altre TU a suo giudizio simili (TU27 e TU38) cui sono state attribuite maggiori capacità edificatorie e proporzionalmente minori dotazioni pubbliche da assicurare, proponendo nella parte finale dell'osservazione:

- che la SUL prevista dal TU31 (1300 mq) sia esclusivamente destinata a residenze;

- di estendere le superfici fondiarie destinate alla edificazione collocandole lungo il pendio (viene allegato apposito schema grafico) tutelando comunque i residui di un duplice filare di cipressi;

- di modificare le tipologie edilizie, orientandole verso abitazioni individuali (villini) fino ad un massimo di 16 alloggi).

Premesso che in accoglimento di altra osservazione sono stati modificati i contenuti della TU38 (una delle TU con cui l'Osservante ha confrontato la TU31) e specificate le modalità di trattamento e gestione del verde agricolo in ambito urbano ricompreso nelle TU27, TU31 e TU38 (misure che oggettivamente comportano un limitato impegno economico per il promotore) si controdeduce quanto segue:

- le aree di completamento proposte per la zona della Coroncina, ma il discorso ha valenza generale, presentano caratteristiche dimensionali e organizzative diverse in quanto la loro finalità non è solo quella di collocare addizioni edilizie, ma anche e soprattutto quella di riqualificare il contesto;

- per quanto ora esposto, il RU associa alle trasformazioni edilizie sia la previsione di dotazioni pubbliche sia aree - denominate a seconda dei casi verde di ambientazione o verde agricolo in ambito urbano - destinate a riqualificare i margini esterni dell'insediamento con arredi vegetali o coltivazioni arboree finalizzate a ricreare la sequenza storica tipica dei crinali senesi, ovvero, procedendo dall'interno verso l'esterno, di edifici, coltivazioni legnose e seminativi di pendio. L'ampia superficie di verde associata alla TU31 va dunque letta in questa chiave, ovvero come necessità di raccordare tale previsioni di riqualificazione dei margini a quelle delle trasformazioni confinanti;

- per quanto concerne le trasformazioni edilizie, esse sono determinate in funzione della situazione preesistente, delle opportunità di recupero, delle caratteristiche del contesto morfologico: di qui la scelta, nel caso della TU31, di privilegiare il recupero del fabbricato esistente.

Per le ragioni esposte non risulta coerente con il contesto urbano e paesaggistico il nuovo assetto della TU31 proposto dall'Osservante, che comporterebbe una disseminazione di oggetti edilizi lungo il pendio, la realizzazione di un eccessivo sviluppo di viabilità, e un avanzamento del fronte edificato eccessivo rispetto alle caratteristiche dell'insediamento di crinale nel quale si colloca, il tutto in un contesto di ampia visibilità.

E' meritevole di attenzione, di converso, la proposta di valorizzarne il duplice filare di cipressi posto a mezza costa, e pertanto a parziale accoglimento della osservazione nella TU31, sezione III, seconda alinea, dopo la locuzione "pedonale che," verrà inserita la frase "utilizzando la presenza del duplice filare di cipressi e". Modifica NTA allegato 2 parte I - TU31 e tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 423

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41454 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VALERIO**

Cognome: **GENTILI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione dell'area urbana e del tessuto insediativo al fine di inserire l'area interessata in ambito urbano**

Parere Progettista: L'Osservante lamenta che l'edificio di sua proprietà e le relative pertinenze siano state classificate dal RU come Verde di ambientazione, lo ritiene un errore e richiede il riconoscimento delle funzioni insediate - di natura produttiva, nonché la contestuale possibilità di intervenire sui manufatti esistenti con ristrutturazioni edilizie, anche finalizzate a cambi di destinazione d'uso per attività commerciali ed espositive.

Per l'utilizzazione, la consistenza, le caratteristiche formali e strutturali e l'ubicazione dell'immobile non appare opportuno consentire la modifica delle destinazioni d'uso, né tanto meno assegnarlo ad un tessuto edilizio, risultando isolato e compresso tra la SGC Grosseto-Fano e la nuova viabilità locale. Il manufatto può continuare ad essere utilizzato per come è stato condonato e, come è normale, può essere mantenuto oppure essere sottoposto alle disposizioni dell'articolo 19 delle NTA.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 424

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41455 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CINO**

Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede ed attribuzione di un valore diverso da eccezionale dell'ampliamento del BSA n. 90**

Parere Progettista: La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 90 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.

Responso Progettista: **Non accoglibile**



## Osservazione n° 425

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41460 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ATTILIO**  
Cognome: **MONACI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU2 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la previsione di una nuova area edificabile AR in un Filamento Urbano (FU2) di fronte al Complesso di Betlem per la realizzazione di due appartamenti. Per le caratteristiche della zona, la posizione e la non semplice accessibilità all'area, al momento non appare opportuno incrementare l'edificazione nel tessuto indicato. Peraltro dal punto di vista paesaggistico una nuova realizzazione in fregio della via di accesso alla città e un appesantimento del carico urbanistico su Via E. S. Piccolomini altererebbe significativamente i rapporti tra vuoti e costruito.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 426

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41463 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CESARINO**  
Cognome: **MAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via delle Luglie, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza massima di mq. 400 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTP1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 427

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41464 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DANIELE**  
Cognome: **MAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'intervento massimo ammissibile al fine di consentire il superamento dei limiti stabiliti da quanto indicato nell'art. 33 in relazione all'edificio n. 2 del BSA n. 832**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici del BSA (edificio 2 del BSA 832) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 428

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41473 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GALLIANO**  
Cognome: **MOSCADELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta aumento della superficie dei capanni ortivi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere aumentata fino a 20 mq. Modifica NTA art.102 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 429

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41475 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **ALBERTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta aumento della superficie dei capanni ortivi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere aumentata fino a 20 mq. Modifica NTA art.102 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 430

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41478 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NEDO**  
Cognome: **MARCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta aumento della superficie dei capanni ortivi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere aumentata fino a 20 mq. Modifica NTA art.102 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 431

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41490 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABRIZIO**  
Cognome: **LENZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 102 della normativa al fine di consentire l'ampliamento di superficie fino a 10 mq.**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere aumentata fino a 20 mq. Modifica NTA art.102 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 432

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41494 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENRICO**  
Cognome: **SEMPLICI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "elementi della tessitura agraria da tutelare"**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la ripermetrazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art.85**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt.85, 106 e 162.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di non escludere dalle norme che regolano gli "elementi della tessitura agraria da tutelare" la possibilità di installazione di pannelli solari e di realizzazione di invasi (da 300 a 1000 mc) per la raccolta delle acque piovane**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata con il fine che non sia esclusa dalle norme che regolano gli "elementi della tessitura agraria da tutelare" la possibilità di installazione di pannelli solari e di realizzazione di invasi (da 300 a 1.000 mc.) per la raccolta di acque piovane. Con altra osservazione accolta è stato puntualizzato, tramite verifica come è possibile operare nell'ambito della tessitura agraria da tutelare. Quanto ai pannelli solari e all'invaso, le NTA già regolano la possibilità ammissibile.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 433

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41498 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVIO**  
Cognome: **GABBRIELLI SALVADORI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area edificabile destinata alla residenza e porzione di area confinante per realizzare un parcheggio pubblico mediante cambio di destinazione d'uso da Ve (Vtp1) a RP**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione è chiesto di prevedere una nuova area edificabile in prossimità a Via Duccio di Buoninsegna destinata alla residenza e porzione di area confinante per realizzare un parcheggio pubblico mediante cambio di destinazione d'uso di un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto - (Vtp1) Parco del Buongoverno. La nuova edificazione proposta andrebbe ad appesantire il contiguo tessuto delle Propaggini del Centro Storico (PR3) già densamente costruito, intasando un'area a verde il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. L'area oggetto dell'osservazione ricade, in parte, in Area P.F.E. (Pericolosità di Frana Elevata - Classe 3) e, pertanto, l'intervento è subordinato all'esito di idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dovuta all'elevato carico urbanistico del quartiere di Ravacciano, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 434

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41501 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**  
Cognome: **FRANCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di nuova perimetrazione della pertinenza del BSA n. 629**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 629 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 435

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41505 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALFIERO**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Va (UC) ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, andrebbe a appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde pubblico e a verde complementare all'interno del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 436

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41509 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**  
Cognome: **CONTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di ampliamento volumetrico con sopraelevazione del piano terra**  
Parere Progettista: **L'osservazione tratta di un edificio posto nel sottosistema funzionale delle Propaggini e in particolare all'interno del Tessuto delle Propaggini 2 (PR2), caratterizzato da insediamenti che si sono consolidati a partire dalla fine dell'800 fino agli anni '50 all'esterno delle mura cittadine lungo i principali assi viari. Dato il generalizzato valore architettonico del tessuto l'intervento ammesso non può rimanere che il Restauro e il Risanamento Conservativo (RRC).**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 437

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41511 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALDO**  
Cognome: **SAMPIERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM1 - R ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di poter procedere con intervento di ristrutturazione urbanistica alla riorganizzazione funzionale di parte dell'edificato ricadente nel tessuto delle Aree Miste 1 - R (AM1-R), con un incremento della SUL demolita pari a circa 400 mq., per la realizzazione di un nuovo organismo edilizio con funzione mista, commerciale, direzionale e residenziale. Si controdeduce che, trattandosi di un Tessuto AM1 dove viene indicata con la residenza la destinazione d'uso esclusiva degli edifici di cui trattasi, non appare opportuno, al momento, prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica con aumenti della SUL per la realizzazione di un nuovo organismo edilizio con modifiche delle destinazioni d'uso attuali in quanto, si verrebbe ad appesantire un tessuto, già peraltro saturo, con accertate criticità in rapporto alla viabilità esistente. Inoltre si evidenzia che parte dell'area oggetto dell'osservazione, in fregio al Torrente Rilugo, sulla base di specifici studi idrologici-idraulici, ricade in classe 4 (PIME) di pericolosità idraulica (allagabile per Tr=20 anni).**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 438

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41512 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONELLA**  
Cognome: **FINESCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nei BSA rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche degli immobili così individuati. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 439

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41515 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **MERCANTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto del DPV10 - polo Abbadia-Renaccio**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone di modificare la normativa e lo schema di assetto del DPV10 - Polo Abbadia - Renaccio. Più specificatamente chiede che vengano ricalcolate le quantità tra i tre diversi interventi, che la viabilità interna sia traslata verso la strada provinciale e rivisto l'assetto planimetrico dei lotti. Le quantità indicate sono scaturite dal conteggio delle superfici relative ad ogni intervento e con queste è stato rapportato il numero di appartamenti e la SUL relativa. Si è cioè utilizzato il metodo più elementare possibile, quello che è normalmente usato nelle lottizzazioni a più proprietari di solo terreno. Quanto alla modifica della viabilità si ritiene che la vasca esistente (la cui superficie fa parte dell'area del PCI) non possa condizionare il tracciato previsto e lo stesso tempo non è possibile traslarlo avvicinandolo alla strada provinciale se non creando possibili situazioni pericolo. Quanto al diverso disegno dei lotti proposta dall'Osservante, si evidenzia che la previsione del RU riguarda l'intera area compresa nel PCI e non si ferma a considerare solo l'intervento 3. Si segnala altresì che con altra osservazione (Regione Toscana) il DPV verrà modificato per renderlo maggiormente compatibile dal punto di vista paesaggistico e questo potrebbe comportare una complessiva riduzione della SUL e degli alloggi ammessi che sarà ripartita proporzionalmente tra i tre interventi previsti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 440

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41517 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **MERCANTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della AR15 - Strada dei Cappuccini**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che la previsione del RU relativa all'area di riqualificazione AR15 - Strada dei Cappuccini - sia aumentata, raddoppiando la SUL ammessa, prevedendo due piani anziché 1, il nuovo con destinazione residenziale. La scelta del RU è stata quella di prevedere, proprio ai fini dell'aggregazione dell'insediamento di un volume che disegni uno spazio oggi non definito e al contempo consente a destinazioni che siano utili al vicinato di insediarsi con misura e senza eccesso di carico urbanistico in un tessuto già ampiamente saturo. Per questi motivi si conferma le previsioni contenute nella scheda AR15 considerando in modo non positivo quanto osservato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 441

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41520 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **BUTI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vd a So**

Parere Progettista: **La variazione di destinazione d'uso proposta dall'Osservante risulta di pubblico interesse e coerente con il contesto urbano, e quindi accoglibile. Saranno di conseguenza modificate le rispettive sigle (da Vd a So) nella Tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 442

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41522 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MERCANTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di realizzare una palazzina a blocco in un'area tergalè rispetto a Via Michelangelo, in prossimità degli interventi già realizzati per il POR "20.000 alloggi in affitto". L'area individuata è in parte all'interno del centro abitato - Urbanizzato compatto 3 come tessuto, Area Vc (Verde complementare) come diretta previsione. La rimanente porzione di area risulta essere in territorio aperto PAE 9 - Sperone di Siena, dove è possibile solo l'edificazione a fini rurali -sia per le problematiche dette, ma anche per la non semplice accessibilità alla zona che vedrebbe aumentare il carico urbanistico e per l'incoerente modello insediativo proposto non appare opportuno accogliere con favore l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 443

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41526 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **MENICORI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un'area attigua all'edificio n. 3 del BSA n. 817 mediante la realizzazione di una serra solare**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di rivedere la normativa di un edificio posto in un BSA (n.817 edificio 3) per consentire la realizzazione di una serra solare. In relazione al tipo di edificio, peraltro già recuperato a fini abitativi, nonché al tipo di BSA, si ritiene che una serra solare possa essere utile non solo ai fini del risparmio energetico ma anche per la consistenza e la composizione del volume. Si ritiene quindi l'osservazione accoglibile a condizione che l'altezza non sia superiore a mt. 2,60 e la superficie della stessa non sia superiore a 15 mq. di SUL. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°817.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 444

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41527 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MERCANTI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 a TU**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda una vasta area compresa tra Via della Pergola e la Tangenziale SI-FI. La stessa area risulta in territorio aperto e più precisamente nel PAE9 - Colline Sabbiose - Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di una nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione a fini rurali di annessi, non appare opportuno valutare positivamente l'osservazione sia per quanto detto sia per motivi paesaggistici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 445

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41530 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**

Cognome: **PARRI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione e modifica della normativa della scheda AR51**

Parere Progettista: **Nel progettare gli interventi urbanistici non devono essere considerate le proprietà: per dove sono ubicati gli immobili la superficie prevista non può essere ulteriormente incrementata e l'interesse pubblico è comunque che i due manufatti esistenti siano riposizionati in un lotto più vasto che consenta di trovare la superficie a parcheggio nonché la riduzione degli accessi su viale Toselli.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 446

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41532 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MEOCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Cassia nord, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 400 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 447

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41534 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **GUERRI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area posta tra la Tangenziale e la Strada comunale delle Coste, in cui è chiesta, la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di circa mq. 2500/3500 di SUL e un numero di circa 30/35 nuovi alloggi. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 448

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41536 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**

Cognome: **MARCHETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR2 - Vc ad AR**

Parere Progettista: La nuova edificazione proposta, anche se di modeste dimensioni, andrebbe ad appesantire il tessuto delle Propaggini 2 (PR2) contiguo già costruito, intasando un'area a verde complementare (Vc) il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre che tale porzione di verde, cesura nella linea dei fabbricati esistenti, contribuisce al mantenimento dei con i visivi con il territorio aperto che si possono percepire dalla Strada di Certosa non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 449

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41537 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **RUNFOLA**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV7 in relazione all'intervento 3**

Parere Progettista: L'osservazione mirata a modificare l'assetto del DPV7 in relazione all'intervento 3, propone di ampliare l'area Sp per il palazzetto del Basket. La proposta può essere considerata positivamente, ferme restando le quantità da edificare. La stessa può risultare utile per rapportare il costruito con il contesto. Modifica DPV7.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 450

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41540 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **BECHI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di soppressione della scheda BSA n. 305 con assegnazione del tessuto insediativo FA2**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di sopprimere la scheda BSA 305 con assegnazione al tessuto FA2 dell'area e degli immobili compresi nella stessa. La perimetrazione e l'attribuzione dei valori al resede e agli edifici del BSA sono stati definiti dal Piano Strutturale approvato con atto del C.C. n.32 del 13/02/2007. Il RU non può modificare i contenuti del PS.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 451

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41543 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VINCENZO**

Cognome: **CIACCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un terreno in fregio alla Strada Statale n.2 Cassia in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche dal paesaggio che si apre sulla valle.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 452

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41545 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MILITELLO**

Cognome: **ELISABETTA**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PAE4 a FA2**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di variare la previsione del terreno di proprietà da PAE 4 a FA2; non essendo nell'area sostanzialmente edificazione, non appare giustificato trasformare un terreno agricolo in tessuto edificato senza che lo sia.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un terreno tergaie rispetto alla Strada Statale n.2 Cassia in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile per realizzare 2 appartamenti per mc. 600. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche dal paesaggio che si apre sulla valle.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 453

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41547 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FAUSTO**  
Cognome: **GORELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da tessuto UC a TU con destinazione residenziale**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione residenziale proposta, anche se di modeste dimensioni, andrebbe incoerentemente ad inserirsi in un tessuto dell'Urbanizzato di Confine (CO) a cui è attribuita la destinazione d'uso esclusiva Industrie e artigianato produttivo 1 (I1), con funzioni che non appaiono congruenti con le attività produttive proprie dell'area. Si precisa che in base al tipo di tessuto di riferimento è ammesso, come tipo d'intervento edilizio, la ristrutturazione edilizia rimanendo esclusa la demolizione con trasferimento di volumetria ed inoltre che con riferimento alla SUL edificata disponibile, ai sensi dell'articolo n. 46 c.4 sono, ammessi nell'ambito delle attività produttive, anche alloggi di servizio.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 454

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41548 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 19 affinché l'edificio in oggetto possa accedere al trasferimento dei crediti edilizi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare l'art. 19 affinché un edificio in territorio rurale possa accedere al trasferimento dei volumi. L'art. 19 prevede, al comma 10, che il trasferimento dei crediti edilizi è applicabile al sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso, che è appunto, come indicato nell'art. 78 quello degli edifici collocati nel territorio rurale come l'immobile di cui trattasi.**  
Risponso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 455

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41552 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIANO**  
Cognome: **PAGANELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area posta in fregio della Strada Cassia Sud, Loc. Colle Malamerenda, in cui è chiesta, l'inserimento di lotti edificabili per la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza, per una SUL complessiva di circa mq. 5000. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 456

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41553 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **CENI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la demolizione con trasferimento di volumetria (nello stesso lotto) di un edificio, ed un piccolo incremento di volumetria**  
Parere Progettista: **L'osservazione tratta di un edificio ricompreso nella scheda del BSA 727, censito come edificio di valore rilevante all'interno di una resede di valore eccezionale, per il quale si richiede un intervento di demolizione e ricostruzione in altra posizione, con ampliamento della SUL complessiva, tale intervento permetterebbe, a totale carico dell'Osservante, di procedere a lavori di miglioramento della viabilità esistente. Tale intervento pur conseguendo un interesse pubblico sarà valutato, nella sua fattibilità, al momento che l'Amministrazione intenderà procedere in maniera coordinata all'adeguamento viario della strada dei Cappuccini.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 457

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41554 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nei BSA rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche degli immobili così individuati. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 458

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41556 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RAFFAELLO**  
Cognome: **PINASSI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Provinciale delle Ville di Corsano, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 459

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41558 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 3 del BSA n. 709**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 BSA 709) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 460

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41559 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FEDERICO**  
Cognome: **NARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR- norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione dell'AR38**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per ampliare la superficie della scheda AR38 in modo da avere a disposizione una superficie maggiore per realizzare parcheggi a raso di pertinenza del fabbricato previsto. La richiesta pur non alterando, se non nell'aumentare la superficie del lotto, i parametri urbanistici previsti andrebbe ad interessare una porzione del territorio rurale ricompresa nel PAE10 Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina nonché nel Parco territoriale di progetto (VTp2) %u2013 Parco di Vico Alto e pertanto, considerato anche la superficie effettiva del lotto individuato dalla scheda AR38, e il contesto paesaggistico di riferimento non appare opportuno accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 461

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41561 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 709**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 BSA 709) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati. Peraltro l'immobile di cui trattasi è una cappella gentilizia utilizzata in passato anche per sepolture.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 462

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41562 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERLUIGI**  
Cognome: **PUCCHETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 216**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede del BSA n. 216 con l'attribuzione di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che all'edificio 2 del BSA 216 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la verifica dell'attuale sussistenza e la realizzazione di percorsi di accesso per i mezzi agricoli**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la ripermetrazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 463

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41563 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**  
Cognome: **CIACCI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile AR-NET all'interno di un resede BSA**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a edificare ulteriori nuovi volumi nel resede del BSA 709. Non si reputa opportuno prevedere nel resede di cui trattasi nuove costruzioni. Peraltro la perimetrazione del resede è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e le consistenze contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 464

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41564 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONELLA**  
Cognome: **GAGLIARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici negli edifici non di interesse storico (art. 50)**  
Parere Progettista: **L'osservazione viene proposta con l'intento di modificare la normativa al fine di consentire, in tutti gli immobili che non sono di interesse storico, ampliati di volume. In moltissimi dei tessuti che compongono il RU è prevista la possibilità di ampliare e aumentare il numero delle unità immobiliari, tale possibilità è però anche finalizzata ad un interesse pubblico rappresentato dalla messa in sicurezza dal punto di vista della sismica e dal risparmio energetico che il nuovo edificio dovrà consentire.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 465

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41566 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **MARTINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PR2 a PR3**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata al fine di chiedere la modifica del tessuto insediativo da PR2 a PR3 di un immobile posto in Via del Villino. In relazione alla declaratoria degli articoli 57 e 58 delle NTA del RU è da considerare più consona la individuazione dei cinque nuovi fabbricati nel PR3 e pertanto si considera meritevole di positivo riscontro l'osservazione formulata. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 466

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41569 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA CRISTINA**  
Cognome: **RAFFAELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 374 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia assegnato alla pertinenza del BSA 374 un valore diverso da eccezionale. La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA interessato dall'osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13/02/2007. IL Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenuti nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica del valore degli edifici del BSA n. 374**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 467

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41571 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GESUALDO**  
Cognome: **ROMANA**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA2 ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta per complessivi mq.400 di SUL, ancorché di modeste dimensioni, appesantirebbe un Filamento del territorio aperto in ambito rurale (FA2), per di più collocandosi in un'area densamente costruita (in rapporto alle caratteristiche del contesto) modificando le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 468

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41572 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA MARIA**  
Cognome: **BAGLIONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 327**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 469

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41573 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **CARTOCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**



#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **Per gli immobili dell'insediamento diffuso in ambito rurale, con destinazione diversa da quella residenziale, nel caso in oggetto all'interno del PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia., al fine contrastare il fenomeno della città diffusa e l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto con l'obiettivo di preservarne le caratteristiche insediative e paesaggistiche, il RU consente solo interventi di Manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione e la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle NTA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 470

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41575 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**

Cognome: **CIACCI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di censimento, all'interno della scheda BSA n. 709 edificio n. 1, di alcune superfetazioni come edifici al fine di accedere alla normativa di cui all'art. 19**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per integrare la scheda del BSA 709 edificio 1, al fine di individuare delle superfetazioni che demolite potrebbero accedere a quanto previsto dall'art. 19, più che "schedare superfetazioni" sembrerebbe opportuno precisare nell'art. 19 che anche la demolizione delle superfetazioni, se legittime, possano essere considerate volumi "aspirabili". Modifica NTA art.19.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

#### Osservazione n° 471

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41576 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLA**

Cognome: **CIACCI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa dell'edificio n. 3 del BSA n. 709**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 BSA 709) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 472

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41578 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**

Cognome: **PAGLIAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU2 e Vc ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, andrebbe a appesantire il tessuto del Filamento Urbano di tipo 2 contiguo, già densamente costruito, intasando un'area a verde complementare in fregio alla Strada Cassia Sud il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 473

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41579 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**

Cognome: **PAGLIAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU2 a FU3**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per modificare il tessuto insediativo da FU2 a FU3. Per le caratteristiche che i fabbricati presenti nel tessuto mostrano, si tratta di inserti recenti e pertanto l'osservazione appare meritevole di essere positivamente considerata. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 474

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41582 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DANIELE**

Cognome: **BELLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1b a RA**

Parere Progettista: **L'osservazione mira alla modifica del tessuto insediativo FU1 - Filamenti Urbani 1, Insediamenti di matrice storica lungo strada a funzione mista in altro del sistema dei Filamenti Urbani, dove sia ammesso il tipo d'intervento RA - ristrutturazione edilizia con addizione funzionale in luogo della prevista R1a. Tale richiesta, considerate le effettive caratteristiche insediative e tipologiche dell'immobile di che trattasi, non appare accoglibile.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 475

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41583 del 30-07-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELA**

Cognome: **GERMANI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 637**

Parere Progettista: **L'osservazione chiede che sia modificata la normativa relativa all'edificio 3 del BSA 637 per consentire intervento RA anziché R1a. Di fatto la richiesta è motivata dalla necessità di alzare la gronda del tetto frontestrada (attualmente nel punto più basso pari a mt. 3.56) poiché, con una certa frequenza, lo stesso viene danneggiato da autoveicoli in transito, mettendo così in pericolo gli occupanti l'edificio. Per tale motivo si ritiene che l'osservazione possa essere favorevolmente considerata consentendo che la gronda sul lato strada del fabbricato 3 del BSA n° 637, possa essere alzata sino a mt. 4 nel punto più basso. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n° 637.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 476

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41585 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DANIELE**

Cognome: **BELLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione di tessuto insediativo FU1 con l'accorpamento di una porzione di area destinata a So**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga ripermetrato il tessuto FU1 inglobando la porzione di giardino privato che è stato accorpato con l'area destinata a So. Rilevato che l'area sportiva è stata ritagliata proprio sul fabbricato esistente, appare opportuno che venga mantenuto uno spazio "cuscinetto" tra l'edificio e la parte dell'impianto sportivo coperto; è conseguentemente considerata con favore la proposta presentata. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 477

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41587 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **PISTOLOZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Ficareto, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 250 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 5 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Miniato e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 478

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41590 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MACHETTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione del tessuto insediativo AM2 con accorpamento di porzione di area Ve (VTp1)**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per ricomprendere nel tessuto insediativo AM2 la porzione di proprietà individuata come Ve nel VTp1. Riprofilare il perimetro della zona AM2 significa ricomprendere, come è normale, le opere d'arte in corso di realizzazione; all'osservazione appare quindi possibile dare positivo riscontro. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 479

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41591 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARTINO**

Cognome: **MACHETTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale 73 levante, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di mq. 200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 480

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41595 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **GAGLIARDI**

Soggetto osservante: **Partiti**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto e della normativa della RP68**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare lo schema di assetto del ponte pedonale (RP68) per localizzarlo in posizione maggiormente baricentrica rispetto al quartiere, prevedendo rampe e scale per raggiungere la quota di partenza allo stesso livello con quelle di arrivo e realizzare la struttura con forma rettilinea. Il tracciato della passerella pedonale è l'esito di un concorso pubblico, che prevede la partenza al termine dell'elemento pedonale che collega Via D. di Boninsegna con Via di Valdambroso e con un ampio e organico disegno, consente l'abbattimento delle barriere architettoniche, e sbarca in posizione terminale all'area dell'ampliamento del parcheggio di Vai Baldassarre Peruzzi. I due punti di attracco sono anche l'accesso nel sottostante parco. Modificare il tracciato del ponte sulla base di una valutazione tutta tesa a facilitare il lato di Ravacciano non appare opportuno. Occorre eventualmente elaborare uno studio più approfondito che consenta di effettuare le verifiche necessarie e convincenti sotto i molteplici aspetti che tale opera rappresenta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area da destinare a parcheggio pubblico mediante cambio di destinazione d'uso da Ve (VTp1) a RP collegata a viale Toselli**

Parere Progettista: **L'Osservante con l'intento di dotare il previsto parco urbano VTp1 di una nuova area destinata a parcheggio pubblico propone di prevedere la stessa a valle degli edifici scolastici, nonché una nuova viabilità che collega il parcheggio con Viale Toselli. Tale proposta non può oggi trovare accoglimento, sia perché carente di adeguato approfondimento progettuale, sia perché la zona di previsione è compresa, in parte, in Area P.F.E. (Pericolosità di Frana Elevata - Classe 3) e, pertanto, l'intervento è subordinato all'esito di idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. La nuova viabilità oggetto di osservazione attraversa il fondovalle del Fosso di Ravacciano, in cui è presente la classe 3 (PIE) di pericolosità idraulica. Pertanto prima dell'eventuale inserimento dell'area come edificabile andranno eseguite le opportune verifiche idrauliche. Occorre ricordare che al termine Via del Vecchietta sono già presenti due parcheggi pubblici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di previsione di una nuova area da destinare a parcheggio pubblico mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a RP**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di prevedere una nuova area da destinare a parcheggio pubblico (a servizio della Chiesa) in fregio a Via del Vecchietta. Il RU nella scheda TU32 prevede sempre con accesso da Via del Vecchietta un parcheggio pubblico o di uso pubblico che può, per il momento, essere utilizzato con le finalità che l'osservazione si prefigge. Si ritiene pertanto che, con il presente RU, non venga considerata con favore l'osservazione detta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 481

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41597 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BENCINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da PAE12 (VT5) a So e di previsione di nuova area da destinare a centro ippico mediante cambio di destinazione d'uso da PAE12 (VTp5) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per chiedere che nell'area di Lecceto, venga prevista un'area sportiva (So) per attività ippiche, con realizzazioni di box e le altre attrezzature necessarie. La richiesta interessa un'area PAE12 Sistema di Paesaggio - Rilievi Calcarei - compresa nel VTp5 Parco territoriale di Lecceto. L'area di cui trattasi è altresì compresa nel SIR "Montagna Senese". Prima di valutare la possibilità di recepire l'ipotesi chiesta occorre produrre una "Relazione di incidenza" che dovrà essere valutata dagli uffici preposti, nonché valutare la stessa in relazione alle strategie del PS per tale territorio. Per questi motivi si reputa al momento non perseguibile la richiesta formulata.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 482

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41598 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALDO**

Cognome: **LUCARELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 19 comma 7 delle NTA**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a far riscrivere l'art. 19 comma 7 al fine di definire di "valore storico tipologico e ambientale" tutti gli edifici realizzati con materiali e tipologie del luogo. Essendo la procedura cosiddetta "aspirapolvere" volontaria non appare meritevole di considerazione la richiesta che in nuce sottende a far intasare ulteriormente di residenze i BSA e il territorio aperto, cercando di far sviluppare quella "città diffusa" che il RU non vuole favorire.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 7 del BSA n. 335**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per l'edificio 7 del BSA 335 sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 483

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41599 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALDO**

Cognome: **LUCARELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada Provinciale 136 Traversa Romana - Aretina, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia e nel PAE 3 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Alluvioni collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di edifici rurali, vista la saldatura che si verrebbe a creare tra l'edificato dell'insediamento diffuso in ambito rurale, nonché l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 484

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41601 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORENA**

Cognome: **PACENTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RA**

Parere Progettista: **La richiesta dell'Osservante di modificare il tipo di tessuto insediativo attribuito dal RU all'immobile di proprietà, Filamenti Urbani 4 (FU4), non trova riscontro nella peculiarità insediativa presente in loco e dunque la classificazione rimane confermata. Inoltre con il tipo di intervento previsto, Restauro e Risanamento Conservativo, non viene meno la possibilità di far rimanere funzionale il complesso edilizio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 485

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41604 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **FABBRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)  
Sintesi: **Richiesta di mantenere inalterati gli affioramenti di acqua sorgiva esistenti nell'area di fondovalle compresa nel DPV9 - Acquaviva al fine di consentirne il recupero durante la fase realizzativa**  
Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono di mantenere gli affioramenti di acque sorgive esistenti nell'area di fondovalle compresa nel DPV9 - Acquaviva - durante e dopo le trasformazioni previste nell'area. Le risorse elencate non solo dovranno essere salvaguardate ma dovranno diventare nel progetto un elemento di caratterizzazione e valorizzazione che consenta di mantenere le parti a verde che nell'area saranno presenti. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 486

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41607 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARTA**  
Cognome: **PRATESI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va (TU29) a verde privato (Vc)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area destinata a Va (verde pubblico) prevista nella scheda TU29 sia indicata come verde privato. Trattandosi di verde necessario per il rispetto degli standard della scheda TU29 lo stesso non può che essere confermato come indicato nella previsione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto delle schede TU29 ed RP58**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare sia l'assetto della scheda TU29 che della viabilità RP58. Si controdeduce che il disegno della viabilità - in particolare in presenza di una rotatoria - deve rispettare precise disposizioni di carattere normativo e geometrico che solo con progettazioni a scala adeguata possono essere verificate compiutamente. In sede di progettazione saranno inoltre rispettati tutti quegli accorgimenti mirati a ridurre il disagio degli abitanti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 487

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41609 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **PRATESI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va (TU9) a verde privato (Vc)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area destinata a Va (verde pubblico) prevista nella scheda TU29 sia indicata come verde privato. Trattandosi di verde necessario per il rispetto degli standard della scheda TU29 lo stesso non può che essere confermato come indicato nella previsione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto delle schede TU29 ed RP58**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare sia l'assetto della scheda TU29 che della viabilità RP58. Si controdeduce che il disegno della viabilità - in particolare in presenza di una rotatoria - deve rispettare precise disposizioni di carattere normativo e geometrico che solo con progettazioni a scala adeguata possono essere verificate compiutamente. In sede di progettazione saranno inoltre rispettati tutti quegli accorgimenti mirati a ridurre il disagio degli abitanti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 488

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41610 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RINA**  
Cognome: **GUERRINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RA**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'immobile di proprietà individuato nel tessuto CS1 dove il RU prevede come intervento massimo il RRC sia ristrutturazione edilizia con annessione (RA). Pur trattandosi di un edificio abbastanza recente essendo posto nel Centro Storico l'intervento ammissibile risulta essere idoneo a garantire la funzionalità del fabbricato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 489

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 416412 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RENZO**  
Cognome: **GUAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va (TU29) a verde privato (Vc)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area destinata a Va (verde pubblico) prevista nella scheda TU29 sia indicata come verde privato. Trattandosi di verde necessario per il rispetto degli standard della scheda TU29 lo stesso non può che essere confermato come indicato nella previsione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto delle schede TU29 ed RP58**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare sia l'assetto della scheda TU29 che della viabilità RP58. Si controdeduce che il disegno della viabilità - in particolare in presenza di una rotatoria - deve rispettare precise disposizioni di carattere normativo e geometrico che solo con progettazioni a scala adeguata possono essere verificate compiutamente. In sede di progettazione saranno inoltre rispettati tutti quegli accorgimenti mirati a ridurre il disagio degli abitanti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 490

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41613 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **MARTINELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Va (TU9) a verde privato (Vc)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area destinata a Va (verde pubblico) prevista nella scheda TU29 sia indicata come verde privato. Trattandosi di verde necessario per il rispetto degli standard della scheda TU29 lo stesso non può che essere confermato come indicato nella previsione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto delle schede TU29 ed RP58**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare sia l'assetto della scheda TU29 che della viabilità RP58. Si controdeduce che il disegno della viabilità - in particolare in presenza di una rotatoria - deve rispettare precise disposizioni di carattere normativo e geometrico che solo con progettazioni a scala adeguata possono essere verificate compiutamente. In sede di progettazione saranno inoltre rispettati tutti quegli accorgimenti mirati a ridurre il disagio degli abitanti.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 491

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41615 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GENTILINA**  
Cognome: **MINUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della destinazione d'uso da Va a Vc di un'area prevista nella scheda TU29**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che l'area destinata a Va (verde pubblico) prevista nella scheda TU29 sia indicata come verde privato. Trattandosi di verde necessario per il rispetto degli standard della scheda TU29 lo stesso non può che essere confermato come indicato nella previsione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dello schema di assetto della scheda TU29 e della scheda Rp58**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare sia l'assetto della scheda TU29 che della viabilità RP58. Si controdeduce che il disegno della viabilità - in particolare in presenza di una rotatoria - deve rispettare precise disposizioni di carattere normativo e geometrico che solo con progettazioni a scala adeguata possono essere verificate compiutamente. In sede di progettazione saranno inoltre rispettati tutti quegli accorgimenti mirati a ridurre il disagio degli abitanti.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 492

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41618 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **LORENZI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di verifica su eventuali motivi ostativi per la realizzazione di quanto previsto nella pratica edilizia n. 54561**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di verificare la fattibilità con il RU di una pratica edilizia già presentata in prossimità del TU28. Le osservazioni non sono un rimedio per effettuare "istruttorie" di pratiche presentate; le stesse pratiche in questa fase devono essere sottoposte alla verifica della doppia conformità.**  
Risponso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 493

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41620 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MIRANDA**  
Cognome: **PARRICCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 88**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 BSA 88) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 494

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41621 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RIDOLFO**  
Cognome: **RONCUCCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto - (Vtp1) Parco del Buongoverno, andrebbe ad appesantire il tessuto del Filamento Urbano 4 (FU4) contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dell'accesso nonché le caratteristiche proprie della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 495

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41624 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADRIANA**  
Cognome: **FANETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR-NET**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Montalbuccio, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza di tipo "NET". L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 496

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41626 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALFIERO**  
Cognome: **FERRETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 8 del BSA n. 331**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare il tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 8 del BSA n. 331. I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 497

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41628 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADRIA**  
Cognome: **FESTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a DR degli edifici n. 3 e 4 del BSA n. 743**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare il tipo di intervento massimo ammissibile da RI a DR degli edifici n. 3 e 4 del BSA n. 743. I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 498

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41629 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERLUIGI**  
Cognome: **PUCCHETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la destinazione d'uso Tb1 anche negli edifici censiti come BSA ricadenti in territorio rurale (art. 84)**  
Parere Progettista: **Con riferimento al BSA censito nella scheda 216, ricadente nel territorio rurale, l'Osservante chiede la possibilità - esclusa dall'art. 84 comma 5 del RU - di mutare l'attuazione destinazione d'uso verso uffici professionali e servizi privati (Tb1). Si controdeduce che la disciplina contenuta nell'art. 84 comma 5 del RU fa parte di una strategia complessiva tesa ad evitare la diffusione nel territorio rurale di funzioni di natura urbana, anche al fine di limitare la mobilità esterna all'insediamento urbano.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 499

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41631 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTA MARIA**  
Cognome: **CAMBIAGHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 141**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare il tipo di intervento massimo ammissibile MS a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 141. I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di individuare separatamente le porzioni costituenti un edificio BSA appartenenti a proprietari diversi**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione è chiesto di individuare separatamente le porzioni costituenti un edificio BSA appartenenti a proprietari diversi. Il RU non definisce le proprietà, bensì stabilisce, in base alle diverse caratteristiche delle aree o degli immobili, i possibili interventi che nell'arco dei prossimi cinque anni sulle stesse possono essere attuate.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 500

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41633 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VILMA**  
Cognome: **CELLESI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di frazionamento in due unità abitative di un edificio posto in ambito rurale (art. 81)**

Parere Progettista: **L'osservazione interviene su un punto della normativa che è già stato trattato e definito con un'altra osservazione al RU, con la modifica degli artt. 79 e 81 eliminando rispettivamente il comma 5 e il comma 4.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione del resede di un edificio posto in ambito rurale**

Parere Progettista: **L'edificio richiamato in osservazione fa parte dei fabbricati recenti del territorio aperto e come tale, per scelta propria del RU, non ha uno specifico resede di pertinenza. I segni grafici che si evidenziano nella tavola di riferimento sono i perimetri degli elementi della tessitura agraria da tutelare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 501

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41635 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **UMBERTO**

Cognome: **STASI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE8 ad AR con destinazione Ta**

Parere Progettista: **L'Osservante ha chiesto che venga confermata la precedente previsione di PRG dove era indicata la realizzazione di una struttura alberghiera, proponendo uno slittamento del sedime in cui edificare e una SUL di 1100mq. Verificate le capacità insediative per strutture ricettive rimaste nell'UTOE11 - Belcaro, la richiesta di sviluppo a conferma dell'attività ricettiva, esistente nel BSA 788 - Villa Agostoli, nel limite massimo di 600 mq di SUL sembra non compromettere gli aspetti paesaggistici e può integrarsi con le funzioni in essere. Modifica NTA allegato 2 parte II e tav RU3.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 502

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41640 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **FRATI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della TU38**

Parere Progettista: **L'osservazione assorbe e modifica la precedente osservazione n° 9. La soluzione ipotizzata, che mantiene un unico accesso sulla Cassia, appare confacente al disegno complessivo della Scheda TU38. Modifica TU 38 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 503

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41644 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALVISE**

Cognome: **VANNONI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 a TU con destinazione residenziale**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Busseto, in cui è chiesta, in 5 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza e una consistenza di mq. 1300 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione, tramite PMAA di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 504

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41646 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LIVIO**

Cognome: **MARCHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU con destinazione residenziale**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada di Borgo Vecchio, cui è chiesta, la realizzazione di sei fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di mq. 2.800 di SUL e 24 alloggi. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona. Si rileva altresì che l'area individuata è tutta compresa in una distanza inferiore a mt. 200 dal Cimitero di Borgo Vecchio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 505

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41650 del 30-07-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERO**

Cognome: **CANNONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FA a FU**

Parere Progettista: **Gli edifici compresi nel centro abitato che afferiscono su via delle Luglie presentano anche un ingresso su Via E.S. Piccolomini, è per questo che sono stati fatti rientrare in tale ambito.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 506

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41653 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CINO**  
Cognome: **CINUGHI DE' PAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'area e delle norme della scheda AR28**  
Parere Progettista: **L'intervento AR 28 riguarda un intervento di riqualificazione funzionale e paesaggistica di un'area ove è prevista la demolizione e ricostruzione di un volume esistente, la scelta non è stata quella di aumentare una utilizzazione di terreno agricolo**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 507

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41656 del 30-07-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANFRANCO**  
Cognome: **MARRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione (allargamento dell'area) della scheda AR53 - Botteganova NET**  
Parere Progettista: **L'intervento AR53-NET per le caratteristiche indicate nella scheda relativa è dimensionato a sufficienza sia in termini di dimensione del lotto sia delle quantità realizzabili.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR53 - Botteganova NET al fine di poter realizzare l'intervento per stralci**  
Parere Progettista: **La normativa di cui alla scheda AR53-NET non impone la tempistica di realizzazione dell'intervento. La stessa stabilisce altri parametri che non possono essere modificati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR53 - Botteganova NET al fine di consentire una diversa tipologia edilizia**  
Parere Progettista: **L'individuazione puntuale della tipologia edilizia a blocco è stata stabilita, per questa scheda, sia per contenere in un unico corpo le unità immobiliari sia in relazione alla geomorfologia del sito.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della sigla Vc della tavola RU2 in scala 1:2000 del terreno circostante l'intervento siglato AR53-NET**  
Parere Progettista: **Riscontrato che il terreno circostante l'area individuata come AR 53 è siglato Vb (orti urbani) nella scheda di cui trattasi e Vc (verde complementare) nella tavola RU2 "La disciplina della trasformazioni degli insediamenti in area urbana", si ritiene opportuno modificare la previsione della suddetta tavola grafica, non altro in considerazione del maggior dettaglio rappresentato dalla scheda AR 53 - Botteganova - NET. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 508

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41661 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **MARZUCCHI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa alla scheda AR10 - Misericordia garage, al fine di aumentare la SUL del garage interrato**  
Parere Progettista: **La previsione di realizzare un'autorimessa per trasferirvi la maggior parte del parco macchine dell'Arciconfraternita di Misericordia consente di aumentare da 400 a 500 la superficie già prevista purchè con le stesse caratteristiche indicate. Saranno modificate di conseguenza le prescrizioni inerenti la scheda AR10.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR10 - Misericordia garage, al fine di eliminare la prescrizione di realizzare il garage interrato in aderenza al fabbricato esistente**  
Parere Progettista: **Considerate le caratteristiche dell'area e dell'edificio esistente non si può che riconfermare le prescrizioni contenute nella scheda AR 10.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione della scheda AR10 - Misericordia garage al fine di poter ospitare ulteriori funzioni**  
Parere Progettista: **la richiesta dell'Osservante di ampliare verso valle la perimetrazione della scheda AR10 per ospitare impianti sportivi (piscina e campo di calcetto) con annessi locali servizi e spogliatoi, ad uso dei volontari dell'Arciconfraternita, appare assolutamente non perseguibile considerate le particolari caratteristiche paesaggistiche dell'area di cui trattasi.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 509

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41665 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **MARZUCCHI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV6 intervento 1 - ex Molino Muratori, al fine di poter realizzare al suo interno un edificio con destinazione SF**  
Parere Progettista: **La richiesta è mirata ad aumentare l'edificazione nell'ATI 6 (prevalentemente destinata ad attività residenziali) con un nuovo edificio di almeno 700 mq. di SUL, in una zona già sviluppata dal punto di vista della pianificazione. L'inserimento delle attività richieste dall'Osservante introdurrebbe problematiche non compatibili per quanto riguarda la viabilità, l'accessibilità i parcheggi e in termini complessivi il comfort abitativo.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 510

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41666 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **BENOCCI**  
Soggetto osservante: **Partiti**



## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di incrementare la quota di edilizia "sociale" rispetto al numero totale di alloggi previsti nel RU**

Parere Progettista: L'Osservante rileva il rischio della mancanza di collocazione sul mercato della edilizia libera, atteso che si tratta della quota maggioritaria delle previsioni residenziali del RU.

Occorre anzitutto premettere che, nella situazione attuale di sostanziale assenza di contributi statali e regionali che garantiscano comunque la realizzazione di una quota di edilizia sociale, l'amministrazione comunale deve necessariamente limitarsi - attraverso i propri strumenti e atti di governo del territorio - a creare un sistema di regole e di convenienze che spinga l'operatore privato verso una tipologia di produzione edilizia, quella edilizia sociale, che presenta da un lato il vantaggio di essere collocabile con maggiore facilità rispetto all'edilizia libera (ma comunque con alcune restrizioni legate anche al reddito), dall'altro lo svantaggio di non essere altrettanto remunerativa.

Il risultato ottenuto nel RU di Siena appare sotto questo profilo equilibrato e sostanzialmente positivo, con una quota della ERP programmata che sfiora un quarto degli alloggi totali (circa 400 su 1700 alloggi; un risultato che veniva raggiunto negli anni '70 e '80 in un regime molto più favorevole di contributi statali) potenzialmente in grado di soddisfare fabbisogni di edilizia sociale quantificati dallo studio Indagine sulla domanda abitativa citato dall'Osservante (che per Siena ipotizzava come sufficiente a risolvere il disagio abitativo una produzione di 300 alloggi di edilizia sociale in 5 anni).

Il fatto che l'edilizia libera sia maggioritaria dipende da questo e da altri fattori. Occorre infatti considerare che il RU prevede una rilevante quota di recupero - ambito ove risulta meno agevole la previsione di edilizia sociale - e che comunque l'edilizia libera ha spazi fisiologici negli interventi di ridotte dimensioni e in determinate tipologie edilizie.

Per quanto riguarda il tema dell'inventivo nella edilizia libera, si fa presente che si tratta di una situazione anch'essa fisiologica, che contribuisce almeno in parte a calmierare il costo delle abitazioni sul libero mercato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di inserire quote di edilizia sociale anche all'interno di trasformazioni di piccole dimensioni o di istituire un contributo (come forma di perequazione) per la costituzione di un "fondo per l'edilizia sociale"**

Parere Progettista: L'Osservante rileva il rischio che l'aver previsto l'obbligo dell'edilizia sociale esclusivamente nelle aree di trasformazione più rilevanti possa indurre disparità nel trattamento tra proprietari e quindi ritardare l'attuazione dell'edilizia sociale.

Si controdeduce che, sempre nell'ambito del sistema di regole stabilito dal RU, gli operatori coinvolti nelle grandi trasformazioni non sono gli unici destinati a produrre un valore aggiunto sociale: alle trasformazioni rilevanti vengono richieste quote di edilizia sociale (e altro) ma anche in altri interventi, tramite strumenti convenzionali, vengono richieste dotazioni pubbliche (viabilità, parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali) in misura stimata proporzionale alla entità delle trasformazioni stesse. In questo modo le possibilità di disparità nel trattamento sono più ridotte.

Si sottolinea inoltre che una testimonianza diretta della efficacia dei meccanismi previsti dal PS e dal RU per assicurare la produzione di edilizia sociale è costituita dalla adesione degli operatori alla "manifestazione di interesse" per l'intervento dal quale ci si attende la più consistente produzione di edilizia sociale, ovvero il PCI 10 "Abbadia Renaccio".

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di reintegrazione del "fondo per l'edilizia sociale" previsto nell'art. 134 co. 2 del PS adottato, eliminato in sede di approvazione in virtù dell'accoglimento di una osservazione da parte del Consiglio Comunale**

Parere Progettista: L'Osservante propone la reintegrazione del "fondo per l'edilizia sociale" previsto nell'art. 134 co. 2 del PS adottato, eliminato in sede di approvazione in virtù dell'accoglimento di una osservazione da parte del Consiglio Comunale. Si controdeduce che il "fondo per l'edilizia sociale" è stato eliminato dal PS in quanto causa di eccessiva rigidità, ovvero portatore di una concezione che legava gli aspetti perequativi al solo versante della edilizia sociale. Come argomentato nella controdeduzione alla precedente osservazione 510.2, tale concezione è stata superata estendendo una perequazione anche a altri aspetti incidenti positivamente sulla qualità urbana quali le dotazioni pubbliche richiamate nella controdeduzione alla osservazione 510.2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di aumentare la quota di recupero rispetto alla nuova edificazione prevista nel RU**

Parere Progettista: L'Osservante richiama la scelta del PS di prevedere, nell'ambito dell'edilizia residenziale, una incidenza delle operazioni di recupero non inferiore al 40% del totale, e ne sottolinea il mancato rispetto nell'ambito del RU.

Premesso che il RU prevede una incidenza del recupero (36%) molto prossima alla soglia indicata, va specificato che tale soglia va computata rispetto all'intero PS e non al singolo RU: nello specifico, il primo RU sconta la scelta di aver avviato l'operazione che più di tutte garantirà produzione di edilizia sociale (ATI 10, "Abbadia Renaccio") ma che, essendo di nuova edificazione, ha influito, seppur in maniera non sostanziale, sulla manovra complessiva comprimendo (ma si è detto di poco) la quota di recupero.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di inserimento di apposite prescrizioni relative alla realizzazione di reti duali nel regolamento edilizio**

Parere Progettista: L'Osservante rileva che la previsione della realizzazione di reti duali, per risultare più efficace, avrebbe dovuto trovare spazio anche nel Regolamento Edilizio. Si fa presente che il ricorso alle reti duali, essendo contenuto nei documenti progettuali del RU, è comunque prescrittivo (così come le altre indicazioni in merito al numero di alloggi, alle altezze, ecc.) e che il nuovo Regolamento Edilizio è in corso di redazione, e sarà facoltà del Consiglio Comunale assicurare che contenga tali indicazioni. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di maggiore specificazione, all'interno della normativa del RU, degli schemi convenzionali previsti dall'art. 15 comma 5 del PS**

Parere Progettista: L'Osservante rileva la mancanza, all'interno del RU, degli schemi convenzionali di cui all'art. 15 co. 5 del PS.

Si controdeduce che gli schemi convenzionali previsti dall'art. 15 co. 4 e 5 del PS sono da intendersi non come atti amministrativi in senso proprio (che verranno ovviamente redatti in sede di provvedimenti autorizzativi) bensì come contenuti sostanziali di tali atti, e come tali sono presenti nel RU ed in particolare negli elaborati progettuali (DPV, TU, AR) laddove si specificano le caratteristiche dell'intervento e le dotazioni pubbliche da garantire, ovvero i contenuti che verranno formalizzati in una sede operativa che non è propria del RU bensì della gestione urbanistica. Più semplicemente gli schemi convenzionali saranno approvati dall'organo competente nell'ambito dei rispettivi strumenti attuativi.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta di aggiornamento del regolamento edilizio in materia di risparmio energetico prima dell'approvazione del RU**

Parere Progettista: L'Osservante richiede che il RU venga approvato soltanto dopo l'adozione del nuovo Regolamento Edilizio (RE) e che quest'ultimo contenga norme restrittive in materia di risparmio energetico.

Premesso che il RU risulta adeguato alle normative vigenti in materia di risparmio energetico, e che in alcuni casi (in specie laddove vengono previsti tipi di intervento che contemplano incrementi della SUL originaria) il RU richiede prestazioni energetiche più restrittive di quelle di legge, si controdeduce che non esiste l'obbligo di anteporre l'adozione del RE a quella del RU. Si aggiunge che, come già ricordato, il nuovo RE è in fase di redazione e sarà facoltà del Consiglio Comunale determinarne i contenuti anche in materia di risparmio energetico.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 8

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 delle NTA al fine di specificare maggiormente le modalità di impiego delle fonti di energia rinnovabile**

Parere Progettista: L'Osservante richiede di specificare la percentuale di energia rinnovabile da prevedere per gli impianti degli annessi agricoli di nuova costruzione (art. 158).

Si controdeduce che non si è ritenuto opportuno fissare tale percentuale in quanto:

- gli annessi agricoli possono essere sede di attività molto diverse sotto il profilo del fabbisogno energetico, e che dunque la fissazione di una soglia avrebbe rischiato nel concreto di essere sottodimensionata oppure sovradimensionata, e comunque arbitraria;

- la collocazione dei nuovi annessi agricoli è subordinata al rispetto di un insieme di criteri (art. 158, co. 2) tesi principalmente a garantirne l'interesse primario di un corretto inserimento nel paesaggio, che può significare in alcuni casi una esposizione non ottimale per gli impianti di energia rinnovabile. Anche in questo caso, quindi, la fissazione di soglie predeterminate sarebbe risultata arbitraria e/o non praticabile.

Si è ritenuta in questo contesto una scelta ragionevole quella di limitare un eccesso di ricorso alla energia rinnovabile (soprattutto per motivi paesaggistici; vedi art. 148 co. 5 delle NTA del RU) e comunque sensibilizzare sulla necessità di una loro presenza (l'art. 158 osservato).

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 9

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di mantenimento dell'attuale destinazione del Cinema Impero (TU5)**

Parere Progettista: L'Osservante richiama l'inopportunità che nel Cinema Teatro Impero siano consentiti gli interventi disciplinati dalla TU 5, che indurrebbero la perdita di una importante attività culturale. Va considerato che tuttavia detta attività è altresì una attività economica, che come in gran parte d'Italia non regge sia per problemi strutturali che di affluenza alle sale. Per quanto riguarda l'attività teatrale, da oltre venti anni, è stato dichiarato inagibile e assolutamente non competitivo con i teatri esistenti in città entrambi di ottimo livello. Le condizioni del cinema, una struttura realizzata ai tempi dell'Impero, sono ormai di assoluto degrado e solo un importante impegno economico potrebbe consentirne il recupero funzionale. Tale investimento non sarebbe però ammortizzabile. Pertanto si è proposto di mutarne la destinazione per attività consone al tessuto edilizio e al contesto in cui è inserito. Il mutamento di destinazione non attiene solo alla residenza ma anche ad attività che potranno creare occupazione ben maggiore dell'attuale numero di addetti al cinema.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 10

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito al cambio di destinazione del garage di via Camollia**

Parere Progettista: **L'Osservante ritiene contraddittoria la norma di cui all'art. 48, co. 5 (che inibisce il cambio di destinazione d'uso di garage e rimesse) con le previsioni per il cambio di destinazione d'uso dell'ex Garage Bassi.**

Si controdeduce che la contraddizione è solo apparente.

Infatti la norma dell'art. 48 co. 5, riguardante il centro storico e le sue propaggini, è tesa ad evitare da un lato la riduzione dei posti auto privati (con conseguente aumento della domanda di sosta su strada, insostenibile per le citate parti di città) dall'altro la formazione, come accaduto in passato, di unità residenziali piccole e di bassa qualità insediativa.

La norma riguardante l'ex Garage Bassi ha natura diversa: si tratta infatti di una struttura dismessa che, se fosse utilizzata come garage pubblico, incrementerebbe il traffico lungo Via Camollia, contrastando la strategia di allontanamento delle auto dal centro storico. In una logica di recupero del patrimonio esistente, ma di un recupero coerente con il contesto, il RU ha scelto quindi di mutare la destinazione dell'ex Garage Bassi in attività compatibili con il tessuto e il contesto in cui è inserito, nonché con il carattere dell'immobile.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 511

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41667 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIANO**

Cognome: **BECCHETTI**

Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso, per il garage Bassi in via Camollia, da T a Tb1 o IS**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono che nell'immobile dell'ex Garage Bassi posto in Camollia sia tolta la possibilità di realizzarvi attività commerciali, prevedendo Tb1 e Is. Si ritiene meritevole di attenzione il rilievo, proposto dall'Osservante, sulle possibili interferenze tra un uso intensivo quale quello consentito dalle destinazioni d'uso Tc (commercio e pubblici esercizi) e le altrettanto problematiche in relazione alla geometria della Via Camollia nelle immediate vicinanze dell'Ex Garage Bassi. Quanto al direzionale non riteniamo debba essere limitato non vedendo i motivi ostativi e di preoccupazione che sono stati evidenziati per il commercio.**

Al fine di contemperare le modalità di utilizzo di un luogo - via di Camollia - che riveste indiscusse caratteristiche di centralità ed importanza, si accoglie parzialmente l'osservazione elidendo la destinazione d'uso generica "T" ed attribuendo all'edificio in oggetto come possibili destinazioni d'uso l'artigianato di servizio (Is) e Tb (direzionale). Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 512

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41668 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIANO**

Cognome: **BECCHETTI**

Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di limitare e regolamentare diversamente nel centro storico i cambi di destinazione d'uso tra le varie destinazioni terziarie**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a limitare nel Centro Storico i cambi di destinazioni tra le varie destinazioni d'uso terziarie; tale richiesta dovrebbe essere limitata alla "zona di commercio 1" (delibera C.C. 87/2008), che corrisponde di massima al tessuto CS2. In particolare dovrebbero essere previsti non più di 30 modifiche di destinazioni d'uso per una SUL di mq. 4.000, da Direzionale a Commercio e da Direzionale ad Artigianato di Servizio, inibendo l'ipotesi inversa da Commercio/Artigianato a Direzionale. Detta osservazione può essere ritenuta accoglibile con l'idea di monitorare nei prossimi anni tali processi ed eventualmente correggerli se necessario, ad eccezione della destinazione Tb1 che viene mantenuta tra quelle ammissibili e non contingentata. Modifica NTA art. 53 co.3-4-5.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 513

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41672 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIANO**

Cognome: **BECCHETTI**

Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica delle NTA al fine di non consentire la monetizzazione degli standard a parcheggio per le nuove strutture di vendita all'esterno del centro storico, ma solo per l'ampliamento di quelle esistenti.**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono la modifica delle NTA al fine di non consentire la monetizzazione degli standard a parcheggio per le medie strutture di vendita all'esterno del Centro Storico. L'unico tessuto ove sia prevista sia la monetizzazione che la realizzazione di strutture Tc2 è il Tessuto delle Propaggini 1 (PR1) che, come ampiamente specificato nel RU, rappresenta per le caratteristiche degli immobili che lo formano, una sorta di ampliamento del Centro Storico e pertanto come tale da considerare. In coerenza con quanto previsto per il CS e come già definito con altra osservazione la richiesta può essere positivamente considerata. Modifica NTA art.56 co 4.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 514

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41680 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GRAZIANO**

Cognome: **BECCHETTI**

Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modificare la normativa relativa alle destinazioni d'uso al fine di distinguere il Tc2 in alimentare e non alimentare e di specificare quando e' ammissibile l'una o l'altra di queste destinazioni**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a modificare la normativa relativa alle destinazioni d'uso al fine di distinguere il Tc2 in alimentare e non alimentare e di specificare quanto è ammissibile l'una o l'altra di queste destinazioni. La vigente normativa regionale in materia di commercio ha superato al distinzione tra le due merceologie che erano presenti nelle disposizioni precedenti. Per tale motivo non appare opportuno che il RU preveda, una tale distinzione non supportata da specifiche verifiche.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda TU10 - Fontebecci commercio, al fine di escludere la possibilità che vi si insedi un supermercato alimentare**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga modificata la scheda TU10 - Fontebecci commercio - al fine di escludere la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare. Nel confermare la possibilità di realizzare una medio piccola struttura di vendita nell'area di cui trattasi, si evidenzia che con altra osservazione è stato recepito quanto osservato. Modifica TU 10.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modificare la normativa relativa all'AR58 - Pescaia commercio, al fine di precisare le destinazioni escludendo la medio-piccola struttura di vendita alimentare**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga modificata la scheda AR58 - Pescaia commercio - al fine di escludere la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare. Nel confermare la possibilità di realizzare una medio piccola struttura di vendita nell'area di cui trattasi, si evidenzia che con altra osservazione è stato recepito quanto osservato. Modifica AR 58.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 515

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41684 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **SILVANO**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**  
Parere Progettista: **L'Osservante, in rappresentanza di una cooperativa edilizia, propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Coroncina, per un totale di 40 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, qualora edificata, comporterebbe la saldatura dell'attuale filamento urbano ed un incremento del suo spessore incompatibile con il contesto, con conseguente ostruzione di visuali significative; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 516

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41692 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **SILVANO**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE5 a TU**  
Parere Progettista: **L'Osservante, in rappresentanza di una cooperativa edilizia, propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Montarioso, per un totale di 94 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante si presenta non integrata con l'insediamento circostante e comporterebbe qualora edificata, impatti eccessivi sul paesaggio, proponendo un pattern insediativo di versante palesemente estraneo al contesto; anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 517

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41701 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARTA**  
Cognome: **DEGLI INNOCENTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale del Linaiole, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 518

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41704 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **PIANIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR (eventualmente a seguito di cambio di tessuto insediativo da PAE4 a FA)**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada di Istinto, in cui è chiesta la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di 600 mq. di SUL e n. 6 alloggi, nonché, sempre in fregio alla Strada la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel sottosistema di paesaggio delle Crete dell'Arbia (PAE4), elementi della tessitura agraria di pregio. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione, anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche e non meno importante della carenza infrastrutturale che la zona presenta, servita com'è solo da una viabilità a "cul de sac" e dall'unico accesso sulla Cassia.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 519

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41709 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **SILVANO**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada delle Coste, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza per complessivi 12 alloggi. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 520

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41710 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA CRISTINA**  
Cognome: **PALAZZESI**  
Soggetto osservante: **Partiti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di estendere a tutte le nuove costruzioni quanto prescritto all'art. 158 comma 7**

Parere Progettista: **1) Le normative nazionali e regionali già disciplinano le possibili utilizzazioni e gli incentivi per le fonti energetiche alternative, sia per il nuovo che per il recupero edilizio. Il Comune nel Regolamento Edilizio ha già disciplinato tali strutture, e provvederà a puntualizzare compiutamente le possibilità esecutive per tali elementi di produzione energetica alternativa anche nella revisione allo stesso strumento che è in corso di approntamento. Quanto alle dimensioni delle murature è già previsto che gli spessori superiori a 30 cm non vengano considerati nel calcolo della SUL.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa (in caso di frazionamento o cambio di destinazione d'uso) al fine di eliminare l'obbligo di reperire gli standard a parcheggio nelle aree in cui vengono istituite le ARU**

Parere Progettista: **La ARU e i parcheggi pubblici non attengono ai parcheggi che devono essere ricercati per la divisione di u.i. essendo i primi parcheggi di standard (DM 1444/68) mentre i secondi sono considerati parcheggi pertinenziali.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il recupero dei volumi presenti all'interno del lotto di pertinenza, senza l'obbligo del trasferimento nelle apposite aree NET**

Parere Progettista: **E proprio per evitare la residenza diffusa peraltro non peculiare del nostro territorio, che è stata avanzata la proposta sperimentale delle aree NET, con le quali non c'è nuovo consumo di suolo e nel territorio aperto non si sviluppa quella "città diffusa" che porta ad una urbanizzazione generalizzata della campagna aumentando anche i costi della gestione dei servizi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 521

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41711 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**

Cognome: **SILVANO**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**

Parere Progettista: **L'Osservante, in rappresentanza di una cooperativa edilizia, propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Acquacalda, per un totale di 24 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non particolarmente adatta sotto il profilo geomorfologico, costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato. Anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 522

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41713 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LORENZO**

Cognome: **BOCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA2 ad AR**

Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, appesantirebbe un Filamento del territorio aperto in ambito rurale (FA2), per di più collocandosi in un'area densamente costruita (in rapporto alle caratteristiche del contesto) modificando le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 523

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41714 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELIO**

Cognome: **PANICHI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica del tracciato dei rami di adduzione del lotto 0 (zero) nei pressi del ruffolo**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare il tracciato di una parte degli svincoli del Lotto 0 in prossimità del Ruffolo, indicando che gli stessi interessano degli edifici. Occorre precisare che gli edifici altro non sono che delle baracche. L'area di cui trattasi è in parte esondabile e con la previsione attuale non si demolirebbero alcune delle rampe esistenti, con minor impatto ambientale legato alle demolizioni e agli smaltimenti dei materiali. Attraversare il Riluogo in altro punto, viste le numerose anse che generano erosione delle sponde, comporterebbe un considerevole aumento dei costi per opere di salvaguardia idraulica mentre l'attuale tracciato attraversa lo stesso in un tratto quasi rettilineo. Quanto alla preoccupazione in merito all'esproprio è quasi certo che l'ANAS esproprierà l'intera proprietà per meglio risolvere le problematiche che in un'area esondabile possono presentarsi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 524

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41715 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIO**

Cognome: **BERNINI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU17**

Parere Progettista: **L'osservazione propone di modificare la Scheda TU17, ampliando il lotto e prevedendo due distinti fabbricati. La modifica proposta riguarda nella sostanza la possibilità di aumentare da uno a due i fabbricati, avvicinandosi agli svincoli del Lotto 0 e occupando le aree destinate a verde di ambientazione (Vd) necessarie per la realizzazione in sicurezza dell'importante lotto infrastrutturale. Tale previsione comporta altresì di aumentare da 7.285 a 11.546 la superficie fondiaria. Ma ciò che appare più eclatante è l'aumento della superficie direzionale che da 1.200 di SU viene proposta in 5.800 mq. Con tali previsioni il lotto, anche in relazione alla vicina giacitura del Riluogo non risulta più sufficiente a contenere gli standard e garantire gli spazi di rispetto adeguati alle infrastrutture esistenti e quelle di progetto. Per tali motivi, mentre risultava accettabile un unico fabbricato destinato principalmente al commercio all'ingrosso non appare consona la previsione proposta dall'Osservante e conseguentemente non meritevole di favorevole apprezzamento.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 525

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41716 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERTERIGI**  
Cognome: **CECCHERINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Fogliano, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla trasformazione del legname proveniente da boschi dell'azienda posti in altro comune. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, la richiesta, potrà seguire la normativa per la realizzazione di annessi agricoli presentandosi come attività di trasformazione di prodotti selvicolturali.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 526

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41717 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIO**  
Cognome: **BERNINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto del DPV3 intervento 3**  
Parere Progettista: **Gli strumenti urbanistici generali possono "non corrispondere all'area di proprietà", ma nel caso specifico, viste le particolari caratteristiche dei luoghi, delle preesistenze nonché del tipo d'intervento previsto, appare condivisibile riconsiderare la perimetrazione dell'ATI 3-3, mentre la quantità edificatoria prevista risulta calibrata per la morfologia dei luoghi e rispondente a quanto previsto dal PRG. Modifica NTA allegato 2 parte I e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 527

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41718 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **FRANCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da Ve ad altro**  
Parere Progettista: **Gli immobili di riferimento dell'osservazione, compresi del verde agricolo in ambito urbano (Ve), all'interno del Parco Territoriale del Buon Governo, per le loro caratteristiche tipologiche - insediative non possono che fare parte dell'insediamento diffuso in ambito urbano.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 528

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41719 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONETTA**  
Cognome: **BRANDINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di consentire il frazionamento in due unità immobiliari in edificio posto in area rurale (art. 81 c. 4)**  
Parere Progettista: **L'osservazione interviene su un punto della normativa che è già stato definito con altra osservazione al RU, con la modifica degli artt. 79 e 81 eliminando rispettivamente il comma 5 e il comma 4.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di poter realizzare una scala esterna (art. 81 c. 3)**  
Parere Progettista: **L'osservazione interviene su un punto della normativa che è già stato definito con altra osservazione al RU, con la modifica dell'art. 81 delle NTA del RU adottato, eliminando il comma 3.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 529

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41720 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**  
Cognome: **CARLETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a RA**  
Parere Progettista: **Nell'immobile oggetto dell'osservazione è già prevista la ristrutturazione con aggiunta funzionale.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 530

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41722 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**  
Cognome: **BROGI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a edificare ulteriori nuovi volumi in parte compresi nel resede del BSA. Non si reputa opportuno prevedere nel resede di cui trattasi nuove costruzioni. Per i pregressi interventi ancora da definire non appare opportuno ampliare le superfici da destinare alle ricettività all'interno del BSA di cui trattasi.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ve a Ta con modifica della perimetrazione dell'area oggetto dell'osservazione**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare la previsione da Verde agricolo in ambito urbano (Ve) ad attività ricettive alberghiere (Ta). In relazione alla viabilità esistente e alla presenza del parco non appare opportuno al momento prevedere un nuovo volume con destinazione alberghiera. Tale inopportunità è altresì supportata dalla considerazione che la nuova struttura dovrebbe sorgere ad una distanza superiore a 50 metri e conseguentemente sarebbe un nuovo albergo e non una dependance di quello esistente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 531

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41723 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELLA**

Cognome: **MASINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a Ra dell'edificio n.1 del BSA n.746**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nell'edificio 1 del BSA 746 venga variato il tipo di intervento massimo ammissibile. Le categorie di intervento assegnate ai resede e agli edifici del BSA sono state modulate in base al valore del resede stesso e del singolo edificio, attribuiti con la schedatura effettuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Attualmente tale schedatura non può essere modificata essendo oggi in pubblicazione il Regolamento Urbanistico con i vari tipi di intervento ammissibili e i BSA in ambito urbano.**

**Per le caratteristiche del complesso immobiliare è stato reputato ammissibile sino all'intervento indicato nella relativa scheda.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 532

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41724 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELA MARIA**

Cognome: **BOCHICCHIO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU con destinazione residenziale**

Parere Progettista: **La previsione del PRG per servizi ricreativi non è stata attuata evidentemente perchè nella zona non è sembrato utile dare attuazione a tale struttura, questo non significa che quanto precedentemente previsto come servizio debba essere oggi previsto come residenza. Il pagamento dell'ICI con una determinata previsione urbanistica non fa sorgere nessun diritto edificatorio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atti a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**

**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 533

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41725 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **ROSSI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - errori formali)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa relativa al DPV3 - Malizia**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta con lo scopo di precisare e migliorare le previsioni indicate nel DPV3 - Malizia. In particolare viene segnalato che, risultando i parcheggi di relazione indicati per i tre interventi, appare complessa la ripartizione e vengono altresì evidenziati lievi errori materiali che, se non corretti, potrebbero ingenerare equivoci per l'attuazione degli interventi. Le precisazioni appaiono effettivamente minuscole, ma comunque utili per una corretta lettura delle previsioni e delle prescrizioni del DPV. Si ritiene le stesse meritevoli di positiva considerazione. Modifica DPV3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 534

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41726 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**

Cognome: **BASTIANI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU19**

Parere Progettista: **Normalmente le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate o corrisposte da chi edifica; in questo caso nel RU è previsto che alcune opere vengano eseguite direttamente da chi edifica. L'intervento è ben calibrato anche in corrispondenza delle aree pubbliche che devono essere cedute - aumentare la SUL non è oggi ammissibile ed opportuno.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 535

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41728 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **MUCCI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Certosa, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza con tipologia a villa. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di progetto denominato "Parco del Buongoverno". Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione, tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 536

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41730 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VALENTINA**  
Cognome: **RICCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 a TU**  
Parere Progettista: **L'area descritta è difficilmente utilizzabile per difficoltà di accesso e per la presenza di un elettrodotto che ne limita ogni possibilità edificatoria, peraltro la stessa confina con la tangenziale sul cui lato verso sud non sono state previste iniziative edificatorie.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 537

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41732 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **CARAPELLI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU2 a FU3**  
Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per modificare il tessuto insediativo da FU2 a FU3. Per le caratteristiche che i fabbricati presenti nel tessuto mostrano, si tratta di inserti recenti e pertanto l'osservazione appare meritevole di essere positivamente considerata. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 538

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41734 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**  
Cognome: **FAVILLI**  
Soggetto osservante: **Gruppi di cittadini e comitati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di stralciare la scheda TU14 dalle previsioni del RU**  
Parere Progettista: **L'osservazione, presentata da un gruppo di cittadini residenti a Vico Alto, esprime preoccupazioni in merito agli effetti della realizzazione della TU14 in fregio a Via Toscana. Viene in particolare rilevata: la presenza di falde acquifere; problemi di stabilità dei versanti; rilievi di carattere paesaggistico. Al fine di rispondere all'osservazione in oggetto sono stati reperiti dati di archivio di lavori eseguiti nell'area prossima a quella in oggetto e le cartografie di pericolosità del PRG del 1990; infine è stato effettuato un sopralluogo nella zona in esame. La carta di pericolosità geologica evidenziava, proprio in corrispondenza dell'area di previsione, una classe 4 anche se non sono evidenti le motivazioni geologiche che portarono i redattori del Piano ad inserire tale zona nella classe più elevata di pericolosità. La cartografia geologica del Piano Strutturale evidenzia la presenza di materiali a diversa granulometria e quindi a differente permeabilità, che talora sono dislocati da elementi tettonici. Tale situazione di litostratigrafia locale crea un assetto favorevole all'instaurarsi di falde idriche, con presenza di livelli saturi in corrispondenza dei terreni a grana maggiore, che giacciono al di sopra dei terreni permeabili. Da informazioni reperite in loco (di cui non si ha diretta documentazione) sono presenti livelli più grossolani anche all'interno dei materiali argillosi (formazione delle argille azzurre) che affiorano nella zona immediatamente a valle di Via Toscana; infatti molte abitazioni presenti in questa zona hanno dei pozzi di circa 10 mt. di profondità, con falda superficiale (entro 5-10 mt. dal p.c.). Lo scavo necessario per la realizzazione delle previsioni contenute nella scheda urbanistica TU 14 sarà presumibilmente di profondità pari a circa 1 mt. rispetto all'attuale quota di Via Toscana. Data la locale situazione stratigrafica e la possibilità di intercettare falde, anche se di limitata continuità, si ritiene adeguato, in sede di approfondimento di indagine, eseguire un corretto monitoraggio della falda ed elaborare considerazioni riguardo alla soggiacenza di questa rispetto al piano di fondazione. Relativamente all'aspetto delle vulnerabilità degli acquiferi, dato che l'area ricade, secondo il PTCP della Provincia di Siena, in classe di sensibilità 2 degli acquiferi, le suddette indagini serviranno anche per verificare la compatibilità dell'intervento con le Norme del Piano Provinciale. Un altro aspetto su cui si basa l'osservazione è relativo al fatto che molte abitazioni ubicate tra Via Toscana e Via delle Regioni, nel tempo, hanno avuto necessità di ricorrere ad interventi di consolidamento a causa del manifestarsi di fenomeni di dissesto statico all'interno degli edifici. Tali problematiche, come si evidenzia da alcune relazioni geologico-tecniche (basate su indagini dirette) effettuate nella zona in questione sono dovute ad un peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni argillosi di fondazione che hanno subito un'imbibizione di acqua, di non ben definita origine, ma sono imputabili anche ad inadeguati sistemi costruttivi utilizzati per realizzare gli edifici in questione. Tenendo conto delle preoccupazioni avanzate dai cittadini, che impongono all'Amministrazione un atteggiamento prudentiale, e tenendo conto della evidente necessità di approfondimenti geologici e idro-geologici, si ritiene opportuno, al momento, elidere dalla previsioni del RU quelle inerenti la TU14 il cui sedime assumerà la destinazione Vc (Verde complementare).**  
Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 539

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41739 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **GIANNI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della TU24 - cerchiaia centro commerciale**  
Parere Progettista: **Appare opportuno riconsiderare e ripristinare i parametri urbanistico-edilizi del bando e della concessione edilizia a suo tempo rilasciata fermo restando che le quantità di parcheggio non possono che essere quelle che impone la normativa regionale. Quanto all'esclusione dei terreni oggi compresi nella TU non appartenenti all'Osservante o a Comune, si reputa da considerare positivamente trattandosi, per altro, di resedi stradali che appaiono non facilmente acquisibili e quindi possono rappresentare un ulteriore causa di ritardo per la realizzazione dell'intervento. Modifica NTA allegato 2 parte I - TU24 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 540

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41742 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**  
Cognome: **MERCANTI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile, confermando la classificazione urbanistica del PRG, mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR con destinazione ricettiva**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a ripristinare la destinazione precedente Ta compresa tra Villa Castagneto e Villa Girasole lungo la Strada dei Cappuccini. Viene chiesto di consentire una edificazione di 1.000 mq di SUL a fronte delle precedenti previsioni di 480 mq. Considerato che l'area è stata acquisita con lo specifico scopo di realizzare una struttura ricettiva e che, per motivi personali l'Hotel Villa Castagneto ha cessato l'attività turistico-alberghiera, si ritiene, in considerazione delle dimensioni contenute, che possa essere confermata la previsione precedente come proposto dall'Osservante per realizzare una struttura alberghiera che, stante le contenute dimensioni, dovrebbe elevarsi in qualità. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 541

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41745 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **POGGIANTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica delle NTA al fine di rendere possibile un recupero a fini abitativi di volumi seminterrati realizzati come vuoti strutturali**  
Parere Progettista: **L'osservazione si collega a quanto previsto dalla normativa regionale per il riutilizzo dei sottotetti. Trattandosi di fatto di volumi tecnici già realizzati, la loro utilizzazione può essere effettuata alle condizioni previste dalla nuova lettera h del comma 1 dell'art. 13 delle NTA appare perseguibile come accessori all'abitazione. Modifica NTA art.13 co.1.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 542

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41748 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RAFFAELLO**  
Cognome: **FONTANI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di consentire l'istallazione di impianti per la produzione dell'energia rinnovabile (solare e fotovoltaico) sugli edifici pubblici anche in ambito urbano (escluso il centro storico)**  
Parere Progettista: **Le NTA non escludono la possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative in tutto il territorio comunale oltre che in quello rurale e nel Regolamento Edilizio (art. 11) è ben esplicitato. Per quanto riguarda il minieolico, pur non compreso attualmente in alcuna normativa di riferimento verrà segnalato per assunto nel Regolamento Edilizio in corso di revisione. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 543

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41749 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIO**  
Cognome: **CAPOTORTI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 315**  
Parere Progettista: **Le categorie di intervento assegnate ai resede e agli edifici dei BSA sono state modulate in base al valore del resede stesso e del singolo edificio, attribuiti con la schedatura effettuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Attualmente tale schedatura non può essere modificata essendo oggi in pubblicazione il Regolamento Urbanistico con i vari tipi di intervento ammissibili e i BSA in ambito urbano. Si ricorda che per il complesso della Fattoria di Renaccio è in corso di validità uno specifico Piano di Recupero e conseguentemente fino alla sua scadenza valgono le norme in esso contenute.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 544

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41750 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **NANNINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda TU30**  
Parere Progettista: **L'Osservante fa richiesta di modificare la normativa della scheda TU30 evidenziando alcune incongruenze rispetto alle superfici previste; ferme restando le quantità massime previste chiede una redistribuzione di superfici nelle varie attività. La modifica ipotizzata appare puntuale per quanto attiene le sale cinematografiche e perseguibile per quanto attiene alle diverse destinazioni e pertanto da considerare positivamente. Modifica TU 30.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 545

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41752 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RAFFAELLO**  
Cognome: **FONTANI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla perimetrazione del centro urbano a seguito dell'imminente entrata in vigore del nuovo codice della strada**  
Parere Progettista: **L'art. 4 del Codice della Strada non risulta modificato dal nuovo codice della strada 2010.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 546

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41755 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **PIAZZI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa della scheda AR67**  
Parere Progettista: **L'interesse dell'Amministrazione Comunale è quello di realizzare un nuovo parcheggio scambiatore, tra l'altro indicato in un'area paesaggisticamente edificata e di risulta. La sostenibilità di cui tratta l'Osservante è quella di edificare delle residenze in un'area di margine che diventa interessante solo per la realizzazione del parcheggio pubblico.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 547

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41760 del 02-08-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RAFFAELLO**  
Cognome: **FONTANI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa dell'art. 54 comma 2 punto 34 - ex orfanotrofio san marco**  
Parere Progettista: **Il PdR approvato con delibera 633/1987 è già ampiamente scaduto. In considerazione del fatto che gran parte dello stesso è stato attuato si ritiene opportuno mantenere le previsioni del RU.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 548

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41761 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA PATRIZIA**  
Cognome: **BERSOTTI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RRC o RI degli edifici del BSA n. 150**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda il BSA n.150 - Podere Casalbosco e propone di attribuire al resede un valore diverso da eccezionale e che sia consentito per gli edifici un tipo di intervento superiore alla manutenzione straordinaria. Considerato che il complesso non è stato oggetto di rilievo durante il censimento di cui al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, a seguito di sopralluogo e relativo rilievo del BSA, la proposta risulta coerente con quanto attribuito a tutti i Beni Storico-Architettonici rilevati e pertanto è da ritenersi meritevole di accoglimento. Si fa presente, comunque, che i tipi di intervento attribuibili vengono stabiliti con diretto riferimento ai valori assegnati sia al resede che a ciascun edificio nella scheda di censimento del BSA redatta conseguentemente all'osservazione. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°150.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 549

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41762 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ORAZIO**  
Cognome: **CORTI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto e della normativa della scheda AR22**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a contenere l'altezza e il numero di piani fuori terra a fronte di una diversa soluzione dei parcheggi pubblici e un aumento della SUL prevista. La soluzione pur ad un primo esame migliorativa, rispetto alla scheda AR, è realizzabile anche con quanto previsto dalla stessa, valutando peraltro opportunamente la geomorfologia dei luoghi. Per quanto attiene l'aumento della SUL non si ravvisa l'opportunità in relazione alle dimensioni del lotto previsto.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 550

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41763 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **CISERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA ad AR (BSA n. 493) e richiesta di assegnazione di un valore diverso da eccezionale alla pertinenza**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che il resede su cui insistono vari immobili di proprietà (BSA 493), facenti parte del nucleo denominato San Galaganello venga declassificato da "eccezionale" per poter realizzare nuove volumetrie di servizio, anche in funzione di un recupero con finalità ricettive. La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 551

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41764 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **CISERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di manufatti per il ricovero di cavalli e di una piscina all'interno dell'area di pertinenza del BSA n. 545**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per modificare la normativa dei BSA di valore eccezionale al fin di consentire la realizzazione, nel resede dello stesso, box per cavalli e una piscina. I possibili interventi previsti dal RU per i resede e gli immobili dei BSA sono stati stabiliti con riferimento ai valori attribuiti nelle schede di censimento del Piano Strutturale. Nello specifico in relazione al valore attribuito al resede non appare opportuno alterarlo consentendo la realizzazione di altre strutture.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 545 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia ai resede che agli immobili del BSA 545 interessato alla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/02/2007. Il RU non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenuti nel PS.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 552

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41766 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **BILENCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vb e Vc (VTp2) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Acquacalda, per un totale di 12 alloggi circa.**

**Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non particolarmente adatta sotto il profilo geomorfologico, costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato. Anche la quantità degli alloggi proposti inciderebbe sul dimensionamento del RU in maniera eccessiva, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 553

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41768 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **CATTI DE GASPERI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di revisione e di estensione del perimetro della AR29**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che il perimetro della AR29 posta in fregio alla Strada degli Agostoli sia adeguato per consentire la realizzazione del previsto intervento. Per problemi grafici il perimetro dell'area si è leggermente differenziato da quello ipotizzato per l'esecuzione dell'intervento e già previsto nel PRG. Non comportando incrementi di volume, si ritiene che l'osservazione possa essere favorevolmente considerata. Modifica AR 29 e tav RU3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della AR29 con la sostituzione della frase "unico accesso alla viabilità esistente a servizio anche del centro sportivo" con "unico accesso dalla strada degli Agostoli a servizio delle attività esistenti o previste a monte"**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nella normativa dell'AR29 venga precisata la frase "unico accesso alla viabilità esistente a servizio anche del Centro sportivo" sostituendola con "unico accesso dalla Strada degli Agostoli a servizio delle attività esistenti o previste a monte". La proposta appare condivisibile essendo più astratta e puntuale. Modifica AR 29.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa di cui all'AR29 con la sostituzione della frase: "la superficie non dovrà essere superiore a 30 mq" con la frase: "la superficie non dovrà essere superiore a 150 mq."**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nella normativa dell'AR29 sia modificata la superficie della piscina, attualmente prevista di 30 mq., affinché possa essere di almeno 150 mq.**

**Trattasi evidentemente di un rifiuto la cui correzione è da condividere. Modifica AR 29.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR-norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della AR29 al fine di realizzare parcheggi interrati da destinare in parte a servizi**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nella normativa dell'AR29 venga prevista la possibilità di realizzare parcheggi interrati (1.500 mq.), al fine di ridurre l'impatto dei parcheggi in superficie. La richiesta, pur condivisibile in funzione dell'elevata qualità che dovrebbe essere ricercata, visti i caratteri naturalistici e morfologici del poggio e le alberature di pregio presenti, non appare accoglibile per le peculiarità e quantità richieste in quanto il nuovo corpo di fabbrica interrato, male si integra in un area di tale qualità e pregio. Si controdeduce quindi che le aree di sosta, previste per la struttura ricettiva, potranno essere integrate con parcheggi da realizzare nel piano interrato degli edifici di previsione, mantenendo come sviluppo planimetrico il sedime degli stessi. Modifica NTA allegato 2 parte II - AR29 e tav RU3.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

### Osservazione n° 554

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41770 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PIERO**

Cognome: **RICCI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto del DPV12 - riorganizzazione area Mens Sana**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per riorganizzare e ampliare le attrezzature sportive e gli uffici della Società Sportiva. In particolare sono richiesti i seguenti interventi:**

- nuovo fabbricato seminterrato con destinazione d'uso palestra e spogliatoi consistenza 1.000 mq. circa su un livello;
- nuovo campo esterno per il gioco del Basket o similare con pavimentazione sintetica o piastrelle;
- nuovo campo esterno per il gioco del Basket o similare con pavimentazione sintetica o piastrelle;
- Palachigi intervento ammesso Ristrutturazione edilizia;
- Palagiannelli intervento ammesso Ristrutturazione edilizia;
- Palamensana intervento ammesso Ristrutturazione edilizia.

**In considerazione delle caratteristiche dell'area e dell'utilizzo degli impianti e delle necessità di riorganizzazione gli stessi anche ai fini dello sviluppo dello sport di base si ritiene che sia da considerare con favore solo i due nuovi campi scoperti e i relativi servizi, rappresentati dall'edificio seminterrato per palestra e spogliatoi per 1.000 mq. di SUL. Per quanto attiene agli interventi ammissibili sui volumi esistenti si ritiene che non sia essenziale come tipo di intervento la ristrutturazione edilizia in quanto che la stessa metterebbe in discussione le caratteristiche strutturali dei manufatti. Modifica DPV12.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

### Osservazione n° 555

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41777 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**

Cognome: **NICCOLUCCI**

Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PR2 a FU3**

Parere Progettista: **L'inserimento nei diversi tessuti è dato dalla localizzazione e in genere dalla consistenza o caratteristiche dell'immobile.**

**Nel caso evidenziato non appare possibile modificare il tessuto (PR) ma si propone di modificare le caratteristiche in PR3 dove sono compresi gli insediamenti più recenti.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

### Osservazione n° 556

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41779 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**

Cognome: **NARDINI**

Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di nuova perimetrazione della pertinenza del BSA n. 725 con lo scorporo di una porzione di tale area interessata da un progetto per la realizzazione di una piscina e di assegnazione alla stessa pertinenza di un valore diverso da eccezionale**

ParereProgettista: **Le categorie di intervento assegnate ai resede e agli edifici dei BSA (725) sono state modulate in base al valore del resede stesso e del singolo edificio, attribuiti con la schedatura effettuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Attualmente tale schedatura non può essere modificata essendo oggi in pubblicazione il Regolamento Urbanistico con i vari tipi di intervento ammissibili e i BSA in ambito urbano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 557

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41780 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNA**

Cognome: **BOZZI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM3 ad AR**

ParereProgettista: **L'osservazione è mirata a prevedere una nuova area edificabile AR in un lotto del "PIP di Renaccio" per consentire di svolgere le attività previste di rottamazione e recupero dei materiali riciclabili; con la stessa l'Osservante chiede la possibilità di realizzare una superficie coperta di mq. 1.000. Si può controdurre che, con l'accoglimento di altra osservazione, per l'intera zona "PIP Renaccio" verrà attribuita la destinazione Servizi tecnici e tecnologici (Sm) in linea con le particolari caratteristiche dell'area e delle attività che nella stessa vengono svolte quali la rottamazione e il recupero dei materiali riciclabili. Per consentire lo svolgimento delle attività lavorative, la normativa inerente i Servizi tecnici e tecnologici (Sm) prevedere già una quota percentuale di edificabilità.**

Modifica tav **RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 558

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41786 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MONALDA**

Cognome: **BENINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada comunale di Busseto, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza e una consistenza di circa mc. 3500. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione di annessi rurali tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 559

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41792 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANA**

Cognome: **NELLI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di nuova perimetrazione del tessuto insediativo CS2**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede che la perimetrazione del tessuto insediativo CS2 relativa all'edificio di proprietà in prossimità della Porta Fontebranda venga estesa per comprendere interamente tutte le unità immobiliari e le porzioni del manufatto individuato. Quanto chiesto è da considerarsi un contributo per una migliore definizione dell'atto di governo del territorio e conseguentemente positivamente considerato. Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 560

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41795 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELIO**

Cognome: **BOIDO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area compresa tra la Strada Cassia nord e Via delle Province, in cui è chiesta, la realizzazione di otto fabbricati destinati alla residenza e alla residenza speciale, per una consistenza di mq. 5100 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona prossima alla Riserva naturale di Montecellesi (VT7) attraversata da linee di alta tensione, e dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 561

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 41798 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AGOSTINO**

Cognome: **FERRO**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU22**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa e l'assetto della Scheda TU22, in particolare chiede di prevedere un diverso accesso all'area edificabile di cui trattasi, l'aumento della SUL sia per residenza che per residenza speciale e l'aumento di due edifici (da 4 a 6). Per quanto attiene l'aumento degli edifici e della SUL si ritiene al momento non perseguibile sia perché la zona nord risulta già ampiamente insediata sia perché le previsioni dell'UTOE nel PS sono già totalmente esaurite. Per quanto attiene invece l'accesso, lo stesso può essere modificato e spostato in una posizione più idonea, cioè dal parcheggio pubblico su Via Fiorentina, prevedendo la sostituzione dei posti auto degli stalli che verranno meno a seguito dello spostamento. Modifica NTA allegato 2 parte I - TU22 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 562

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41801 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CATERINA**  
Cognome: **PALLAVICINO**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della TU12**  
Parere Progettista: **L'Osservante proprietaria con altri di un'area di circa 2 ha inclusa nella TU12 (si tratta nello specifico di parte dell'area TU12.1) e destinata a manifestazioni temporanee all'aperto e come area soccorso per la protezione civile, lamenta i rischi connessi con tale destinazione, paventando in particolare l'incuria e l'abbandono di spazi solo saltuariamente utilizzati.**  
**L'Osservante, in alternativa, ne propone una destinazione a servizi sportivi.**  
**Si controdeduce che già una parte consistente della TU12 è destinata a servizi sportivi (e relativi parcheggi) e che le caratteristiche dell'area oggetto della osservazione - di elevata accessibilità e morfologicamente pianeggiante - risultano estremamente favorevoli per l'utilizzo proposto dal RU, peraltro discendente da obblighi dettati dalla normativa nazionale e regionale, e che una corretta manutenzione dell'area potrà escludere gli utilizzi impropri paventati dall'Osservante.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 563

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41805 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**  
Cognome: **MEZZEDIMI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da PR1 a PR3**  
Parere Progettista: **L'osservazione è proposta al fine di prevedere che l'edificio composto da due corpi di fabbrica rifusi, venga per la parte su Viale Cavour mantenuto nel tessuto PR1, mentre la parte tergale che si affaccia su Via Mameli sia fatta rientrare nel PR3, non presentando le caratteristiche di decoro e localizzative dell'edificio principale. Avendo riscontrato la effettiva differenza tra i due fabbricati la richiesta appare possa essere positivamente riscontrata. Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ta ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che nella parte centrale dell'albergo venga prevista la possibilità di un aumento di circa 50 mc. sopra una esistente terrazza. La richiesta, contenuta per dimensione e posta nella porzione di edificio di minor pregio può essere positivamente riscontrata. Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 564

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41806 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA LUCIA**  
Cognome: **CISERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 2 e 5 del BSA n. 546**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di manufatti per il ricovero di cavalli all'interno dell'area di pertinenza del BSA n. 546**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt.85, 106, 162.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 546 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici 2 e 5 del BSA 546 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 565

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41808 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DAVID**  
Cognome: **PULLANO**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di realizzare annessi agricoli nelle aree caratterizzate da tessiture agrarie di pregio di cui all'art. 158 comma 2**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a modificare il comma 2 dell'art. 158 al fine di realizzare annessi agricoli anche nelle aree caratterizzate da tessitura agraria di pregio. A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 161 della normativa**  
Parere Progettista: **L'osservazione chiede di modificare l'art. 161 al fine di poter prevedere strutture per ospitare cavalli anche fuori dei BSA. Con altra osservazione è stato previsto che nel territorio aperto sia possibile realizzare ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli, nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA art.162.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 566

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41809 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADEMARO**  
Cognome: **BETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni diverse, quali quelle commerciali, artigianali o di servizio, in fregio alla Strada del Ruffolo.**  
**Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, non appare adatta sotto il profilo insediativo, viste le caratteristiche dimensionali, la vicinanza con il Torrente Rilugo e le accertate criticità della viabilità e inoltre l'eventuale possibile edificazione costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 567

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41810 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **PELLICCIOTTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RIa dell'edificio n. 1 del BSA n. 360**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1 del BSA 360) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 568

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41812 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **UMBERTO**  
Cognome: **DRAGONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 263**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici, si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 569

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41813 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **CASELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalla tavola relativa alla individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio un modesto resede privato di pertinenza di una abitazione. In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione del resede, si ritiene che l'area non edificata possa essere ricompresa nel tessuto dell'edificato di cui è pertinenza.**  
**Modifica tav RU2 e tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 570

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41814 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA**  
Cognome: **SEMPLICI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede del BSA n. 244**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 244 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 571

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41815 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **BRANDINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale. Modifica NTA artt. 85, 106, 162.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 572

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41816 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **PIERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA (Vd) ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione proposta appesantirebbe un Filamento del territorio aperto in ambito urbano già densamente costruito, per di più collocandosi in un'area destinata a verde di ambientazione (Vd), cioè in zona di mitigazione e fascia infrastrutturale della viabilità dove è possibile realizzarvi infrastrutture di interesse pubblico quali arterie stradali e elementi accessori della mobilità, nonché opere di protezione idraulica, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 573

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41817 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSINA**  
Cognome: **DI GIOVANNI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Chiantigiana in loc. Malafrasca in cui è chiesta, la realizzazione di quattro fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di mq. 400 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTP2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 574

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41818 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ERALDO**  
Cognome: **CAPITANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE12 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area posta tra la strada Petriccio-Belriguardo e la viabilità locale di collegamento agli impianti sportivi di Acquacalda (Rp22) prevista dal RU, in cui è chiesta, la realizzazione di due fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza complessiva di mq. 1200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE12 - Sistema dei rilievi calcarei e contigua ad un tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) - tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, al momento non appare opportuno accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG consentendo il tipo di intervento per costruire fino ai limiti della capacità edificatorio previsata dallo stesso PRG**  
Parere Progettista: **Il RU considera i tessuti dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) - tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità - come tessuti saturi, dove non sembra ad oggi opportuno intensificare il carico urbanistico e intasare i lotti e le aree di risulta con nuove edificazioni, al fine di evitare un ulteriore appesantimento di aree già abbondantemente costruite.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 575

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41819 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIO**  
Cognome: **BERNINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM (Vc) a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima all'area per insediamenti produttivi di Cerchiaia in cui è chiesta la realizzazione di due fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di mq. 576 di SUL. La nuova edificazione proposta, andrebbe ad appesantire il tessuto delle Aree Miste (AM) contiguo già costruito, frazionando il resede del BSA 818 ed interferendo con le autorimesse interrate pertinenziali. Interesserebbe inoltre un'area a verde complementare (Vc) il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Pertanto, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 576

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41820 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNA**  
Cognome: **CONTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del BSA n. 268**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 268 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 577

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41821 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RICCARDO**  
Cognome: **GIANNETTONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di modifica del tipo di intervento al fine di superare i limiti e le condizioni indicate all'art. 81 comma 1**

Parere Progettista: **L'osservazione è presentata con l'intento di far modificare l'art. 81 comma 1 al fine di superare i limiti e le condizioni indicate. Con altra osservazione, di cui si propone l'accoglimento, sono state eliminate le parti che con l'osservazione si propone di espungere. Modifica NTA art.81 co 1.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 578

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41822 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TITO**

Cognome: **ROVAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di modifica del perimetro dell'area So al fine di consentire la previsione di un'area con destinazione d'uso Mcs anche a servizio dell'impianto sportivo stesso**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare il perimetro dell'area So al fine di consentire la previsione di una zona ove realizzare parcheggi interrati e a raso sull'incrocio di Via Lazio e Via Toscana. In considerazione della morfologia dei luoghi, nonché delle prossimità con il serbatoio dell'acquedotto comunale, si ritiene non opportuno procedere con scavi in prossimità del piede di tale struttura anche in relazione alle criticità geologiche che la sommità del quartiere di Vico Alto ha evidenziato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 579

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41823 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BETTI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa del DPV4**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare l'altezza dell'intervento previsto nel DPV4 relativa al nuovo assetto di Vale Sardegna, aumentando l'altezza da 17 a 17,80. Considerato il numero dei piani realizzabili (4) l'altezza interpiano appare adeguata e da confermare anche in relazione agli altri interventi e alla prossimità alla strada.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 580

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41824 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PACCIANI**

Soggetto osservante: **Contrada**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa all'art. 51 comma 6**

Parere Progettista: **Il Rettore della Nobile Contrada del Bruco chiede che sia variato l'art. 51 comma 6 delle NTA che prevede per la Contrada la possibilità di realizzare volumi interrati, proponendo "una dizione più elastica" quale "volumetrie interrate o seminterrate". Allentare ulteriormente le possibilità edificatorie nel sito UNESCO potrebbe portare al depauperamento di quel patrimonio che tanto gelosamente conserviamo. Dare la possibilità di realizzare strutture seminterrate è come consentire di aumentare un piano al costruito o alla base di questo. Oltre a questo, tale norma sarebbe a favore delle poche contrade il cui territorio presentata ampi spazi non edificati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 581

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41826 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **MACINAI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire un ampliamento volumetrico e l'aumento di unità immobiliari in un lotto del tessuto UC1**

Parere Progettista: **Il RU considera i tessuti dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) - tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità - come tessuti saturi, dove non sembra ad oggi opportuno intensificare il carico urbanistico e intasare i lotti e le aree di risulta con nuove edificazioni, al fine di evitare un ulteriore appesantimento di aree già abbondantemente costruite.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 582

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41827 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PAPINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU6 - Ravacciano testata: aumento della quota di direzionale e dei relativi parcheggi, modifica della localizzazione del campo sportivo polivalente**

Parere Progettista: **L'Osservante, in qualità di presidente della Ce.S.Am, proprietaria dell'area ricompresa nell'intervento disciplinato dal RU con la scheda TU6, richiede di modificare in modo radicale le previsioni del RU per l'area in oggetto, proponendo tra l'altro una diversa organizzazione dello schema di assetto, portando a 2.700 mq. di SUL la originaria previsione (720 mq.) delle superfici da destinare a funzioni direzionali e lamentando la eccessiva onerosità delle dotazioni pubbliche richieste. Si controdeduce che, come già esplicitato nella Sez. I, paragrafo 2 della TU6, l'intervento richiede una particolare attenzione e sensibilità verso il contesto, ed in questa chiave va letta la scelta del RU di limitare le quantità di SUL realizzabile e di associare all'intervento finalità pubbliche di rilievo. La richiesta di quadruplicare la SUL da destinare ad attività direzionali è quindi da ritenersi incompatibile con il contesto, e nel confermare i contenuti della TU6 del RU adottato si fa presente la possibilità per l'Osservante, attraverso il piano attuativo richiesto, di modificare motivatamente, e nei limiti indicati dall'art. 128, lo schema progettuale proposto.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 583

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41829 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROMANO**

Cognome: **RAGGIASCHI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da UC2 ad AR con destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'Osservante chiede sia prevista una nuova area edificabile all'interno del resede di un tessuto UC2 in un'area prossima alla Strada Pietriccio-Belriguardo. L'Osservante evidenzia altresì che ritiene che, con il RU, sia stata eliminata la capacità edificatoria che era prevista dal PRG e pertanto, qual'ora non fosse accolta la richiesta di un nuovo lotto edificabile, che venga previsto di lasciare la capacità e le modalità edificatorie previste nel precedente Piano. Occorre premettere che l'Osservante ha già edificato con il confinante il lotto che il PRG aveva previsto, in un lotto molto ampio, con i limiti che la stessa normativa prevedeva. Se il RU ha previsto di apportare modifiche alla precedente pianificazione è perché si è considerato quanto già realizzato e, nell'ambito della propria discrezionalità, l'Amministrazione Comunale ha operato. Peraltro, come detto, la capacità edificatoria del lotto a suo tempo previsto dal PRG, risulta essere già stata utilizzata.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 584

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41830 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **CASTELLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve in parco territoriale di progetto ad AR con destinazione residenziale**

Parere Progettista: La nuova edificazione proposta, in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto - (Vtp2) Parco di Vico Alto, andrebbe ad appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dell'accesso nonché le caratteristiche geomorfologica proprie della zona non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 585

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41831 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **MARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE11 a TU con destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Nenni, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 11 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Colline del Bozzone e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTP2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 586

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41832 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **AGOSTINO**

Cognome: **PECCIARINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 a TU con destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'Osservante chiede di prevedere un'area edificabile nel PAE7. L'osservazione riguarda un'area prossima alla lottizzazione di S. Andrea, in cui è chiesta la realizzazione di fabbricati (16 alloggi) destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 7 - Crinali delle strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche del sito.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Osservazione n° 587

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41833 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa relativa ai BSA n. 237, 285, 287, 289, 290 al fine di consentire come ulteriori destinazioni d'uso (oltre a quelle già consentite dall'art. 84 c.5) Tc1 e IS**

Parere Progettista: L'osservazione è proposta col fine di modificare la normativa relativa ai BSA che compongono il Filamento del territorio aperto di Presciano. Trattandosi di un nucleo rurale sorto in funzione della dimensione dell'azienda agricola, prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale una normativa diretta per trasformare e modificare la destinazione degli immobili rurali può autorizzare la proprietà a richiedere nuovi edifici rurali dimostrando facilmente che la tenuta non ha più quegli immobili e quelle abitazioni che sarebbero necessari per la conduzione degli oltre 800 Ha.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Osservazione n° 588

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41834 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FILIPPO ROBERTO**

Cognome: **MARCOLONGO**

Soggetto osservante: **Gruppi di cittadini e comitati**



## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa del DPV9 - Acquaviva al fine di stralciare le previsioni relative agli interventi 1 e 2**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono la modifica alla normativa del DPV9 - Acquaviva al fine di stralciare le previsioni relative agli interventi 1 e 2. Da altra osservazione è emersa una proposta parzialmente alternativa a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico adottato e che può essere sinteticamente descritta nei seguenti punti:**

a) realizzazione di un luogo con le funzioni aggregative di centralità urbana per il quartiere di Scacciapensieri, costituito da un spazio pubblico con forma di piazza, attività commerciali di quartiere, attività di servizio, una quota di residenze e una dotazione di spazi destinati al parcheggio di auto, tali da assolvere non solo alle necessità del futuro insediamento, ma anche a quelle già evidenti nell'attualità.

b) sistemazione del fondo valle a parco di quartiere, con sistemazione delle aree scoperte a prato e ridisegno delle parti alberate, superfici pavimentate per il gioco e la sosta, percorsi per il passeggio e per le biciclette.

c) realizzazione di un nucleo di servizi e attrezzature di supporto all'attività sanitaria del Policlinico, principalmente orientata a soddisfare le necessità di soggiorno e visita della cospicua comunità di persone che gravita attorno a questa grande infrastruttura di scala regionale e non solo.

Tale proposta appare meritevole della massima considerazione in quanto suscettibile di incidere sulla qualità di un servizio sanitario i cui utenti provengono da un'area ben più ampia del Comune di Siena, e in tal senso ne andrà ricercata la coerenza con il RU nei seguenti termini.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità del servizio sanitario il riferimento, dal punto di vista degli obiettivi, potrà essere individuato nel "decalogo Veronesi", risultato del lavoro di una commissione istituita dall'allora Ministro della Sanità nel 2001, al fine di delineare un nuovo modello di ospedale. Si tratta in sostanza di offrire a chi è costretto, per la malattia propria o di un congiunto, a soggiornare a lungo in spazi istituzionalmente pensati e progettati per la cura e la degenza, il conforto di ambienti realizzati per dare specifica risposta alle sue necessità anche in termini di sicurezza e gradevolezza, in modo da incidere positivamente anche sulla loro situazione psicologica.

Questo nucleo di attività e funzioni, pur oggettivamente collegato a quelle del policlinico, non potrà che essere autonomo e separato da esso, e tale da costituire una cerniera tra il mondo della malattia e dell'assistenza e quello della città. Collocato sulla nuova viabilità di accesso alla zona del policlinico il nuovo nucleo di attrezzature sarà quindi posto ai piedi del complesso ospedaliero e potrà divenire un nuovo attracco, con parcheggi e spazi pubblici per il passeggio e l'incontro delle persone.

In considerazione di ciò, il nucleo delle attrezzature non potrà non provvedere alle esigenze di ricettività dei familiari dei degenti, al loro alloggiamento e ai necessari servizi di ristorazione, ospitando, altresì, attività commerciali, centri per attività fisiche, per il benessere e il tempo libero nonché servizi legati ad attività riferite alla sanità, comprese quelle del volontariato e dell'associazionismo socio-culturale. A tutto ciò potrà aggiungersi, come elemento di forte integrazione, la struttura del parco attrezzato di quartiere, determinante nella costruzione di un nuovo legame tra il policlinico e la città.

Nel progetto del verde pubblico uno dei punti qualificanti non potrà non essere il mantenimento degli affioramenti di acque sorgive nel fondovalle: tali risorse dovranno essere non solo salvaguardate, ma dovranno diventare, nella nuova previsione, un elemento di caratterizzazione e di valorizzazione che consenta effettivamente di mantenere le parti a verde e le alberature del nuovo Parco.

Sarà altresì fondamentale attivare una procedura di partecipazione con gli abitanti del quartiere che selezioni le funzioni urbane a sostegno della residenzialità e individui la gradualità degli interventi, in modo da garantire nelle nuove trasformazioni tutela dell'ambiente, qualità delle urbanizzazioni e reale integrazione nel tessuto edilizio esistente. Il processo di partecipazione dovrà essere esteso, tenendo conto delle nuove ipotesi di destinazione d'uso, alle associazioni dei malati e ai responsabili della struttura sanitaria.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene pertanto che la scelta più responsabile per il futuro dell'ATI9 e per quello di un servizio essenziale di Siena quale quello ospedaliero sia quella di sopersedere, per il momento, dall'approvare il RU comprensivo della disciplina relativa all'area in questione e ciò al fine di poter approfondire, nei minimi dettagli - ascoltando anche gli abitanti del quartiere, le associazioni dei malati ed i responsabili della struttura sanitaria - quanto emerso dalle suddette osservazioni e da altre inerenti la medesima ATI9, svilupparlo con la dovuta serenità e cognizione e, infine, tradurre il tutto, secondo i suddetti termini, in una nuova e compiuta disciplina urbanistico-edilizia e progettuale, rispondente alle esigenze degli abitanti della zona e della stessa città.

Atteso che per concretizzare questo percorso è necessario un tempo, al momento non determinabile con sufficiente certezza, e che comunque vi è l'esigenza di procedere quanto prima all'approvazione del RU per tutto il resto del territorio comunale, si propone, pertanto, lo stralcio del DPV9, dando atto che la disciplina urbanistica relativa all'area ATI9-Acquaviva continuerà ad essere quella prevista dal regime di salvaguardia, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel RU adottato in conformità della disciplina del PS e al contempo nel PRG comunale.

Resta, infine, inteso che la presente proposta di stralcio laddove accolta, lascerà integro ed impregiudicato il potere del prossimo Consiglio Comunale di formulare, con riguardo all'area interessata dallo stralcio, una nuova disciplina urbanistico-edilizia e progettuale i cui profili saranno modulati in funzione di una risposta ampia ed esauriente alle osservazioni cui si è scelto di non controdedurre, ed in particolare alle osservazioni n° 277, 305, 306, 307, 308 e 309.

Modifica NTA art. 124, NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 589

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41836 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MANNUCCI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR1 ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante ha avuto quasi venti anni per fare l'ampliamento, forse l'edificio da ampliare non era nelle sue disponibilità, non appare possibile individuare un lotto autonomo in un'area che, a prescindere dalla proprietà, appare come pertinenza dei fabbricati confinanti.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 590

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41838 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della RP34 percorso pedonale Taverne-Presciano**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere dalle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio di una modesta porzione necessaria a realizzare un marciapiede tra il Cimitero di Presciano e il borgo stesso. Stante l'intento di mettere in sicurezza la esistente viabilità al momento appare opportuno mantenere il vincolo, salvo valutare in fase di progettazione ipotesi più semplici tra le parti.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 591

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41839 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**

Cognome: **CINCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima al Podere Donnini (BSA n.587), in cui è chiesta l'edificabilità non precisando la destinazione e la consistenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio 4 - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 592

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41841 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**

Cognome: **MASIGNANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via E. S. Piccolomini, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di circa mq. 1500 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 593

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41842 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 236**

Parere Progettista: I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 del BSA 236) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 594

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41843 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**

Cognome: **FABBRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa (art. 81) al fine di consentire ampliamenti volumetrici come indicato dall'art. 33**

Parere Progettista: L'osservazione è formulata per chiedere la modifica dell'art. 81 al fine di consentire ampliamenti come previsto dall'art. 33. A seguito di altra osservazione, è stato proposto di modificare il comma 1 dell'art. 81; l'ampliamento potrà essere effettuato con le modalità e nei limiti dell'art. 33 delle NTA.

Modifica NTA art.81 co 1.

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 595

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41844 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**

Cognome: **FABBRI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE2 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Cassia Sud, in cui è chiesta, l'edificazione a destinazione residenziale. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 2 - Sistema di Fondovalle, Sottosistema di Paesaggio - Pianure Alluvionali e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp3) Parco dell'Arbia-Bozzone. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 596

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41845 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici del BSA n. 287**

Parere Progettista: I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 287 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 287 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 597

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41846 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENZO**

Cognome: **CAPANOLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che vengano escluse dalla tavola riportante l'individuazione delle aree destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio tre particelle in cui insistono immobili di proprietà. Il vincolo indicato attiene a modeste profilature della proprietà sul margine dell'area Vd e della RP35 non certo sull'ampia superficie dove sono posti gli immobili, in sede di progettazione di maggior dettaglio sarà operato per rendere l'eventuale ablazione di proprietà più contenuta possibile.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 598

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41849 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIAN PIERO**  
Cognome: **DUCHI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa (art. 81) al fine di consentire ampliamenti volumetrici come indicato dall'art. 33**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata con l'intento di far modificare l'art. 81 comma 1 al fine di superare i limiti e le condizioni indicate. Con altra osservazione, di cui si propone l'accoglimento, sono state eliminate le parti che con l'osservazione si propone di espungere.**  
**Modifica NTA art.81 co 1.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 599

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41850 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **CASELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU- schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU8**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira ad escludere una porzione di orto dall'area della TU 8. L'ablazione di tale superficie non altera sostanzialmente le scelte previste ed appare pertanto accoglibile. Modifica TU 8 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 600

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41851 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GINA**  
Cognome: **FATTOI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU- schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU8**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira ad escludere una contenuta porzione di orto dall'area in cui è previsto il recupero urbanistico. Per le modeste dimensioni e per la posizione di margine la richiesta appare accoglibile. Modifica TU 8 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 601

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41852 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCELLO**  
Cognome: **CORTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU- schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU8, ovvero di stralciare alcune particelle di altra proprietà**  
Parere Progettista: **Il recupero dell'area e dei volumi dell'ex Edilsiena non può prescindere da una adeguata sistemazione delle aree contermini prevedendo quelle minime opere di urbanizzazione che consentano di mettere in collegamento pedonale e in sicurezza le zone dell'Arbiola ove non è possibile che tale opere siano realizzate in fregio alla esistente strada. La richiesta pertanto non appare accoglibile.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 602

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41854 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELLA**  
Cognome: **CASELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da UC2 ad AR**  
Parere Progettista: **Le difficoltà di accesso all'area in cui è chiesta una nuova edificazione e in cui è presente già un carico urbanistico importante rispetto alle caratteristiche morfologiche del sito consigliano, al momento, di non incrementare l'edificazione nel tessuto indicato.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 603

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41855 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **VASCO**  
Cognome: **GALARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di modificare la viabilità al fine di tutelare l'"Archino del Petriccio" attualmente in stato di degrado anche a causa del traffico veicolare**  
Parere Progettista: **L'ipotesi di una nuova viabilità che elimini il passaggio dal cosiddetto "Archino del Pietriccio" non considerata nel presente RU non consente al momento, essendo necessarie valutazioni tecniche da effettuare nonché eventuali espropri da proporre, di recepirla come osservazione, pur tuttavia per il futuro può considerarsi come elemento da approfondire.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Osservazione relativa alla legalità o meno di un intervento edilizio effettuato nei pressi della proprietà del richiedente**  
Parere Progettista: **La seconda osservazione non appare rispondere al carattere che le stesse devono avere quale apporto migliorativo dello strumento adottato.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito alla attuale destinazione agricola di un terreno precedentemente inserito nel P.N. 5.1 del PRG**

Parere Progettista: **La previsione indicata nel PRG atteneva la PN 5.1 Acquacalda - Parco Attrezzato che poteva essere attuato, a partire dal 1990, dai privati proprietari. La mancata attivazione dei soggetti privati del piano urbanistico attuativo in questi anni ha fatto assumere la decisione di contenere la previsione per valutare se una più contenuta superficie possa portare alla realizzazione di un intervento più puntuale, mantenendo agricole quelle aree non necessarie alla realizzazione degli impianti sportivi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 604

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41856 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA CARMELA**

Cognome: **BEFANI**

Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 55 comma 3**

Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Tessuto funzionale del PR2 rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche del tessuto insediativo. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 605

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41857 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIO CESARE**

Cognome: **BEFANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 55 comma 3**

Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nel Tessuto funzionale del PR2 rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche del tessuto insediativo. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 606

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41859 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIORGIO**

Cognome: **MENCHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione e classificazione del tessuto insediativo sul quale insiste la proprietà'**

Parere Progettista: **L'inserimento di un fabbricato isolato o complesso e dell'area su cui insiste in un tessuto non consente, come nel caso specifico, di prevedere la possibilità di una diversa classificazione o perimetrazione, senza che siano dimostrate ragioni plausibili e oggettive. Nella fattispecie non possiamo che confermare l'appartenenza al PR3 del fabbricato interessato alla osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR3 ad AR**

Parere Progettista: **Non appare opportuna una nuova edificazione residenziale in un'area delicata dal punto di vista geologico e idraulico.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 607

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41861 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 280**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 BSA 280) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

### Osservazione n° 608

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41863 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 1 e 5 del BSA n. 288**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1 e 5 BSA 288) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 288**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 288 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 609

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41864 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONE**  
Cognome: **BONUCCI**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla perimetrazione dei centri abitati**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto e proposto di apportare alcune integrazioni al perimetro del centro edificato. Essendo tale proposta nell'ambito della normativa del Codice della Strada e del relativo Regolamento, si ritiene debba essere recepita. Modifica tav RU2, RU3 e tav Perimetrazione dei centri abitati.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa in relazione agli impianti di distribuzione dei carburanti (art. 140)**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone di integrare l'art. 140 del RU aggiungendo alcune previsioni al comma 1 e al comma 7 circa gli impianti di distribuzione dei carburanti. La richiesta è sicuramente migliorativa e quindi da accogliere positivamente. Modifica NTA art. 140 commi 1 e 7.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 610

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41866 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **NALDI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 1, 2 e 4 del BSA n. 285**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1, 2 e 4 BSA 285) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 285**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 285 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 611

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41868 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **NALDI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 3 del BSA n. 237**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3 BSA 237) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 4, 5 e 6 del BSA n. 237.**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 4, 5, e 6 BSA 237) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 7 del BSA n. 237.**  
Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 7 BSA 237) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 237**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 237 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 237 di un valore diverso da eccezionale**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 237 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 612

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41870 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **NALDI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 1, 2 e 3 del BSA n. 222**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1, 2, e 3 BSA 222) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 4 del BSA n. 222**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 4 BSA 222) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 5 del BSA n. 222**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 5 BSA 222) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 222 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 222 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 613

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41871 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 3, 4, 5 e 6 del BSA n. 290**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 3, 4, 5, e 6 BSA 290) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 7 del BSA n. 290**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 7 BSA 290) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 8 del BSA n. 290**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 8 BSA 290) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 9 del BSA n. 290**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 9 BSA 290) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 290**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 290 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 290 di un valore diverso da eccezionale ad esclusione del giardino di villa Iovattelli**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 290 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 614

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41873 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del BSA n. 289**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 BSA 237) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 289**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 289 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 289 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 289 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 615

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41875 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso del BSA n. 290 in Ta**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad ottenere la possibilità di mutare la destinazione del BSA 290 per realizzare una struttura turistico-ricettiva, nonché artigianato di servizio e commercio. Occorre ricordare che l'art.148, comma 8 del RU vieta la realizzazione dei nuovi alberghi nel territorio rurale e non prevede la possibilità di permettere attività artigianali e commerciali che, ovviamente, dovrebbero essere legate all'attività alberghiera.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 616

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41877 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **NALDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto del DPV6 - ex mulino Muratori**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia modificata la normativa e lo schema di assetto del DPV6 - Molino Muratori. In particolare chiede: che sia ridotta al 20% la quota di edilizia convenzionata; limitare a 300 mq. di SUL il direzionale (Tb) a aumentare a 1.700 mq. di SUL il commerciale (Tc); modificare lo schema del DPV in funzione delle suddette variazioni; prevedere per la superficie commerciale la realizzazione di un edificio unitario e distinto dagli altri. La perequazione è scelta che attiene al PS e, nel caso di cui trattasi, non essendovi opere di urbanizzazione di rilevanza pubblica da realizzare non può che essere pari a quella stabilita e prevista. Le quantità indicate per le attività direzionale e commerciale sono dei massimi, se il soggetto privato non fosse interessato a realizzare le quantità indicate può sicuramente astenersi o ridurle a suo piacimento; per quanto attiene la superficie commerciale si è inteso che potesse essere realizzata una contenuta presenza di negozi di vicinato senza rilevare la necessità di una media grande struttura di vendita in quanto nel quartiere di Taverno d'Arbia, ad oggi, non pare essere una necessità emergente. Non variando le quantità richieste viene meno la necessità di variare lo schema del DPV. La realizzazione di un edificio distinto dagli altri conferma la volontà di ambire a realizzare una struttura commerciale non per il quartiere ma per il territorio, che come detto, non appare opportuno e necessario.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 617

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41880 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**

Cognome: **MASIGNA' O MASIGNANI**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 (VTp1) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a proporre la previsione di un nuovo edificio residenziale che per posizione e morfologia dei luoghi appare problematica (quasi una forzatura) e al momento non opportuna.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 618

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41883 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TOBIA**

Cognome: **CANTON**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a RIU o DR**

Parere Progettista: **Al momento non appare opportuna una modifica della destinazione d'uso specifica Tc all'interno del tessuto di cui trattasi, ne quindi la tipologia d'intervento attribuita dal RU. La richiesta potrà eventualmente essere valutata in seguito se ritenuto necessaria ai fini delle caratteristiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 619

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41897 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANPIERO**

Cognome: **DEL BIGO**

Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a prevedere una nuova area edificabile in un tessuto FU4 - Una nuova edificazione residenziale in un'area in cui è già presente un carico urbanistico importante rispetto alle caratteristiche di accesso e alla morfologia dei luoghi, al momento, non appare opportuna, infatti incrementare ulteriormente l'edificazione nel tessuto indicato non migliora la qualità dei luoghi che invece dovrebbero essere riconsiderati nel loro insieme e non per parti.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 620

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41898 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **GABBIAI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR3 ad AR**  
Parere Progettista: **La nuova edificazione residenziale proposta, ricadente in parte nel tessuto PR3 - Propaggini del centro storico 3 - tessuti prevalentemente residenziali a media/alta densità, con destinazione specifica per attività terziarie - ricettivo e in parte nel tessuto PR4 - Propaggini del centro storico 4 - tessuti rarefatti di matrice storica prevalentemente residenziali andrebbe ad appesantire il tessuto delle Propaggini del centro storico. Considerata inoltre l'accertata problematicità della viabilità, nonché le caratteristiche geomorfologiche proprie della zona non appare opportuno accogliere l'osservazione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 621

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41899 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **GABBIAI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 55 comma 3 al fine di poter creare unita' immobiliari da adibire a B&B o affittacamere**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi nel tessuto funzionale Propaggini del Centro Storico rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-apartamenti non consoni alle caratteristiche del PR4. Si ricorda che le attività turistiche extra alberghiere devono essere svolte in edifici residenziali.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a Rib**  
Parere Progettista: **Rispetto alle caratteristiche degli immobili ricompresi nel tessuto PR4 il tipo di intervento previsto è adeguato e quindi da non modificare.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di poter effettuare aumenti di volume fino ad un massimo del 30% del volume esistente (art. 55)**  
Parere Progettista: **L'immobile di cui trattasi e il tessuto in cui è stato compreso (PR4) non consentono la possibilità di ampliamenti riservati a immobili con caratteristiche di minor pregio.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 622

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41901 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **OLINTO**  
Cognome: **CIATTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di prevedere un'area edificabile nel PAE7. L'area di cui trattasi è in fregio alla Strada delle Volte, cioè in territorio aperto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche del sito. Si rileva altresì che l'area presenta una distanza inferiore a 200 mt. dal Cimitero delle Volte.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 623

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41906 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **PARODI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 19 comma 7 delle NTA**  
Parere Progettista: **Si ritiene che le definizioni di "manufatti precari, edifici incongrui e fatiscenti" contenute nell'art. 19 siano sufficientemente chiare da escludere la possibilità, come temuto dall'Osservante, che vi rimangano ricompresi edifici di valore storico architettonico.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 83 comma 4 delle NTA**  
Parere Progettista: **Il comma 4 dell'art. 83 contiene una disciplina di specificazione della LR 1/2005 (art. 43) e pertanto non introduce, come paventato dall'Osservante, alcun limite aggiuntivo alle previsioni dei PMAA in merito alle necessità dimensionali degli annessi necessari all'azienda.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 148 comma 5 delle NTA**  
Parere Progettista: **Atteso che l'Osservante concorda sulla opportunità di limitare la collocazione di impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici BSA, si fa presente che il disposto dell'art. 148, co 5 lett. a), escludendo l'installazione di pannelli fotovoltaici negli edifici del territorio rurale aventi come massima categoria di intervento il restauro e risanamento conservativo intende riferirsi ai BSA stessi, ed in particolare a quelli ritenuti, nella schedatura, di elevato valore architettonico. La disciplina del RU risulta pertanto già coerente con le richieste dell'Osservante.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 148 comma 6 delle NTA**  
Parere Progettista: **La disciplina osservata intendeva semplificare la realizzazione di invasi escludendo dalla presentazione del PMAA quelli di contenute dimensioni, fissate - per semplicità di misura - in 200 mq. Questa norma non esclude che invasi di maggiori dimensioni, e localizzati con le accortezze richieste dall'Osservante, possano essere realizzati con PMAA.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**



## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 148 comma 8 delle NTA**

ParereProgettista: **Atteso che con la approvazione del DPGR 25 marzo 2010 n. 35 la capacità ricettiva degli agriturismi è stata ricondotta al rispetto della principalità della attività agricola, l'ultimo capoverso dell'art.148, comma 8 - contenente limitazioni quantitative ai posti letto realizzabili in agriturismi - viene eliminato come richiesto dall'Osservante.**

Modifica NTA art.148 co 8.

Responso Progettista: **Accogliabile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 150 commi 1 e 2 delle NTA**

ParereProgettista: **La disciplina richiamata dall'Osservante non costituisce alcun obbligo per i PMAA, in quanto fa riferimento a quelle che già nel PS erano state individuate come misure di miglioramento ambientale suscettibili di incrementare la qualità territoriale del sottosistema in oggetto. Ciascun PMAA ha facoltà di assumere o meno tali indicazioni, come già accennato contenute nel PS, e pertanto non risulta possibile né necessario - in risposta ai rilievi dell'Osservante - modificarle.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 150 comma 4 delle NTA**

ParereProgettista: **La opzione di non consentire nuove edificazioni nel sottosistema di Pian del Lago - motivata da ragioni paesaggistiche, storiche e idrauliche - è stata già a suo tempo fissata nel PS (art. 76 comma 2 ) e non è facoltà del RU modificarla.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 8

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 151 comma 2 delle NTA**

ParereProgettista: **La disciplina richiamata dall'Osservante non costituisce alcun obbligo per i PMAA, in quanto fa riferimento a quelle che già nel PS erano state individuate come misure di miglioramento ambientale suscettibili di incrementare la qualità territoriale del sottosistema in oggetto. Ciascun PMAA ha facoltà di assumere o meno tali indicazioni, come già accennato contenute nel PS, e pertanto non risulta possibile né necessario - in risposta ai rilievi dell'Osservante - modificarle.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 9

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 151 comma 4 delle NTA**

ParereProgettista: **La difformità richiamata dall'Osservante è fondata. Pertanto il comma 2 dell'art. 157, in coerenza anche con la disciplina del PS, dopo la parola "Arbia" viene integrato con la seguente dizione: "Crete di San Miniato, delle Crete di San Martino",.**

**Per quanto concerne la seconda parte della osservazione, si fa presente che la disciplina richiamata è già contenuta nel PS e pertanto non modificabile in sede di RU. Modifica NTA art.157 co.2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accogliabile**

## Punto n° 10

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 152 comma 2 delle NTA**

ParereProgettista: **Il rilievo proposto dall'Osservante è fondato, e pertanto nella penultima riga del comma 2 dell'art.152 la parola "dovranno" verrà sostituita da "potranno".**

Responso Progettista: **Accogliabile**

## Punto n° 11

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 152 commi da 4 a 8 delle NTA**

ParereProgettista: **Come già contododotto in precedenza, si fa presente che la disciplina osservata è già contenuta nel PS e pertanto non modificabile in sede di RU.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 12

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 153 delle NTA**

ParereProgettista: **Come già contododotto in precedenza, si fa presente che la disciplina osservata è già contenuta nel PS e pertanto non modificabile in sede di RU.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 13

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 154 delle NTA**

ParereProgettista: **Si fa presente non solo che la norma osservata ha carattere indicativo (il testo recita "è da privilegiare") ma che è del tutto evidente la necessità di mantenere ampie condizioni di sicurezza per gli operatori.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 14

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 157 comma 2 delle NTA**

ParereProgettista: **Come già contododotto in precedenza, si fa presente che la disciplina osservata è già contenuta nel PS e pertanto non modificabile in sede di RU.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 15

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 comma 2 delle NTA**

ParereProgettista: **La norma osservata ha come finalità quella di suggerire un insieme di criteri utili per collocare in maniera ottimale le nuove edificazioni, ovvero di elementi da considerare all'interno di una valutazione motivata che persegua la qualità degli esiti finali della trasformazione. Essendo una norma estesa all'intero territorio rurale (come si evince dal comma 1 dell'art. osservato) non si comprende in base a quali ragioni (né le suggerisce l'Osservante) la sua validità dovrebbe essere "sospesa" in determinati luoghi.**

**Si è certi che una applicazione ragionata e flessibile dei criteri proposti nell'art. 158 comma 2 non comporterà difficoltà aggiuntive per la realizzazione di nuovi edifici bensì, come accennato in precedenza, scelte localizzative più meditate e di maggiore qualità.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Punto n° 16

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 160 delle NTA**

ParereProgettista: **Il rilievo, contenuto nella prima parte della osservazione, della scarsa chiarezza dei riferimenti contenuti nell'art. 160 comma 2 è fondato; a correzione dell'errore materiale rilevato, la seconda alinea viene eliminata e sostituita dalla seguente " - delle prescrizioni di cui all'art. 158 comma 2". Per quanto riguarda la seconda parte della osservazione, si contoduce che la differenziazione delle dimensioni degli annessi realizzabili dalle aziende prive delle superfici fondiari minime in funzione dei numerosi criteri suggeriti dall'Osservante (dimensione aziendale, mezzi e manodopera impiegati; si aggiunga l'esigenza di contemplare ad esempio il tipo di coltivazione in essere) darebbe luogo ad una casistica complessa non solo di difficile concezione e gestione, ma anche suscettibile di non cogliere appieno le realtà aziendali. Coscienti di questa problematica, il solo limite proposto dal RU è stato dunque quello di commisurare la realizzazione di nuovi annessi agricoli alle capacità produttiva dell'azienda, scelta che si ritiene ragionevole in quanto non suscettibile di incidere negativamente sulle prospettive produttive che gli operatori intendevano perseguire. Modifica NTA art.160 co.2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accogliabile**

## Punto n° 17

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 84 comma 5 delle NTA**

ParereProgettista: **La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole e piccolissime dimensioni nel territorio aperto derivanti da cambi di destinazione d'uso di edifici originariamente non concepiti per l'uso residenziale (piccoli annessi, capanne, ecc.). Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela della aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

#### Punto n° 18

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di fusione degli artt. 30 e 31 delle NTA**

ParereProgettista: Trattandosi - la "ristrutturazione edilizia" e la "demolizione con fedele ricostruzione" - di operazioni differenti sia sotto i profili operativi che normativi (si pensi ad esempio alle diversità in materia di verifica delle fattibilità geomorfologiche e idrauliche) si ritiene indispensabile mantenerle disciplinate in articoli differenti, sia per maggiore nitidezza della norma che per la sua agevole gestione. Per quanto riguarda il secondo rilievo - la possibilità di variare la quota dei solai in caso di ristrutturazione edilizia - si fa presente che tale possibilità è già contemplata nell'art. 30 comma 7 lett. b).

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 19

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 78 comma 4 delle NTA**

ParereProgettista: La norma osservata ha l'obiettivo di evitare che, al frazionamento di un edificio unitario in differenti unità abitative, possa seguire nel resede il proliferare di piccole costruzioni destinate al ricovero di attrezzi o mezzi che, necessari per la vita quotidiana e la cura degli spazi aperti, non possono trovare adeguato spazio all'interno delle singole abitazioni. Si ritiene pertanto utile e necessario confermare la norma.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 20

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 78 comma 5 delle NTA**

ParereProgettista: La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole dimensioni nel territorio aperto derivanti da frazionamenti, con il duplice effetto negativo di incrementare l'insediamento diffuso e di proporre standard abitativi storicamente non consoni al contesto.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 21

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 79 comma 3 delle NTA**

ParereProgettista: L'insediamento diffuso in ambito urbano, cui si rivolge la norma osservata, è costituito da edifici ricadenti nelle parti più sensibili del territorio urbano (Valli verdi, Parco del Buongoverno) sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico; la norma in oggetto intende favorire una riqualificazione di queste aree, in cui un appesantimento delle funzioni residenziali derivante da cambi di destinazione d'uso di edifici originariamente realizzati per funzioni agricole, artigianali o altro non risulterebbe coerente con la qualità dei luoghi.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 22

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 79 comma 5 delle NTA**

ParereProgettista: La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole dimensioni nel territorio aperto derivanti da frazionamenti, con il duplice effetto negativo di incrementare l'insediamento diffuso e di proporre standard abitativi storicamente non consoni al contesto.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 23

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 81 comma 1 delle NTA**

ParereProgettista: A seguito di una analoga osservazione presentata, con conseguente modifica dell'art. 33 comma 1, l'art.81 comma 1 risulterà modificato nella direzione richiesta dall'Osservante.

In particolare il nuovo testo dell'art.33 comma 1 reciterà:

" Gli interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale sono quelli in cui è possibile effettuare opere di ampliamento in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 25 (venticinque) per cento della SUL di ciascuna unità immobiliare, fino al massimo complessivo di 40 mq. di SUL per l'intero edificio".

IL testo modificato dell'art. 81 comma 1 reciterà, accogliendo in tal modo le richieste dell'Osservante:

"Negli edifici con destinazione d'uso residenziale (R) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA) una tantum, con le modalità di cui all'art.33"

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 24

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di abrogazione dell'art. 81 comma 4 delle NTA**

ParereProgettista: La norma di cui l'Osservante richiede l'abrogazione fa parte di un disegno più ampio finalizzato al contrasto della diffusione insediativa, e pertanto si ritiene necessario confermarla.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 25

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 40 comma 5 delle NTA**

ParereProgettista: A seguito di una analoga osservazione presentata, con conseguente modifica dell'art. 40 comma 5 nella direzione auspicata dell'Osservante, il comma di cui trattasi risulterà modificato come segue:

" Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate senza il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo, almeno un posto auto per alloggio deve essere coperto e integrato nell'edificio".

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 26

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 29 delle NTA**

ParereProgettista: L'art. 29 contiene una descrizione delle opere riconducibili alla fattispecie del "Restauro e risanamento conservativo" e non esclude, come temuto dall'Osservante, che tali operazione possano comportare il frazionamento dell'edificio interessato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 27

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di consentire, per ogni categoria di intervento, il cambiamento di destinazione d'uso**

ParereProgettista: Per come formulata, accogliere l'osservazione significherebbe consentire in qualsiasi edificio il cambiamento di destinazione verso qualsivoglia funzione, e ciò sarebbe in contrasto con il compito del RU di guidare l'evoluzione ordinata, e rispettosa delle caratteristiche del singolo edificio e del suo contesto, delle mutazioni d'uso.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 28

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di poter realizzare, nelle aree degli insediamenti diffusi destinati ad orto o piccoli appezzamenti inferiori alla minima unità poderale, capanni agricoli commisurati alle caratteristiche dell'appezzamento stesso**

ParereProgettista: La disciplina richiesta dall'Osservante, poco puntuale e non ben esplicitata nel merito, è già contenuta nell'artt. 102, 160 e 161.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 29

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di approvare il Piano del Traffico contestualmente al RU**

ParereProgettista: Si tratta di atti di governo che l'amministrazione intende attentamente coordinare, ma questa scelta non dovrà necessariamente tradursi nella contestuale approvazione, stante la diversità dei due procedimenti amministrativi.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 624

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot.n° 41907 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIO**

Cognome: **BERNINI**

Soggettoosservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **RICHIESTA DI PREVISIONE DI NUOVA AREA EDIFICABILE MEDIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PAE10 A TU.**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale 408 per Montevarchi, in cui è chiesta, in 5 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza per una consistenza di mq. 1756 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 625

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41908 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GUIDO**

Cognome: **BERNINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 a TU**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area compresa tra la Strada Statale 408 per Montevarchi e la strada comunale delle Tolfe, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza per una consistenza di mq. 400 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 626

data di arrivo il 30-06-2010 - Prot. n° 41909 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLA**

Cognome: **MARRI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vb ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prospiciente la strada di Pescaia, in cui è chiesta, la realizzazione di due fabbricati, uno a destinazione residenziale ed uno a destinazione commerciale e direzionale per una consistenza complessiva di mq. 1100 di SUL. La nuova edificazione proposta andrebbe ad appesantire il tessuto delle Aree Miste (AM) contiguo già costruito, intasando un'area destinata ad orti urbani (Vb) il cui fine è quello di riqualificare il paesaggio e promuovere e razionalizzare le attività di coltivazione per l'autoconsumo praticate da cittadini ed associazioni. Si rileva altresì che l'area si attesta su una strada di scorrimento ad intenso traffico veicolare, pertanto non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione anche delle problematiche di accesso.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 627

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41910 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMMA**

Cognome: **AMELIO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a DR in una porzione dell'edificio n. 1 del BSA n. 445**

Parere Progettista: I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 628

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41912 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **CANNE**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto e della normativa della scheda AR29**

Parere Progettista: L'osservazione è mirata a modificare la Scheda AR29 per quanto attiene la possibilità di realizzare camere nella palestra e per quanto attiene la necessità di prevedere un unico accesso. La palestra pur se "anticipata" rispetto alla struttura ricettiva (Ta) rimane un servizio di questa e come tale non può essere utilizzata per realizzare posti-letto o camere. Quanto all'accesso, tra i privati, dovrà essere trovata una soluzione che, in una zona così delicata, non crei, in poco spazio, un numero di accessi carrabili dalla Strada degli Apostoli uguale a quello delle singole proprietà.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 629

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41914 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**

Cognome: **BERNABEI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica del perimetro del resede del BSA n. 172**

Parere Progettista: La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 172 interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**

Parere Progettista: Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nei BSA rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche degli immobili così individuati. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 630

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41919 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **BONECHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone di prevedere una nuova area edificabile in zona PAE 4. L'area indicata prossima alla Strada di Certosa - loc. S. Pietrino - rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare in PAE 4 - Sottosistema di paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere positivamente l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 4 del BSA n. 311**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia modificato l'intervento massimo ammissibile dell'edificio 4 del BSA 311 da ristrutturazione edilizia a Ristrutturazione con aggiunta funzionale. I tipi di intervento ammissibili sugli immobili compresi nei BSA derivano dal valore assegnato ai resede e agli edifici nel P.S. approvato con delibera C.C. n.32 del 13/02/2007. Il RU non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel PS.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 631

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41922 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **REMO**  
Cognome: **PETRICCI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR con destinazione residenziale**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno tergaie rispetto alla Strada di Renaccio in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di una nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi, tramite frazionamento, con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 75**  
Parere Progettista: **Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento degli immobili compresi nel tessuto FA1 rischierebbe di formare un numero eccessivo di mini-alloggi non consoni alle caratteristiche del tessuto stesso. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come SUL.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 632

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41923 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**  
Cognome: **SAVOI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno in fregio alla S.S. 73 Ponente in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE7 - Sistema delle Colline Sabbiose - Sottosistema dei Crinali delle Strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di una nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 633

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41925 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **PIROLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vc a UC2**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la previsione di un terreno in cui è presente un manufatto con destinazione magazzino, posto tra la Strada di Vico Alto e Via Sicilia da Vc a tessuto UC2. Non appare opportuno che il modesto edificio abbia la possibilità di essere trasformato in residenza sia per la consistenza del bene, sia per le altezze, nonché per le caratteristiche tipologiche e formali.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 634

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41927 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **GRAZZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza dell'edificio n. 10 del BSA n. 304**  
Parere Progettista: **Il manufatto indicato fa parte del resede del BSA, allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali significa incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 635

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41928 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MATTHEW CRISPIN HURST**  
Cognome: **WESTERMAN**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa del BSA n. 413 al fine di consentire, per i vari edifici, tipi di intervento diversi**  
Parere Progettista: **L'osservazione proposta riguarda un complesso denominato Pantanino (BSA 413), per il quale è vigente un Piano di Recupero approvato nel 2009. I nuovi acquirenti hanno presentato detta osservazione con il fine di precisare le previsioni urbanistiche, ridurre il numero di appartamenti realizzabili e proporre soluzioni architettoniche che possono riequilibrare l'ambiente e il costruito. La proposta di riorganizzazione dei manufatti si basa sull'inserimento di piccoli elementi del linguaggio contemporaneo che consentano di semplificare gli interventi distributivi all'interno dei diversi edifici. E' altresì prevista la demolizione di una porzione di manufatto necessaria a bilanciare la consistenza delle nuove addizioni funzionali. Il numero di unità immobiliari con destinazione residenziale che potranno essere realizzate all'interno del complesso non potrà essere superiore a 6 a fronte delle 10 consentite con il PdR. Per il calibrato carattere della richiesta la stessa appare meritevole di essere considerata. Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°413.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 636

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41930 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **CRESTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU28**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la Scheda TU28 (Coroncina 4) con le seguenti proposte: riduzione della superficie territoriale della Scheda da 16.380 mq. a 15.500 mq.; modificare le fasi di attuazione all'interno della scheda, di fatto separando le proprietà; revisione dei limiti dell'area individuata dalla scheda per allinearsi con le proprietà. La richiesta di modifica non trova adeguata giustificazione circa la riduzione territoriale della scheda né tanto meno di far coincidere la stessa alle proprietà. Quanto al diverso assetto proposto e alla diversa tempistica potrà darsi corso ai sensi del comma 2 dell'art. 128 delle NTA del RU, che consente di modificare l'assetto progettuale della scheda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 637

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41933 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONE**  
Cognome: **GRAZZINI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ta a R**  
Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto il cambio di destinazione d'uso residenziale (Ta) a residenza (R). La previsione Ta conferma quanto previsto nel PRG. Detta possibilità edificatoria nel PRG fu prevista esclusivamente perché richiesta come destinazione ricettiva. La nuova edificazione, se fosse stata dall'inizio richiesta come residenziale, non sarebbe stata accordata sia per le caratteristiche che il sito presenta, sia perché la localizzazione è in una zona di attività produttive che non può certo presentare un episodio di edilizia residenziale. Per questi motivi la destinazione ricettiva rimane attuale e quindi da mantenere.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 638

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41935 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SIMONE**  
Cognome: **CIOTTI**  
Soggetto osservante: **Contrada**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di consentire la sostituzione dell'attuale pavimentazione nel Prato di Sant'Agostino**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a integrare l'art. 101 al fine di consentire l'utilizzo di materiali tradizionali o innovativi per pavimentare il Prato di S. Agostino. La richiesta appare migliorativa delle caratteristiche dei beni e quindi meritevole di accoglimento. Modifica NTA art. 101 co 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 639

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41938 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **CARMIGNANI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di stralciare dall'ATI7 le previsioni inerenti il nuovo Palazzetto del basket ed alcuni parcheggi lungo la strada oggi podereale esistente. Il ricorso all'esproprio, che il RU ha cercato, ove possibile, di rendere minimo per ragioni evidenti di contenimento della spesa pubblica, è risultato una scelta obbligata nel caso del DPV7. Negli elaborati progettuali redatti, è leggibile il costante tentativo di associare la idonea localizzazione delle nuove strutture (e delle loro pertinenze) con una configurazione il più possibile unitaria delle aree da espropriare. Per quanto concerne la richiesta di elidere dal DPV7 la previsione del nuovo palazzetto del basket, si evidenzia che tale previsione è connessa alla esigenza di disporre di una struttura rispondente agli standard internazionali, e che tale previsione è dunque indispensabile per dare sostanza e completezza alla Cittadella dello Sport. Mentre per quanto attiene i parcheggi in fregio alla strada esistente che unisce la nuova viabilità con l'area dello stadio, la stessa è funzionale a quanto previsto nel DPV7 per le attività non direttamente sportive, ma trattasi comunque di aree ed attrezzature che devono essere realizzate per soddisfare gli standard dei parcheggi. Per tanto la richiesta non è da apprezzare positivamente.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 640

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41944 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TOMMASO**  
Cognome: **ADDABBO**  
Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

**Sintesi:** Richiesta di revisione dei criteri e delle valutazioni espresse nella Valutazione Integrata in merito alla sostenibilità degli interventi con riferimento al consumo di suolo, da esplicitare nella VAS con giudizio complessivo da ripercuotersi nell'eventuale ridimensionamento delle trasformazioni previste

**ParereProgettista:** L'Osservante rileva la contraddizione tra l'elevato consumo di suolo previsto dal RU e la valutazione sostanzialmente positiva che su tale aspetto si esprime nella VAS, chiedendo un ridimensionamento delle previsioni complessive del RU. L'osservazione riguarda un aspetto molto rilevante, in quanto - nella attuale situazione storica - gli strumenti e gli atti di governo del territorio sono quasi invariabilmente promotori di nuovi consumi di suolo, e questo avviene nel RU di Siena, che pur muovendosi all'interno di una logica complessiva di risparmio di suolo (e di paesaggio) ha dovuto necessariamente dare risposte ad accertate esigenze di natura residenziale e produttiva oppure per servizi, verificate e quantificate nel PS e a suo tempo valutate, seppur con minor grado di dettaglio. Questa attenzione al risparmio di suolo è rinvenibile in particolare: - in un dimensionamento delle previsioni residenziali pari a circa un terzo di quello stimato nel PS, con una percentuale di recupero pari a circa il 36% e con tipologie edilizie ragionevolmente dense; - nell'associare la previsione di espansioni produttive (TU9 Cerchiaia; ATI 11 stazione Isola d'Arbia) con il riassetto di aree già urbanizzate (ATI1 Parco Scientifico Tecnologico); - nel prevedere alcune trasformazioni fortemente consumatrici di suolo (ad esempio l'ATI7 Cittadella dello sport) solo a fronte dei riconosciuti vantaggi per gli assetti urbani e per i cittadini (nell'esempio fatto la restituzione alla città dell'area del Rastrello, l'attenuazione dei fenomeni di congestionamento legati alle partite di calcio, l'incremento della disponibilità di attrezzature sportive). L'osservazione, come si è detto pertinente e rilevante, è stata colta come occasione per verificare con maggior dettaglio l'effettivo consumo di suolo, al fine di poter sviluppare considerazioni maggiormente fondate. Nella tabella che segue è stato articolato il dato complessivo distinguendo le superfici destinate ad urbanizzazione vera e propria (edifici e dirette pertinenze, parcheggi, impianti, viabilità, etc.), aree destinate a verde attrezzato (il verde pubblico in senso proprio) e il verde di ambientazione, ovvero quello che, pur rimanendo di proprietà privata (ma con forme di uso pubblico) è stato individuato per fini di inserimento paesaggistico e di ripristino ambientale, ovvero da destinarsi almeno in parte a bosco. Polarizzazione - Conferma di PRG (in mq.): 638.781 Nuovo impegno di suolo (in mq.)- Sup. Fondiaria e dotazioni Pubbliche: 461.103 Verde privato e di ambientazione: 322.770 Verde attrezzato: 72.491 Integrazione e riequilibrio - Conferma di PRG (in mq.): 141.866 Nuovo impegno di suolo (in mq.)- Sup. Fondiaria e dotazioni pubbliche: 308.418 Verde privato e di ambientazione: 271.355 Verde attrezzato: 61.588 TOTALE - Conferma di PRG(in mq.): 780.647 Nuovo impegno di suolo (in mq.)- Sup. Fondiaria e dotazioni pubbliche: 769.521 Verde privato e di ambientazione: 594.125 Verde attrezzato: 134.079 Le aree direttamente interessate da processi di trasformazioni sono pari a circa 155 Ha, di cui più della metà derivano da previsioni urbanistiche dell'attuale PRG. Il nuovo impegno di suolo è prevalentemente concentrato in tre interventi (Polo Abbadia Renaccio, Centro sportivo polivalente, area produttiva di Isola d'Arbia) ovvero in trasformazioni destinate rispettivamente a dare risposta ad accertate domande di residenza, di servizi, di luoghi di lavoro. Queste trasformazioni saranno accompagnate da circa 60 Ha di verde di ambientazione, ovvero di aree destinate alla rinaturalizzazione e/o all'inserimento paesaggistico, in parte aperte alla fruizione pubblica; si tratta di aree la cui qualità ambientale sarà comunque in futuro maggiore dell'attuale, con un consistente incremento del manto vegetale. Ulteriori 13,4 Ha circa saranno destinati a verde pubblico attrezzato, anche in questo caso con un deciso miglioramento del corredo vegetale rispetto al loro stato attuale. Pur come si è detto ritenendo legittimo che tali consumi di suolo siano considerati eccessivi, si è ragionevolmente certi che le esigenze accertate in sede di PS non possano essere soddisfatte altrimenti, così come si è ragionevolmente certi che le regole e le prescrizioni contenute nel RU assicureranno una elevata qualità alle trasformazioni che verranno realizzate; pertanto non si accoglie la richiesta dell'Osservante di operare un ridimensionamento complessivo del RU. Si sottolinea comunque che i processi attuativi del RU saranno sottoposti ad attenti monitoraggi, che accerteranno la permanenza della domanda di trasformazione e dei suoi ritmi di crescita (dipendenti come noto anche da fattori esogeni non governabili dal RU) e che forniranno materiale di riflessione per il secondo RU. Si procederà comunque, a parziale accoglimento della osservazione, a specificare nel Rapporto Ambientale in maniera puntuale i profili del consumo di suolo indotti dal RU, nonché a modificare il giudizio di sostenibilità in direzione di una sostanziale neutralità, espressiva della convinzione che il RU promuova nel suo complesso un equilibrio accettabile - seppur migliorabile nel tempo e con l'esperienza - tra consumo di suolo e soddisfazione dei bisogni espressi dalla città. Modifica Allegato B - Valutazioni B2. La valutazione ambientale strategica.

**Responso Progettista:** Parzialmente accoglibile

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

**Sintesi:** Richiesta di modifica della normativa e delle schede progettuali in merito ad una maggiore considerazione del risparmio idrico, degli effetti della impermeabilizzazione dei suoli urbanizzati e della salvaguardia degli acquiferi

**ParereProgettista:** L'Osservante rileva, sempre nell'ambito della VAS, la mancata considerazione degli incrementi di consumi idrici, degli effetti della impermeabilizzazione dei suoli urbanizzati, del risparmio idrico e della salvaguardia degli acquiferi, rinnovando la richiesta di un complessivo ridimensionamento delle trasformazioni previste dal RU.

Per quanto riguarda i consumi idrici si fa presente che già il PS è stato preceduto da una ricerca sulle disponibilità idriche del senese (le cui conclusioni, citate dall'Osservante, sono quelle riportate nel Rapporto Ambientale) e che in sede di PS è stato ottenuto il parere positivo del gestore dei servizi AATO 6, che rassicura in merito alla disponibilità idropotabile.

Per quanto riguarda gli effetti della impermeabilizzazione aggiuntiva (indissolubilmente legata alla nuova urbanizzazione) il tema risulta trattato nell'art. 97 del PS, laddove si prescrive che le superfici fondiarie siano mantenute permeabili almeno per un quarto, e che i nuovi piazzali, parcheggi e viabilità siano realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o lo stoccaggio temporaneo delle acque.

In materia di risparmio idrico l'Osservante propone venga resa obbligatoria, nel RU ma anche nel RE, la realizzazione di cisterne interrate per il recupero e riuso delle acque meteoriche, estendendo una pratica che il RU promuove esclusivamente laddove prescrive la realizzazione di reti duali.

L'osservazione è condivisibile in quanto, oltre a contenere i deflussi fognari (beneficio pubblico) risulterà in prospettiva - con il progressivo aumento dei costi dell'acqua - economicamente conveniente a fronte di un investimento iniziale molto modesto.

In accoglimento di questa parte della osservazione si aggiungerà pertanto agli artt. 115, 128 e 130 delle NTA il seguente comma, numerato rispettivamente 3., 5. e 4.;

Le trasformazioni edilizie prevedono la realizzazione di cisterne interrate per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata. L'obbligo decade, o viene ridotta la capacità, per dimostrate cause di inattuabilità tecnica.

Per quanto concerne infine la salvaguardia degli acquiferi si controdeduce che il RU è adeguato alla normativa vigente e che pertanto persegue compiutamente gli obiettivi di compatibilità. Modifica NTA art.115 aggiunto co.3; art.128 aggiunto co.5 e art.130 aggiunto co.4.

**Responso Progettista:** Parzialmente accoglibile

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

**Sintesi:** Richiesta di modifica dell'art. 32 in materia di risparmio energetico con estensione anche ad altri tipi di intervento

**ParereProgettista:** L'Osservante rileva che il RU contiene specifiche tecniche in materia di risparmio energetico esclusivamente nell'art. 32 (in realtà le medesime sono presenti anche negli artt. 33, 38 e 39) e richiede di estenderle ad altri tipi di intervento (nello specifico gli artt. 34, 35 e 36) nonché di prevedere nel futuro RE una sezione dedicata all'edilizia sostenibile.

Si controdeduce che, vigendo una specifica normativa nazionale in materia di risparmio energetico, il RU ha ritenuto ragionevole limitarsi a richiedere prestazioni più restrittive esclusivamente nei tipi di intervento (appunto quelli disciplinati dagli artt. 32, 33, 38 e 39) che, prevedendo l'opportunità di incrementare la SUL, presentano per il soggetto attuatore profili aggiuntivi di convenienza e che consentono quindi di prescrivere prestazioni energeticamente più efficienti (e dunque più costose).

Si aggiunge che già l'attuale RE contiene una sezione dedicata all'edilizia sostenibile (allegato H, Piano energetico ambientale comunale) i cui contenuti possono certamente - ma non è una competenza diretta del RU - essere migliorati e aggiornati in funzione delle continue evoluzioni culturali, tecnologiche e normative.

**Responso Progettista:** Non accoglibile

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

**Sintesi:** Richiesta di modifica della normativa al fine di garantire la tutela dei volatili che nidificano sui tetti

**ParereProgettista:** L'Osservante rileva la presenza nel centro abitato di Siena di un patrimonio naturale costituito da specie ornitiche e di chiroteri la cui tutela, oltre ad essere un valore in sé, può contribuire al controllo degli insetti infestanti, e propone di inserire nel RU e/o nel RE delle norme specifiche volte a favorirne la nidificazione.

L'Osservante investe un tema di rilievo quale quello della tutela della biodiversità in ambito urbano, che in molte città europee ha condotto alla redazione di specifici strumenti regolamentari di gestione urbana.

Come suggerito anche dall'Osservante - che propone come esempio il RE di Marciana Marina - si tratta di una materia non di pertinenza del RU (che, si rammenta, perde efficacia dopo 5 anni) si ritiene opportuno accogliere l'osservazione inserendo nell'art. 10 delle NTA un ulteriore comma formulato come segue:

"Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, nella redazione degli aggiornamenti del Regolamento Edilizio verranno contemplate norme specifiche tese a favorire la nidificazione delle specie Apus apus, Delichon urbica, Hirundo rustica e dei Chiroteri, anche predisponendo strumenti più generali tesi al rafforzamento della biodiversità in ambito urbano". Modifica NTA art.10.

**Responso Progettista:** Accoglibile

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

**Sintesi:** Richiesta di integrazione all'art. 135 per garantire la tutela del Bosco di Lecceto (VT5)

**ParereProgettista:** L'Osservante sottolinea la qualità ambientale e l'interesse conservazionistico del Bosco di Lecceto, lamentando la incoerenza delle attuali forme di gestione, proponendo integrazioni all'art. 135 e la inclusione del parco attuale nel contesto più ampio della Montagnola Senese (SIR 89), come peraltro già suggerito dal PS (art. 124).

Si concorda con la quasi totalità delle argomentazioni esplicitate dall'Osservante, - anche se in parte legate a comportamenti irresponsabili di privati cittadini cui il RU non è abilitato a far fronte - con l'eccezione della proposta di ridurre le aree di sosta ricreative: fermo restando il controllo del rischio di incendi, si ritiene infatti che tali forme di fruizione siano complementari a quelle didattiche o naturalistiche e che - come suggerito anche dalla Carta di Aalborg - la disponibilità di aree verdi ricreative prossime alla città possa far diminuire il pendolarismo di fine settimana, oltre ad aumentare la qualità insediativa.

In accoglimento parziale della osservazione si integra come segue l'art. 135:

comma 1: dopo la parola "fruizione" viene inserita la locuzione "naturalistica e ricreativa".

comma 1: vengono aggiunte le seguenti due alinea:

- la riqualificazione dei luoghi attraverso la rinaturalizzazione delle aree degradate;

- la predisposizione di una cartellonistica per la pubblicizzazione della sentieristica e delle valenze naturalistiche, storiche e culturali, anche per finalità didattiche e di sensibilizzazione.

comma 2: (aggiunto) Il Comune di Siena promuove una azione congiunta con i comuni limitrofi per l'istituzione del SIC 89 in area protetta.

Modifica NTA art.135 modificato co.1 e aggiunto co.2.

**Responso Progettista:** Parzialmente accoglibile

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di integrazione dell'art. 136 al fine di garantire la tutela ed il ripristino ambientale sottesi alla progettazione del Parco dell'Arbia-Bozzone (VT3)**

Parere Progettista: **L'Osservante propone di integrare il comma 2 dell'art. 136 con indicazioni che rafforzino gli obiettivi di tutela e ripristino ambientale sottesi alla progettazione del parco dell'Arbia - Bozzone.**

Si concorda con le proposte di integrazione dell'Osservante (peraltro pienamente coerenti con i contenuti dell'art. 124 del PS 2007) e le tre alinee del comma 2 dell'art. 136 del RU sono eliminate e sostituite dalle seguenti:

- **il rafforzamento della vegetazione ripariale e delle dotazioni boschive di fondo valle, in una logica allargata di rete ecologica indirizzata a preservare e valorizzare la vocazione naturale dei luoghi;**

- **la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi alla direttrice Poggibonsi-Buonconvento, concepiti per assicurare sia i collegamenti tra le diverse componenti insediative della Città dell'Arbia, sia l'accessibilità ai servizi di rango elevato, primo tra tutti il nuovo polo sportivo. La realizzazione di tali interventi sarà eseguita adottando scelte progettuali che prediligano l'impiego di materiali di origine naturale e che siano volte al rispetto delle aree naturali limitrofe ai corsi d'acqua, con l'intento di minimizzare il disturbo degli habitat da parte dei fruitori di percorsi.**

- **la predisposizione di una cartellonistica informativa inerente la sentieristica e le valenze naturalistiche e storiche, anche per finalità didattiche e di sensibilizzazione;**

- **la predisposizione di alcune aree di sosta ricreative e di piccoli impianti sportivi (percorsi vita) in conformità con l'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.**

Modifica NTA art.136 co 2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 641

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41947 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **CARMIGNANI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV7 - la Cittadella dello Sport al fine di realizzare nei suoli di proprietà, nuove strutture edilizie di tipo commerciale, residenziale e ricreativo**

Parere Progettista: **L'Osservante lamenta i danni che deriveranno alla azienda agricola di proprietà della Immobiliare Giada Spa a seguito della attuazione - in quanto accompagnata da procedure di esproprio di ampie porzioni di terreni dell'azienda stessa - della ATI7 - Cittadella dello sport. A parziale compensazione e in riduzione dei danni lamentati l'Osservante richiede di consentire alla Immobiliare Giada Spa di realizzare nei suoli di proprietà nuove strutture edilizie di tipo commerciale, residenziale e ricreativo (per 10.500 mq di SUL complessivi).**

**L'ATI7/DPV7 costituisce una componente del più ampio disegno della Città dell'Arbia, componente dedicata alla realizzazione di interventi di natura pubblica in continuità con scelte urbanistiche già consolidate dal previgente PRG.. L'ATI7/DPV7 è concepito di conseguenza come Cittadella dello sport dotata di propri ed indispensabili servizi, e dunque come una parte di città caratterizzata da una specifica connotazione cui sono estranee le funzioni commerciali, residenziali e ricettive proposte dall'Osservante, peraltro in misura ingente e in alcuni casi (ricettivo) non contemplate nel dimensionamento della UTOE di riferimento. L'osservazione è pertanto non accoglibile, in quanto muterebbe il senso dell'intera ATI7 collocandovi funzioni che, nel disegno organico della Città dell'Arbia, sono presenti o comunque realizzabili in contesti più appropriati, per tale motivo è da non apprezzare positivamente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto del DPV7 - la Cittadella dello Sport al fine di stralciare dall'ATI7 le previsioni inerenti il nuovo Palazzetto del basket ed alcuni parcheggi**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di stralciare dall'ATI7 le previsioni inerenti il nuovo Palazzetto del basket ed alcuni parcheggi lungo la strada oggi poderale esistente. Il ricorso all'esproprio, che il RU ha cercato, ove possibile, di rendere minimo per ragioni evidenti di contenimento della spesa pubblica, è risultato una scelta obbligata nel caso del DPV7. Negli elaborati progettuali redatti, è leggibile il costante tentativo di associare la idonea localizzazione delle nuove strutture (e delle loro pertinenze) con una configurazione il più possibile unitaria delle aree da espropriare. Per quanto concerne la richiesta di elidere dal DPV7 la previsione del nuovo palazzetto del basket, si evidenzia che tale previsione è connessa alla esigenza di disporre di una struttura rispondente agli standard internazionali, e che tale previsione è dunque indispensabile per dare sostanza e completezza alla Cittadella dello Sport. Mentre per quanto attiene i parcheggi in fregio alla strada esistente che unisce la nuova viabilità con l'area dello stadio, la stessa è funzionale a quanto previsto nel DPV7 per le attività non direttamente sportive, ma trattasi comunque di aree ed attrezzature che devono essere realizzate per soddisfare gli standard dei parcheggi. Per tanto la richiesta non è da apprezzare positivamente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 642

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41952 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCIANO**

Cognome: **MECHINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS a RI e contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale**

Parere Progettista: **La necessità di non diffondere ulteriormente la presenza di nuclei familiari nel territorio aperto e quindi di bloccare il rischio di un ulteriore sviluppo della "Città diffusa", non consente di prevedere la ristrutturazione e il cambio di destinazione di annessi rurali.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 643

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41954 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO MASSIMO**

Cognome: **ROSSI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di identificazione di aree destinate ad essere luogo di sperimentazione e progettazione di modelli insediativi dagli elevati standard di eco-sostenibilità**

Parere Progettista: **Si condividono le preoccupazioni dell'Osservante in merito alla necessità di ridurre il consumo di nuovo suolo a fini insediativi, e si fa presente che il RU ha perseguito parzialmente questo obiettivo, ad esempio prevedendo che una quota pari al 36% dei nuovi alloggi venga realizzata con operazioni di recupero urbanistico ed edilizio.**

**In merito alla richiesta di luoghi di "progettazione e sperimentazione per soluzioni altamente e tecnologicamente innovative" si fa presente che nella disciplina del RU sono presenti indicazioni concrete in materia di edilizia sostenibile e pratiche innovative quali quella del NET (demolizione e trasferimento di volumetrie; il cosiddetto "aspirapolvere").**

**L'osservazione non propone modifiche puntuali al RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di attuazione delle dinamiche trasportistiche ed infrastrutturali (metropolitana leggera) preliminarmente alle realizzazioni edificative**

Parere Progettista: **Dagli studi trasportistici dello SMAS e da quelli successivi di fattibilità si evince con chiarezza come gli effetti positivi della metropolitana di superficie siano estesi ad ampie parti degli insediamenti - anche e soprattutto extracomunali - del quadrante sud di Siena, e quindi non risultano legati esclusivamente alle nuove edificazioni. In ogni caso, nei casi di nuova edificazione, la contestuale dotazione di trasporto pubblico sarà assicurata dalla programmazione del relativo PCI.**

**L'osservazione non propone modifiche puntuali al RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di adeguamento della normativa riguardo al centro storico ed al suo approvvigionamento energetico**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama, esprimendo anch'esso incertezze sulla strada da seguire, la necessità di ricercare nel centro storico un equilibrio tra tutela della qualità storico-architettonica e impianti di energia rinnovabile.**

**Si fa presente che il RU, considerando le rapide evoluzioni tecnologiche e culturali che caratterizzano la materia, ne ha demandata la definizione ad un regolamento comunale, strumento più flessibile e dunque maggiormente adatto a recepire nuove sensibilità ed esigenze.**

**L'osservazione non propone modifiche puntuali al RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di un approfondimento progettuale complessivo della mobilità sostenibile sia ciclabile che pedonale**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama la necessità di promuovere la mobilità pedonale e ciclabile, contemplandone la presenza nelle trasformazioni urbane. Si fa presente che il RU ha avviato un rafforzamento delle opportunità di mobilità dolce prevedendo quanto indicato negli articoli 143 e 144 delle NTA.**

**L'osservazione non propone modifiche puntuali al RU.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di recupero, riqualificazione e valorizzazione di un'area e di un complesso edilizio di proprietà comunale da destinare a sede di varie associazioni ONLUS**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama l'opportunità del recupero funzionale dell'area di Busseto, da disciplinare nel RU, con finalità di supporto ad attività associative, di volontariato e di promozione sociale. Si controdeduce che, in accoglimento dell'osservazione n.753 proposta dalla direzione Patrimonio del Comune di Siena l'area in oggetto è stata destinata a recupero funzionale con destinazione residenziale e parcheggio pubblico a servizio del quartiere.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di aggiungere agli artt. 30-31-34-35-36-37-39 quanto prescritto nei commi 5 e 6 dell'art. 32**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede che le prestazioni energetiche indicate nell'art. 32 comma 5 (e le modalità di verifica indicate dal comma 6) siano estese ad altre categorie di intervento ed in particolare alla ristrutturazione edilizia, alla demolizione con fedele ricostruzione, alla demolizione con trasferimento di volumetria, alla nuova edificazione, alla nuova edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente, alla ristrutturazione urbanistica, alla rottamazione urbanistica. L'estensione della normativa richiamata dall'Osservante è da escludersi per gli interventi di ristrutturazione edilizia in quanto essi potrebbero interessare solo parte di un edificio e quindi risultare inapplicabili; per quanto riguarda la rottamazione urbanistica tali norme sono già previste dall'art. 39 c. 4. Per le altre categorie d'intervento si controdeduce che il criterio seguito dal RU è stato quello di prescrivere prestazioni energetiche più performanti rispetto a quelle di legge soltanto nei casi ove risulta consentito un aumento di SUL; estendere la norma agli altri casi risulterebbe un disincentivo per le operazioni di recupero, con conseguente inibizione dei miglioramenti energetici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 644

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41956 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **IRMA**

Cognome: **MEI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a rib degli edifici n. 2 e 4 del BSA n. 359**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici del BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 645

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41960 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **MANCINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vtp1(Ve) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Duccio Di Buoninsegna, in cui è chiesta la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale per una consistenza di 620 mq. di SUL e rispetto al RU risulta in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto - (Vtp1) Parco del Buongoverno. La nuova edificazione proposta andrebbe ad appesantire il tessuto delle Propaggini del Centro Storico (PR3) contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità viaria dovuta all'elevato carico urbanistico del quartiere di Ravacciano, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 646

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41962 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**

Cognome: **PACINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS ad RI e cambio di destinazione d'uso in residenza**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata al cambio di destinazione in residenza di un magazzino e a prevedere come intervento la ristrutturazione edilizia invece della manutenzione straordinaria, in un immobile compreso negli insediamenti diffusi in ambito rurale. Al fine di contrastare il fenomeno della città diffusa e l'intensificazione del carico urbanistico nel territorio aperto, con l'obiettivo di preservare le caratteristiche insediative e paesaggistiche, il RU consente solo interventi di Manutenzione Straordinaria senza cambio di destinazione e la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle NTA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 647

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41965 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**

Cognome: **CERRI**

Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 a TU**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area tra la Strada Cassia Nord e la Strada di Pian del Lago, in cui è chiesta, la realizzazione di cinque fabbricati destinati alla residenza e uno destinato a residenze speciali per studenti, per una consistenza di mq. 3465 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 648

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41974 del 03-08-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MICHELA**  
Cognome: **BARLETTI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa la fine di rendere non prescrittivo quanto indicato all'art. 158 comma 2 in merito alla presenza della tessitura agraria di pregio**  
Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 649

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41983 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**  
Cognome: **CARMIGNANI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU28**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la Scheda TU28 (Coroncina 4) con le seguenti proposte: riduzione della superficie territoriale della Scheda separando le proprietà ed escludendo le piccole porzioni di terreno non appartenente al proponente l'osservazione; incremento della capacità edificatoria prevista. La richiesta di modifica non trova adeguata giustificazione circa la riduzione territoriale della scheda né tanto meno di far coincidere la stessa alle proprietà. Quanto invece proposto in relazione ad un diverso assetto, potrà eventualmente avere corso ai sensi del comma 2 dell'art. 128 delle NTA del RU, che consente di modificare l'assetto progettuale della scheda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 650

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41985 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MICHELA**  
Cognome: **SEAZZU NARDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **RICHIESTA DI CAMBIO DI TESSUTO INSEDIATIVO DA PAE10 A UC2 o FA2**  
Parere Progettista: **L'immobile, anche se di recente edificazione, risulta fare pienamente parte del territorio rurale e in particolare ricade nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina, nonché all'interno del Parco Territoriale di progetto (VTP 2) - Parco di Vico Alto. Nello specifico dell'osservazione si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 651

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41987 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**  
Cognome: **PACINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di assegnazione specifica di destinazione d'uso TA**  
Parere Progettista: **La richiesta pare consona e mirata alla individuazione, all'interno del tessuto UC1 - urbanizzato compatto 1, di un'attività alberghiera esistente, ormai consolidata, mediante perimetrazione dell'effettiva area ricettiva e l'inserimento di specifica sigla di riferimento "Ta".**  
Modifica tav RU2.  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 652

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41989 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DAVID**  
Cognome: **LEONINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di stralcio dal VTP1 (Ve) mantenendo la destinazione d'uso Ve**  
Parere Progettista: **I beni oggetto dell'osservazione sono ubicati all'interno di un'area a verde urbano e territoriale - verde agricolo in ambito urbano (Ve) e quindi un verde a carattere privato, compreso all'interno del parco del Buongoverno (VTP1) - Parco Territoriale di Progetto, che interessa il basamento della città murata di Siena.**  
**Su detti terreni per la natura propria dei Parchi Territoriali di progetto e quindi anche del Parco del Buongoverno di cui all'art. 132 delle NTA non è stata prevista l'apposizione di alcun vincolo preordinato all'esproprio, come si evince dalla tavola: "Individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio" e dall'elaborato denominato "Individuazione catastale delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio e relativi proprietari".**  
**Inoltre gli edifici posti all'interno del Verde agricolo in ambito urbano (Ve) sono trattati come insediamento diffuso in ambito urbano e quindi già disciplinati compiutamente dall'art. 79 delle NTA.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 653

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41990 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **GRAZZINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU1 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Cassia Sud, in cui è chiesta, la realizzazione di tre unità residenziali, per una consistenza complessiva di circa mq. 500 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in un tessuto FU1 - Filamenti urbani 1- insediamenti di matrice storica lungo strada a funzione mista. Una nuova edificazione residenziale in un'area in cui è già presente un carico urbanistico importante rispetto alle caratteristiche di accesso, al momento, non appare opportuna, infatti incrementare ulteriormente l'edificazione nel tessuto indicato non migliora la qualità dei luoghi che invece dovrebbero essere riconsiderati nel loro insieme e non per parti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 654

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41991 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**  
Cognome: **GIANNETTI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a far prevedere nell'area estrattiva di Monsindoli la edificazione di 4 edifici, in fregio alla Strada, da destinarsi ad attività artigianale o anche a servizio della cava per una consistenza di mq. 2400 di SUL. Si ricorda che la vigente normativa regionale per le attività di escavazione prevede che, una volta terminata l'attività di escavazione e ripristino, il sito ritorni alla originaria utilizzazione agricola. Non appare pertanto giustificato né auspicabile che in un'area che in prospettiva dovrà ritornare rurale prevedere dei lotti artigianali totalmente scollegati dal contesto produttivo, dal paesaggio e dalla città.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 655

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41993 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **LORENZETTI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della viabilità' (via Aldo Moro)**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata per modificare la viabilità di accesso su Via A. Moro, risultando al momento pericolosa l'immissione con Via Lizzadri e Via de Gasperi. L'area su cui potrebbe trovare soluzione la messa in sicurezza della viabilità è attualmente individuata come Verde di ambientazione (Vd): in questo tipo di destinazione, l'attuale normativa consente già di realizzare opere inerenti le infrastrutture stradali, la cui attuazione permetterebbe di eliminare o minimizzare il pericolo.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 656

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41997 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**  
Cognome: **REGOLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atti a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
**Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 657

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41998 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **BERRETTINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vd ad AM2**  
Parere Progettista: **L'Osservante evidenzia che una porzione dell'area Vd in località Due ponti è utilizzata dall'attività artigianale in essere e che ridurla comporterebbe un danno alla funzionalità dell'insediamento. Vista la continuità dell'area di cui trattasi con il piazzale dell'attività e considerato che la stessa è essenziale allo svolgimento dell'attività produttiva si ritiene che l'osservazione possa essere positivamente recepita.**  
**Modifica tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 658

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42009 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MONICA**  
Cognome: **COLETTA**  
Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di modifica all'art. 85 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'osservazione, e proposta quale contributo per migliorare la normativa del RU, attiene principalmente agli aspetti del territorio aperto, cui si deduce partitamente: art.85 - disciplina di gestione in resede dei BSA - l'Osservante richiede la possibilità di riclassificare la valutazione dei resedi di BSA in sede di redazione del PMAA o del progetto di resede. Si ritiene non percorribile tale ipotesi di modifica alla classificazione del valore resede sia perché lo stesso è stabilito in massima parte dal QC del PS approvato, sia perché tale classificazione è stata operata per l'intero territorio del Comune con criteri omogenei che appare inopportuno delegare a valutazioni caso per caso. Si segnala peraltro che i resedi con valore eccezionale sono solo quelli in cui non appaiono possibili interventi di modifica se non perdendo il carattere e le caratteristiche originarie dell'area.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa relativa a "il verde urbano e i progetti di paesaggio" (parte III titolo III capo III) al fine di consentire la realizzazione di manufatti temporanei per il ricovero delle attrezzature**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede la possibilità di realizzare strutture temporanee in aree agricole in ambito urbano (Ve art.106), di dimensioni tra i 25 e i 30 mq. per coltivazioni di appezzamenti di superfici a 1 Ha. Si ritiene di proporre un accoglimento parziale derivante dalla modifica ipotizzata per il correlato art. 102 (orti urbani) che porta da 4 a 20 mq. la superficie dei manufatti adibiti a deposito per attività agricola amatoriale.**  
**Modifica NTA art.102 co.2 (modificato).**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)

Sintesi: **Richiesta di modifica degli artt. 132, 133 e 136 (Parchi territoriali) in relazione agli assetti produttivi agricoli**

Parere Progettista: **L'Osservante rileva possibili profili di incompatibilità tra le previsioni degli artt. 132, 133 e 136 (Parchi territoriali) e gli assetti produttivi agricoli delle aree interessate. Si controdeduce che le criticità rilevate dall'Osservante sono fisiologiche e che - come già accaduto in esperienze simili in molte parti d'Italia - verranno affrontate e risolte in sede progettuale senza indurre problematiche aggiuntive (semmai opportunità) per gli operatori agricoli.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 e 159 al fine di prevedere tra i contenuti obbligatori dei PMAA, uno specifico studio del paesaggio e delle emergenze del paesaggio agrario**

Parere Progettista: **L'Osservante, rammentando che il PMAA ha natura anche ricognitiva delle caratteristiche del territorio, propone di rendere obbligatoria - in ogni PMAA - la redazione di uno specifico "Studio per il paesaggio agrario", elencandone i principali contenuti. Si controdeduce che la applicazione della disciplina del RU adottato - ed in particolare gli artt. 158 e 159 - comporta già una attenta considerazione delle caratteristiche paesaggistiche dell'azienda e pertanto un ulteriore obbligo che appesantirebbe i contenuti e l'onerosità dei PMAA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 delle NTA al fine di consentire, in sede di redazione di PMAA, una puntuale definizione della effettiva presenza di tessiture agrarie di pregio**

Parere Progettista: **L'Osservante rileva che gli elementi della tessitura agraria da tutelare, così come riportati nelle tavole RU3, non corrispondono necessariamente per intero alle tessiture agrarie di pregio (maglia fitta), caratterizzate come specificate dal PTCP 2000 anche dalla presenza di sistemazioni idrauliche agrarie, reti scolanti, vegetazione non colturale, ecc. Si ritiene che la puntuale osservazione sia meritevole di positiva considerazione, sostituendo come segue il comma 2 dell'art. 158 alla linea 3°: "collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (cigionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tridimensionali) la cui presenza sia stata accertata attraverso una lettura puntuale degli "Elementi della tessitura agraria da tutelare" indicati nelle tavole RU3".**

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 comma 2 delle NTA in relazione alla fascia di coltivazioni arboree a schermo delle nuove edificazioni di margine**

Parere Progettista: **L'Osservante propone di eliminare la dimensione di 15 mt. di coltivazioni arboree a schermo delle nuove edificazioni di margine argomentando che in certe situazioni tale prescrizione non può essere applicabile. Si ritiene meritevole di considerazione la proposte avanzata, aggiungendo alla linea 9 dopo la parola "esterno" la locuzione "salvo dimostrata possibilità".**

Modifica NTA art.158 co.2 (modificato).

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 7

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 158 comma 3 delle NTA al fine di prevedere delle deroghe alle prescrizioni contenute**

Parere Progettista: **L'Osservante segnala di consentire deroghe alle altezze massime negli annessi agricoli. La possibilità di derogare è già presente nel testo adottato (Art.158 comma 3), anche se accompagnata da un limite di altezza di mt. 5 in gronda. In accoglimento dell'osservazione proposta, essendo già prevista la possibilità di aumentare l'altezza per dimostrati motivi tecnici, si elide dal comma 3 la frase: "incrementabile a 5 mt. nei casi di dimostrata necessità".**

Modifica NTA art.158 co 3.

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 8

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 175 delle NTA al fine di specificare meglio le modalita' di utilizzo del territorio nelle zone soggette a vincolo idrogeologico**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede, in maniera generica, che il RU contribuisca a fare chiarezza in merito alle procedure richiamate nell'art. 175. Si controdeduce che il RU non ha facoltà di modificare provvedimenti regionali (L.R. 31/2000, DPGR 48/12/2003), e che la D.C.C. n.317/2004 appare disciplinare con chiarezza. Per quanto di competenza comunale la materia.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 659

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42010 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CINZIA**

Cognome: **SPINELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

Modifica NTA artt. 85, 106, 162.

Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 660

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42017 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEONARDO**

Cognome: **CATONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE11 ad AR con destinazione residenziale**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale 408 per Montevarchi, in cui è chiesta, in 2 lotti la realizzazione di altrettanti fabbricati destinati alla residenza e una consistenza di mq. 600 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 11 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Colline del Bozzone. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 661

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42019 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **GAGLIARDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 132 delle NTA al fine di consentire la realizzazione di strutture per il ricovero delle attrezzature agricole**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia introdotta la possibilità di realizzare nel Parco del Buongoverno annessi per fini agricoli, modificando l'art. 132. Detto articolo detta criteri per la progettazione del parco, ma per questo non nega la possibilità che interessa l'osservazione, tant'è che l'art. 106 - Verde agricolo in ambito urbano - individua al comma 3 le possibilità di realizzare manufatti in tali aree. La richiesta non appare debba essere recepita essendo già previsto quanto auspicato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**

Parere Progettista: **A seguito della modifica della normativa proposta da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio presenti sulla tavola di RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**

Modifica NTA artt. 158 comma 2, 106 comma 6.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 662

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42023 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA STELLA**

Cognome: **DI LORENZO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**

Parere Progettista: **La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferare di alloggi di piccole e piccolissime dimensioni nei BSA, nei Filamenti del territorio aperto e nel territorio aperto derivanti da cambi di destinazione d'uso di edifici originariamente non concepiti per l'uso residenziale (piccoli annessi, capanne, ecc.). Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 663

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42028 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **GAGLIARDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a R1b degli edifici n. 1 e 2 del BSA n. 783**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edifici 1 e 2 BSA 783) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati. Si precisa inoltre che le opere di abbattimento delle barriere architettoniche sono sempre ammesse ai sensi delle vigenti normative in materia. In relazione alla richiesta di ampliamento, non risulta ammissibile anche se per fini di rimessa macchine agricole, in considerazione del valore del resede.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 664

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42031 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIANGELA**

Cognome: **VITI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a R1b dell'edificio n. 1 del BSA n. 742 con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 1 BSA 742) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati. Nello specifico consentire una nuova edificazione significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali con il risultato di incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 742**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 BSA 742) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico consentire una nuova edificazione significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali con il risultato di incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 665

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42032 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLO**

Cognome: **GAGLIARDI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di modifica del tipo di intervento per un edificio, non riportato in cartografia, appartenente all'insediamento diffuso in ambito rurale - PAE8: Si richiede RRC**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede, per un edificio non riportato in cartografia posto in territorio aperto, che venga previsto, quale tipo di intervento, il RRC. Se l'immobile di cui trattasi è un annesso legittimo, ancorché non cartografato, sono previsti gli interventi indicati art. 83, ben più radicali del RRC.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 666

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42034 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**

Cognome: **BARDINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE8 (con tessitura agraria di pregio) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Poggio alle Rose, in cui è chiesta la realizzazione di un fabbricato residenziale per 400 mq. di SUL. L'area di cui trattasi risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 8 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 667

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42035 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Altri**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**  
Modifica NTA artt. **85, 106, 162.**  
Responso Progettista: **Accogliabile**

## Osservazione n° 668

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42040 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CHIARA**  
Cognome: **LAZZONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (tessitura agraria)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalle aree indicate come "tessitura agraria di pregio"**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda la ripermetrazione della tessitura agraria di pregio dell'area di proprietà. A seguito della modifica della normativa proposta da questa come da altre osservazioni, si fa presente che, pur mantenendo l'individuazione degli elementi di pregio sulla tavola del RU, la possibilità di realizzare alcuni tipi di intervento è subordinata alla verifica puntuale dello stato dei luoghi atta a certificare la presenza o meno di elementi della tessitura agraria di pregio da tutelare.**  
Modifica NTA artt. **158 comma 2, 106 comma 6.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 669

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42044 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **IVANA**  
Cognome: **TOGNETTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno in fregio al S.S. 73 Ponente in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE7 - Sistema delle Colline Sabbiose - Sottosistema dei Crinali delle Strade. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 670

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42045 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **MEIOLI**  
Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso (da PAE7, PAE3 e Vd) al fine di poter realizzare una strada e un'area a parcheggio**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di poter realizzare in territorio aperto una strada ed un piccolo parcheggio a servizio della parrocchia e degli impianti sportivi scoperti, in considerazione che l'accesso e gli spazi attuali a parcheggio non presentano più un soddisfacente livello di sicurezza e capacità di risposta alla domanda. La proposta mirata com'è a risolvere problemi di sicurezza e aumentare le capacità di parcheggio nella zona, risulta apprezzabile e da accogliere anche in relazione alle ipotesi progettuali che appare contenuta e minimale.**  
Modifica tav **RU2.**  
Responso Progettista: **Accogliabile**

## Osservazione n° 671

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42048 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADOLFO**  
Cognome: **RADI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso (da PAE9 - VTp1 a R) e del tipo di intervento (da MS a DT)**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Via Aretina, cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena e ricompresa nel Parco Territoriale di Progetto - (VTp1) Parco del Buongoverno. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, viste anche le problematiche di accesso all'area, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 672

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42049 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SUSANNA**  
Cognome: **FANTACCI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di inserimento di nuovi tratti di pista ciclabile e di parziale modifica di quelli previsti dal RU**

Parere Progettista: **L'Osservante richiama la necessità di incrementare la dotazione di piste ciclabili di Siena, proponendo alcune integrazioni di tracciati e modifiche a tracciati già contenuti nel RU.**

Per quanto riguarda la collocazione della pista ciclabile in prossimità della stazione di Isola d'Arbia, si controdeduce che il tracciato proposto dal RU in fregio all'area produttiva da realizzare risulterà più gradevole (un lato della pista affaccerà sul percorso del fiume; e va tenuto presente che sarà un tratto della dorsale Poggibonsi - Buonconvento, utilizzata anche per fini turistici) di quello proposto dall'Osservante, che percorre una strada esistente che potrà comunque essere utilizzata fino alla realizzazione della nuova area produttiva.

Per quanto riguarda l'attraversamento ciclabile longitudinale di Viale Toselli, si controdeduce che la collocazione più idonea e sicura per la mobilità ciclabile appare quella interna, ovvero lungo la nuova strada prevista dal RU per separare il traffico di attraversamento (diretrice Fontebecci - Due Ponti) da quello interno all'area produttiva. In tal senso, essendo gli spazi molto ristretti, la scelta più ragionevole e praticabile appare quella di provvedere in sede progettuale alla realizzazione di percorsi misti ciclo-pedonali o ciclo-viari, anche tenendo conto che si tratterà di una viabilità con velocità massima di 30 km/ora (Zona 30).

Per quanto riguarda infine il tratto ciclabile lungo Via De Bosis e dintorni, si controdeduce che la esplicita considerazione delle esigenze della mobilità ciclabile (previsioni di connessioni tra TPL su gomma e ferro e mobilità ciclabile; realizzazione di un parcheggio protetto sia per le bici di pendolari che utilizzano bus o treno, sia per turisti che percorrono la ciclabile Poggibonsi - Buonconvento) verranno inserite nell'art. 139, comma 3, lett) b inerente il nuovo terminal bus (scheda RP6) aggiungendo due alinee alle prescrizioni.

Modifica NTA art.139 co.3 lett.b) (modificato).

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 673

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42051 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BALDI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a RA**

Parere Progettista: **L'inserimento del tipo intervento Ristrutturazione con addizione funzionale (RA), richiesto per l'Urbanizzato di Confine (CO), visto e considerato la tipologia dell'edificato e il carattere storico che generalmente contraddistingue tale tessuto, non appare opportuno accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 674

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42052 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **STEFANI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso (da magazzino a R) e del tipo di intervento massimo ammissibile (da MS a DT): la richiesta e' finalizzata alla realizzazione di un edificio per il quale si richiede di poter utilizzare anche la volumetria spettante (con l'intervento RA) all'edificio n.3 del BSA n. 663**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 675

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42053 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABRIZIO**

Cognome: **MEIATTINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE8 ad TU**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Monastero (in fregio alla strada per Caprera), in cui è chiesta la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza per una SUL di 600 mq. L'area individuata rispetto al RU, in base all'accoglimento del punto 1 della presente osservazione, risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 8 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 676

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42056 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MICHELE**

Cognome: **CISERI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI degli edifici n. 3 e 4 del BSA n. 603**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di assegnazione alla pertinenza del BSA n. 603 di un valore diverso da eccezionale**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA interessato dalla osservazione è stata definita dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare l'attribuzione dei valori definiti nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 677

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42058 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **MENICONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto della TU12 con stralcio di porzione di area ed accorpamento della stessa alla AR64**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede la modifica della normativa e dello schema di assetto della TU12 con stralcio di porzione di area ed accorpamento della stessa all'AR64. Appare preminente la definizione della viabilità pubblica che di fatto, al momento, non consente di poter considerare l'ipotesi prospettata di un'ulteriore realizzazione a fini residenziali, in fregio alla Strada Pietriccio Belriguardo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 678

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42060 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DUILIO**

Cognome: **MENICONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono di prevedere una nuova area edificabile in un'area interna al centro abitato, compresa tra la linea ferroviaria e Viale Toselli in prossimità della ruotatoria di Busseto, prevista come Ve - verde agricolo in ambito urbano, con elementi della tessitura agraria da tutelare. L'area proposta pur compresa all'interno del centro edificato, qualora edificata porterebbe alla perdita di quel rapporto con la campagna e all'incremento di un filamento che è scelta da limitare se non da evitare.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 679

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42061 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**

Cognome: **TOZZI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di stralcio della scheda RP1 - Parcheggio Porta Romana con eventuale collocazione in altra area**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di elidere dal RU la previsione del parcheggio di Porta Romana (scheda RP1). e restringere il percorso pedonale annesso.**

**679.1** Si controdeduce che la necessità del parcheggio di Porta Romana è legata alle operazioni di riqualificazione e recupero che interessano - ormai da tempo - l'intero complesso dell'Ex ospedale psichiatrico; la qualità e consistenza delle funzioni che sono e che verranno insediate rischierebbe infatti, in assenza di strutture idonee di parcheggio, di congestionare l'area esterna e interna a Porta Romana. Il parcheggio di attestazione disciplinato dalla scheda RP1 assicurerà anche un maggiore equilibrio tra gli accessi al centro storico, e consentirà di liberare dalla sosta veicolare spazi urbani di qualità. La scheda RP1 prescrive inoltre tutte le accortezze (prime tra tutte il monitoraggio archeologico degli scavi) necessarie a rendere compatibile l'intervento.

**679.2** Per quanto riguarda il percorso pedonale, esso fa parte di un disegno complessivo teso ad ampliare la fruibilità delle mura della città ed a promuovere gli spostamenti pedonali offrendo nuove opportunità vantaggiose sia sotto il profilo dei tempi di percorrenza (quello in oggetto fa parte del collegamento tra Porta Romana e Porta Pispini) che della gradevolezza dei tracciati.

**Si fa presente che la larghezza indicata (tre metri) non si riferisce ad una costante sezione del tracciato (che risulterebbe eccessiva) ma allo spazio indispensabile per un suo conveniente inserimento nel contesto (fascia di ambientazione); di qui la possibilità di utilizzare passaggi nelle mura anche di minori dimensioni.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 680

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42070 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GINO**

Cognome: **MEIARINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile in RIU con l'accorpamento di volumi esistenti in un nuovo edificio residenziale**

Parere Progettista: **Gli immobili di cui all'osservazione sono posti in un Filamento del territorio aperto (FA2), al di là del valore del bene, la normativa in generale non consente, in tali ambiti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica come ipotizzato nella osservazione, ma bensì interventi di Manutenzione straordinaria senza cambio della destinazione d'uso e la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'articolo 19 delle NTA. Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa, e pertanto se ne conferma la validità.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 681

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42073 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADRIANO**

Cognome: **MEIARINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di una nuova perimetrazione dei centri abitati**

Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di far rientrare l'area in margine alla Strada del Pietriccio e Belriguardo all'interno del perimetro del Centro Abitato. Per le caratteristiche che presenta la zona e la tipologia della strada, nonché per quanto disciplinato dal Codice della Strada, non appare opportuno far rientrare nel Centro Abitato la zona indicata.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 682

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42076 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GABRIELLA**

Cognome: **ROTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un terreno tergale rispetto alla Strada di Renaccio in cui viene chiesto di prevedere una nuova area edificabile. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete - Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA di annessi e case rurali, non appare oggi, opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche dal paesaggio che si apre sulla valle.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 683

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42079 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**  
Cognome: **MARZINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema:  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM ad AR**  
Parere Progettista: **Nelle aree BSA comprese nel centro abitato non è consentita nessuna nuova edificazione ancorché il resede non sia di valore eccezionale. Dal punto di vista paesaggistico una nuova realizzazione in prossimità della viabilità di accesso alla città, e un appesantimento del carico urbanistico su Strada di Montalbuccio altererebbe ulteriormente i rapporti tra vuoti e costruito.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 684

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42081 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **CIGNA**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU18 al fine di aumentare le superfici destinate a parcheggio pubblico**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa e l'assetto della scheda TU18 al fine di aumentare le superfici destinate a parcheggio pubblico. I parcheggi sono stati dimensionati sulla base dell'insediamento previsto. Nel redigere il piano urbanistico attuativo potranno essere incrementati su base volontaria i parcheggi pubblici.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU18 al fine di realizzare contemporaneamente la RP55 e l'area sportiva prevista**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia modificata la normativa della TU18 al fine di realizzare contemporaneamente la strada e l'area sportiva prevista. La tempistica nelle realizzazioni di interventi è aspetto fondamentale che serve a garantire il privato e il pubblico. Nel caso di cui trattasi i privati possono svolgere un ruolo fondamentale nel rendere contemporaneo l'intervento di cui trattasi. Per quanto riguarda la viabilità essendo di competenza pubblica è più complesso stabilire una esatta corrispondenza di realizzazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 685

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42082 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **PISILLO**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 829**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare il tipo di intervento massimo ammissibile da R1a a RA nell'edificio 2 del BSA 829 adibito a limonaia, con il fine di incrementarne la funzionalità. Considerato che trattasi di una serra la cui dimensione non consente di adempiere alla funzione per cui venne realizzata, si ritiene ragionevole concedere quanto richiesto dall'osservante, modificando la scheda normativa del BSA in oggetto consentendo per l'edificio 2 l'innalzamento dell'altezza in gronda con la condizione che sia mantenuta la caratteristica originale di serra. Modifica NTA allegato 1 - scheda n.829.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 686

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42084 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCA**  
Cognome: **FABBRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (frazionamento)  
Sintesi: **Richiesta di frazionamento in piu' unita' abitative**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa (art.81) al fine di consentire di frazionare in più unità abitative, immobili posti nel territorio aperto con destinazione d'uso non agricola. La disciplina osservata è finalizzata ad evitare il proliferarsi di alloggi di piccole e piccolissime dimensioni nel territorio aperto. Tale disciplina si ritiene coerente con il più complesso disegno di tutela delle aree rurali e di contrasto della città diffusa e pertanto se ne conferma la validità.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 687

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42085 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**  
Cognome: **GALGANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta di inserimento nel tessuto insediativo PR4 di una porzione di area attualmente destinata a PAE9 (VTp1)**  
Parere Progettista: **Proprio per il motivo che il terreno oggetto di osservazione rappresenta una discontinuità con il centro abitato non è stato incluso all'interno del perimetro urbano. Lo stesso invece ha un ruolo importante per garantire, dalla strada del Palazzetto, dei con visivi su beni di alta valenza paesaggistica.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE9 (VTp1) ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada del Palazzetto, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 9 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione solo di annessi rurali tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 688

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42088 del 03-08-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **STEFANO**  
Cognome: **SANTUCCI**  
Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 48 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia modificato, o meglio precisato, l'art. 48, al fine di consentire la possibilità di modificare la destinazione di unità immobiliari, anche monoaffaccio, che siano già in possesso di abitabilità, e siano compatibili con la residenza. Con altra osservazione di cui si propone l'accoglimento è stato proposto di precisare la possibilità di cambio di destinazione al piano terra.**  
**Modifica NTA art.48 co.2 (modificato).**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 689

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42089 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di stralcio della scheda RP27**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di elidere dal RU la previsione della riorganizzazione dell'accesso alla Basilica e al Cimitero dell'Osservanza (RP37), citando una sentenza del Consiglio di Stato che nel 2006 imponeva al Comune di Siena la rimessa in pristino dei luoghi dove nel 2003 erano già stati avviati dei lavori di adeguamento della viabilità. Premesso che la sentenza citata dall'Osservante riguardava non il merito dei lavori avviati bensì le modalità di alcune procedure di esproprio, successivamente regolarizzate con l'acquisizione dei terreni da parte dell'Amministrazione Comunale, si controdeduce che gli interventi viari sono necessari per adeguare l'accesso alla Basilica e al cimitero, che attualmente avviene in condizioni di scarsa sicurezza. Il progetto non prevede - come lamentato dall'Osservante - un duplice accesso, ma si propone di sostituire l'attuale (che rimarrà pedonale) con una viabilità più agevole, che verrà, in fase progettuale, convenientemente inserita nel paesaggio (lo schema inserito nella scheda RP 37 non illustra l'ampiezza della strada, bensì l'ampiezza del terreno espropriato che in parte verrà utilizzato per la piantumazione di alberi e per il raccordo morfologico del nuovo tracciato). L'attuale accesso potrà servire altresì per la sosta dei carri funebri in occasione dei funerali. Si ritiene pertanto, per le esigenze di sicurezza ora richiamate, di confermare l'intervento RP37.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 690

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42090 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**  
Cognome: **RINALDI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a prevedere una nuova area edificabile in un tessuto FU4 (Strada dell'Arbiola). Una nuova edificazione residenziale nell'area di cui trattasi non appare al momento perseguibile avuto presenti le caratteristiche di accesso che la Strada suddetta presenta. Infatti incrementare ulteriormente l'edificazione lungo quell'asse non migliorerebbe la qualità dei luoghi che invece dovrebbero/potrebbero essere reconsiderati nel loro insieme e non per parti.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 691

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42092 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di eliminazione della scheda RP2 - parcheggio via Garibaldi**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di eliminare la previsione del parcheggio interrato di via Garibaldi - Villa Rubini (RP2). Pur concordando con l'Osservante in merito alla delicatezza del sito interessato - sia sotto il profilo storico-architettonico che ambientale - si fa presente che l'intervento, di dimensione contenute (85 posti auto) è stato concepito per assicurare la assenza degli impatti temuti dall'Osservante stesso (danni alle fondamenta di edifici storici, crollo di alberi, distruzione del muro, etc.) e ha ricevuto in tal senso il parere positivo della Soprintendenza in data 23.04.09. Si controdeduce inoltre che la opportunità e necessità dell'intervento risiede nell'essere finalizzato alla creazione di posti auto pertinenziali (ovvero legati ad alloggi interni al centro storico) e pertanto contribuirà a diminuire il parcheggio delle auto dentro le mura, oltre ad offrire alla fruizione pubblica la superficie a verde sovrastante il parcheggio.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 692

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42093 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLA**  
Cognome: **NERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di San Bernardino, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU, seppur limitrofa a un tessuto di Urbanizzato Compatto 2 (UC2), risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio %-Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina e all'interno del Parco Territoriale di progetto (VTp2) Parco di Vico Alto. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, andrebbe a modificare le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 693

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42095 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemidiassetto)

Sintesi: **Richiesta di stralcio del DPV7 - la Cittadella dello Sport**

ParereProgettista: L'Osservante chiede di eliminare o ridurre le trasformazioni previste nell'ATI 7 (Cittadella dello Sport), dichiarando la insufficienza del dibattito cittadino in materia. Si controdeduce che le ragioni delle previsioni inerenti l'ATI 7 Cittadella dello sport sono state - a differenza di quanto affermato dall'Osservante - ampiamente dibattute con i cittadini e le istituzioni senesi.

A fronte di un indiscutibile consumo di nuovo suolo - che tuttavia non attinge le quantità richiamate nell'osservazione, comprensive delle ampie aree di verde pubblico e di verde di ambientazione - i benefici attesi sono noti, ovvero:

- 1) il decongestionamento del settore nord del centro storico di Siena dai flussi connessi con il funzionamento dell'attuale stadio, con conseguente messa a disposizione dei cittadini e dei city users di una ampia area centrale da dedicare a verde (parco urbano) e a servizi pubblici;
- 2) la realizzazione di una struttura per il basket adeguata alle crescenti necessità della Mens Sana;
- 3) l'incremento delle attrezzature sportive della città, localizzate in una area di agevole accessibilità.

Si rammenta inoltre che il progetto dello stadio, esito di un concorso internazionale e di riconosciuta qualità, è stato già oggetto di una variante al previgente PRG.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 694

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42096 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FERNARDA**

Cognome: **CARLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7 ad AR**

ParereProgettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale 223 Grossetana, loc. S. Andrea, in cui è chiesta, la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU, adiacente a BSA del Filamento Urbano, risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 7 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali delle strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, andrebbe a modificare ulteriormente le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale, non appare opportuno, al momento, accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 695

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42097 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**

Cognome: **TOZZI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemidiassetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto e alla normativa del DPV1 - il parco scientifico e tecnologico**

ParereProgettista: L'Osservante rileva la eccessiva consistenza delle previsioni inerenti l'ATI 1 - Parco Scientifico e Tecnologico, lamentando il rischio di congestione del traffico, gli effetti negativi sulla qualità insediativa dei quartieri circostanti, nonché gli effetti negativi sul paesaggio delle edificazioni programmate.

Si controdeduce quanto segue:

- 1) gli interventi connessi all'ATI 1 sono stati dimensionati, di concerto con i soggetti realizzatori, per assicurare l'ammodernamento delle strutture esistenti e l'ampliamento dei laboratori di ricerca, con prospettive occupazionali di alta specializzazione di grande interesse per l'intero comparto produttivo di Siena (e non solo);
- 2) gli interventi edilizi saranno realizzati all'interno di un ambito già urbanizzato, e dunque non comporteranno nuovi impegni di suolo, ed i posti di lavoro aggiuntivi saranno localizzati all'interno della città, aumentando le opportunità degli addetti di accedere al posto di lavoro con il trasporto pubblico o con mobilità dolce;
- 3) le altezze degli edifici previsti per i laboratori e gli uffici, rispondenti alle esigenze delle funzioni che vi si svolgeranno, sono simili e compatibili con quelle di edifici già realizzati nei quartieri di Petriccio e Acqua Calda, e nei materiali progettuali redatti per l'adozione dell'omonimo Piano complesso di intervento adottato con delibera del Consiglio Comunale n 222 del 28.09.2010, è stata accertata la assenza di significativi impatti sul paesaggio urbano;
- 4) gli interventi dall'ATI 1, disciplinati dal piano complesso di intervento di cui si è detto, saranno accompagnati dalla realizzazione contestuale di interventi sulla rete viaria di accesso e di parcheggi in grado di fare fronte alle nuove esigenze di accessibilità e di sosta. L'intero impianto progettuale del PCI 1 è stato dibattuto nel corso di incontri pubblici, e ha ricevuto il parere positivo della Circostrazione 1.

Si ritiene pertanto che le previsioni della ATI1, così come specificate nel PCI relativo, produrranno effetti positivi sul sistema socio-economico di Siena e dei territori limitrofi, presentandosi compatibili con il contesto in cui verranno realizzate, e pertanto se ne conferma la inclusione nel RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 696

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42100 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CESARE**

Cognome: **CARLONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

ParereProgettista: L'osservazione riguarda un'area accessibile dalla strada comunale delle Tolfe, in cui è chiesta, la realizzazione di volumetrie per la residenza senza specificare la consistenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 697

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42104 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **ANTONELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemidiassetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU9**

ParereProgettista: L'osservazione propone genericamente che a monte dell'insediamento per attività produttive previsto dalla Scheda TU9, sia considerata la possibilità di realizzare un insediamento residenziale. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare in parte nel PAE3 - Sottosistema di paesaggio - Alluvioni Collinari, in parte nel PAE4 - Sottosistema di paesaggio - Crete dell'Arbia e in parte nel PAE7 Sottosistema di paesaggio - Crinali delle strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 698

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42105 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **ANTONELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU9**  
Parere Progettista: **L'osservazione mira a modificare l'assetto distributivo della scheda TU9 in considerazione del tracciato del metanodotto presente sull'area d'interesse. La scheda TU9, nella sua stesura, ha tenuto conto della preesistenza del metanodotto, ma constatata l'impossibilità di definire in maniera puntuale l'esatto tracciato nonché stabilire le effettive aree di rispetto in base alle possibili opere di messa in sicurezza della condotta, si rimanda tali approfondimenti alla definizione di uno specifico piano attuativo che possa compiutamente studiare e definire il percorso e le modalità esecutive della viabilità di penetrazione all'area produttiva, in relazione al citato metanodotto.**  
Modifica NTA allegato 2: **TU9.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda TU9**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa della scheda TU9 al fine di rivedere le diverse percentuali previste tra le destinazioni d'uso individuate nell'intervento. Le quantità indicate per le tre diverse destinazioni produttive non sono modificabili anche in considerazione della SUL che equipara le quantità che per ogni destinazione può essere realizzata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di consentire, nelle zone produttive, l'accorpamento dei lotti previsti nelle schede progetto (art. 128 comma 4)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa al fine di consentire, nelle zone produttive, l'accorpamento dei lotti previsti nelle schede progetto (art. 128 comma 4). Alle modifiche che vengono proposte può essere dato seguito proponendo, proprio ai sensi del comma che viene chiesto, di modificare un piano urbanistico attuativo che nel caso di cui trattasi si ritiene assolutamente utile nel caso la proprietà intenda discostarsi dallo schema proposto nella Scheda.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda TU9**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare le altezze previste degli edifici di cui trattasi portandole a 12 mt. o a 15 mt. nel caso di parcheggio in copertura. Non si ritiene la proposta fattibile in termini di impatto paesaggistico e in relazione al contesto, infatti, la nuova previsione risulta essere la prosecuzione del PIP di Cerchiaia.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU9**  
Parere Progettista: **Viene richiesto di modificare il perimetro della scheda TU9 eliminando alcune aree. Modificare alcune aree può significare, ad una interpretazione maliziosa, voler ridurre il numero dei proprietari che possono essere interessati all'intervento. La qual cosa appare quindi non perseguibile non risultando motivata e motivabile.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di inserimento di un tratto viario di collegamento tra la viabilità prevista dalla scheda TU9 e la nuova viabilità provinciale**  
Parere Progettista: **Viene richiesto di prevedere il prolungamento della viabilità centrale fino alla nuova Cassia inserendo un tratto viario di collegamento tra la viabilità prevista dalla scheda TU9 e la nuova viabilità provinciale. Essendo nella fase iniziale di realizzazione la nuova viabilità, non appare al momento opportuno considerare questa eventualità, alla quale era già stato prestato attenzione ma per la quale si ritiene opportuno rinviare la previsione ad un RU successivo.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 7

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di un'area destinata a parco di conversione di energia solare in elettrica**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone di prevedere un'area destinata a parco di conversione di energia solare in elettrica a monte del nuovo insediamento. Prima di prevedere un parco fotovoltaico è opportuno che sugli edifici venga realizzato un sistema per lo sfruttamento delle energie rinnovabili. Successivamente sarà valutata la possibilità della previsione di una nuova area, ma di oltre due ettari di copertura la resa in termini di energie rinnovabili sarà di assoluto interesse e forse non sarà necessario impegnare nuovo suolo.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 8

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)  
Sintesi: **Richiesta di consentire l'installazione di impianti per la produzione di energia sulle coperture**  
Parere Progettista: **L'osservazione richiede che sia consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia sulle coperture nei nuovi fabbricati. Nella Sezione IV della Scheda è detto che le coperture dovranno essere previste in manto erboso particolare (tetto giardino) e/o di impianti tecnologici per lo sfruttamento delle energie rinnovabili opportunamente integrati alla struttura edilizia. Essendo la norma già prevista l'osservazione appare superflua.**  
Responso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 699

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42106 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROMANO**  
Cognome: **MAZZIERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Cassia nord, in cui è chiesta, la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 700

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42109 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **GUGLIOTTI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso degli edifici del BSA n. 443**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede l'inserimento di nuove funzioni all'interno del Complesso del Monastero, censito come BSA in ambito urbano nella scheda 443. Si controdeduce che, come si può rilevare dall'art. 84 comma 4 del RU, le funzioni richiamate dall'Osservante possono essere svolte nel Complesso del Monastero, sia se già in atto sia attraverso cambi di destinazione d'uso (che, si rammenta, non dovranno tuttavia eccedere le categorie di intervento assegnate per i diversi edifici). Si rileva in ogni caso che, sia nel caso in specie che in altri, potrebbe risultare limitativa la prescrizione, sempre contenuta nell'art. 84 comma 4, che circoscrive la possibilità di collocare servizi esclusivamente al piano terra; si ritiene pertanto di dover eliminare, nel comma citato, la frase "solo al piano terra".**  
Modifica NTA art. 84 co 4.  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 701

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42114 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **PANDINELLI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alle NTA (artt.51 e 56) al fine di limitare la monetizzazione degli standard a parcheggio destinati alla sosta stanziale ai soli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti nelle zone CS1 e CS2**  
Parere Progettista: **L'osservazione propone di limitare ai soli tessuti CS1 e CS2 (Centro Storico) la possibilità di monetizzare i parcheggi "stanziali". Con altre osservazioni sono state previste e limitate le condizioni per il possibile utilizzo della monetizzazione dei parcheggi nel CS1 e nel CS2, nonché indicato il contenimento dei cambi di destinazione ammissibili, in termini di numero e superficie, in tali tessuti. Rendere impossibile qualsiasi modifica dell'utilizzo degli immobili a fini commerciali, appare eccessivamente limitante, nonché un ulteriore rafforzamento della rendita di posizione all'interno del centro storico.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa al fine di escludere la possibilità di monetizzare la quota di parcheggi delle attività commerciali destinata alla sosta di relazione**  
Parere Progettista: **Con altra osservazione è stata prevista la possibilità di monetizzare i parcheggi di relazione, che sulla base della normativa del RU, è applicabile solo in casi indicati che rientrano tra quelli derogabili della normativa regionale e cioè:**  
**- per esercizi di vicinato;**  
**- per zone pedonali o a traffico limitato.**  
Modifica NTA art.56 comma 4.  
Risponso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 702

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42126 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARINA**  
Cognome: **ROCCHIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda una vasta area in fregio alla Strada di Istieto. L'area individuata risulta in territorio aperto, compreso nel Sistema delle Crete - PAE 4 - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 703

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42133 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARINA**  
Cognome: **ROCCHIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda una vasta area prossima alla S.S. n.2 Cassia, in fregio alla Strada della Coroncina. L'area individuata risulta in territorio aperto, compreso nel Sistema delle Crete - PAE 4 - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare oggi opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 704

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42135 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARINA**  
Cognome: **ROCCHIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area vasta retrostante l'edificato che prospetta sulla S.S. n.2 Cassia. L'area individuata risulta in territorio aperto, compreso nel Sistema delle Crete - PAE 4 - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 705

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42136 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARINA**  
Cognome: **ROCCHIGIANI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda una vasta area in fregio alla Strada della Coroncina. L'area individuata risulta in territorio aperto, compreso nel Sistema delle Crete - PAE 4 - Sottosistema delle Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 706

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42145 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **GRAZZINI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemidiassetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU9 al fine di consentire la realizzazione di un piazzale per il deposito di attrezzature edili**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda la richiesta di modifica per una porzione di terreno dell'assetto della scheda TU9 al fine di consentire la realizzazione di un piazzale per il deposito di materiali edili a cielo aperto. Trattandosi di un terreno in prossimità del torrente Tressa lo stesso risulta, alla quota attuale, esondabile.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 707

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42146 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **GRAZZINI**

Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

**Modifica NTA artt. 85, 106, 162.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 708

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42147 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **MINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di confermare la classificazione urbanistica del PRG (Ta) consentendo il tipo di intervento RI, e confermando la potenzialità edificatoria precedentemente realizzabile**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda il BSA n. 825 - Le Grondaie per cui viene chiesto di confermare le norme dell'attuale PRG secondo le quali il complesso ha una potenzialità edificatoria residua di circa 1700 mq. di SUL. Nel BSA in questione viene svolta una attività ricettiva e il RU prevede all'art. 49 comma 4 delle NTA che in tali casi, sono ammessi cambi di destinazione d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi, senza aumento del numero delle camere e dei posti letto e sempre ai fini del miglioramento dei servizi ricettivi, è consentita la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento e comunque senza aumento di volumetria, di edifici o manufatti recenti presenti nel resede.**

**Tenuto conto che l'osservazione mira a edificare ulteriormente il resede di pertinenza, aumentando consistentemente la superficie coperta e modificando le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale, non si reputa opportuno accogliere l'osservazione. L'Osservante potrà invece avvalersi, per l'ampliamento dei servizi, di quanto previsto dall'art. 49 comma 4 delle NTA.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 709

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42149 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **BORIS**

Cognome: **RICCUCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da UC ad AR**

ParereProgettista: **L'Osservante richiede di prevedere una nuova area edificabile destinata alla residenza in un'area in cui è già programmato un carico urbanistico importante, mirato peraltro a migliorare la viabilità attuale. Al momento non appare quindi opportuno incrementare ulteriormente l'edificazione nel tessuto di cui trattasi.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 710

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42150 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DILVO**

Cognome: **PESCINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PR2 a TU**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede di prevedere, in un'area compresa nel tessuto PR3 in fregio alla Via Esterna Fontebranda, una nuova edificazione mirata a riqualificare la zona di cui trattasi. Trattandosi di una nuova edificazione non appare al momento opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche del sito. Si rileva altresì che l'area presenta una distanza inferiore a mt. 200 dal Cimitero del Laterano.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 711

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42151 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 ad AR**

ParereProgettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Cassia nord, in cui è chiesta, la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 6 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di S. Martino. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 712

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42152 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RICCARDO**

Cognome: **MAZZI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire gli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 81 (art. 62)**

Parere Progettista: **L'osservazione è presentata per modificare l'art. 62 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2) nella ipotesi di prevedere un incremento delle esistenti consistenze di volumi. Il RU considera i tessuti dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) - tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità - come tessuti saturi, dove non sembra ad oggi opportuno intensificare il carico urbanistico e intasare i lotti e le aree di risulta con nuove edificazioni, al fine di evitare un ulteriore appesantimento di aree già abbondantemente costruite.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 713

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42153 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANNA**

Cognome: **BROGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di cambio di tessuto insediativo da FU2 a FU3**

Parere Progettista: **L'Osservante contesta l'inserimento dell'edificio di proprietà, sito in via Enea Piccolomini 171, nei Filamenti urbani 2 (FU2) di cui all'art. 68 del RU, ritenendone più corretto l'inserimento nei Filamenti urbani 3 che - argomenta - consentirebbe di intervenire sull'edificio con le addizioni funzionali indispensabili per disporre di un alloggio privo di barriere architettoniche, necessario a causa delle condizioni di invalidità dell'Osservante. Si controdeduce che la classificazione dei tessuti insediativi è stata compiuta nel RU con criteri oggettivi ed espliciti, e la conferma della correttezza della classificazione operata è data dalla assenza - per evidenti motivi storici - di FU3 non solo nelle vicinanze dell'edificio che si chiede di riclassificare, ma nell'intero tratto di via Piccolomini/via Cassia che va da Porta Romana alla Coroncina, dove interventi recenti configurano i contesti descritti nell'art. 69 del RU, ovvero i FU3. Non risulta quindi accoglibile la richiesta dell'Osservante, ma si fa presente che la rimozione delle barriere architettoniche è disciplinata dalla LR Toscana n. 47/1991, che consente a tal fine anche opere edilizie eccedenti quelle stabilite dagli strumenti e atti di governo del territorio, in alcuni casi realizzabili fruendo dei contributi previsti dal successivo Regolamento di attuazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 714

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42154 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**

Cognome: **ACOCELLA**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad DR al fine di ampliare un box per auto**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che in un tessuto PR2 sia prevista la possibilità di ampliare il garage rivedendo l'intervento massimo ammissibile da RRC a DR. Il tessuto RP2 prevede che gli immobili nel loro insieme e nei loro rapporti siano mantenuti, non appare al momento possibile rispondere positivamente alla richiesta formulata.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 715

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42155 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANCARLO**

Cognome: **GALASSINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU33**

Parere Progettista: **L'Osservante, in merito alla TU33 S. Andrea Ex Palestra segnala alcune incongruenze contenute nella scheda progettuale ( la SUL di recupero indicata alternativamente in 320 mq e 300 mq; un errore materiale nell'indicare in 7 i piani fuori terra realizzabili, indicazioni tipologiche non corrispondenti al numero massimo di alloggi da realizzare) ed inoltre:**

- propone di modificarne il perimetro, che afferma ricadere nel resede di un edificio ed utilizzato come parcheggio privato, ampliandolo inoltre di circa 450 mq;
- propone di modificare ulteriori parametri quantitativi, tra l'altro portando a 6 il numero degli edifici realizzabili e introducendo la tipologia del villino monofamiliare, nonché l'inserimento dei piani interrati;
- propone una riorganizzazione della viabilità.

Si controdeduce che verranno apportate modifiche al TU33 correggendo le incongruenze e gli errori materiali segnalati: per quanto riguarda le altre modifiche proposte, si rammenta la possibilità, da parte dell'Osservante, di utilizzare il disposto dell'art. 128 co.4 delle NTA del RU.

Modifica NTA allegato 2: TU33.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 716

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42157 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANITA**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve a TU**

Parere Progettista: **La nuova edificazione residenziale proposta, consistente in tre edifici per una SUL di circa mq.1860, in un'area a Verde agricolo in ambito urbano (Ve) all'interno del Parco Territoriale di Progetto - (Vtp1) Parco del Buongoverno, andrebbe ad appesantire il tessuto PR3 - Propaggini del centro storico 3 - tessuti prevalentemente residenziali a media/alta densità contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali. Considerata inoltre l'accertata problematicità della viabilità, nonché le caratteristiche geomorfologiche proprie della zona non appare opportuno accogliere l'osservazione.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 717

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42158 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SILVIA**

Cognome: **ARMINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di garage interrato a condizioni diverse da quelle indicate dall'art. 148 comma 9 (BSA n. 354)**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa al fine di consentire la realizzazione di un garage interrato nel BSA 354, a condizioni diverse da quelle indicate dall'art.148 comma 9. Per motivi paesaggistici e per non consentire che sia alterata la morfologia dei luoghi è stato deciso di mantenere l'orientamento precedente e consentire solo nel centro edificato la possibilità di realizzare i parcheggi interrati in deroga di cui alla Legge 122/89.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di modifica del quadro conoscitivo della classificazione dell'edificio n. 4 del BSA n. 354**

Parere Progettista: **Con l'osservazione viene chiesto di modificare il quadro conoscitivo della classificazione dell'edificio 4 del BSA 354. Il QC che viene chiesto di modificare è parte del Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 12.02.2007. Il RU non può modificare i contenuti del PS.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 718

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42162 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ARMANDO**

Cognome: **SPAJANI**

Soggetto osservante: **Altri**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di modificare la previsione da Verde agricolo in ambito urbano (Ve) ad attività ricettive alberghiere (Ta). In relazione alla viabilità esistente e alla presenza del parco non appare opportuno al momento prevedere un nuovo volume con destinazione alberghiera. Tale inopportunità è altresì supportata dalla considerazione che la nuova struttura dovrebbe sorgere ad una distanza superiore a 50 metri e conseguentemente sarebbe un nuovo albergo e non una dependance di quello esistente.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 719

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42166 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **PANDINELLI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Tc a Tcc**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che la sigla AM1-Tc individuata in cartografia sull'edificio delle Grondaie, venga modificata in AM1-Tcc, trovandosi nel fabbricato di cui trattasi una grande struttura di vendita. In considerazione dello stato di fatto, si ritiene la richiesta accoglibile.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile al fine di consentire addizioni funzionali una tantum di cui all'art. 79 comma 2 lettera d punto 3) della L.R. 1/2005**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di prevedere una nuova area edificabile per poter realizzare una addizione funzionale una tantum, ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d) punto 3) del 10% della superficie coperta esistente, compresa quella che era già prevista nel PRG o della residua superficie che era prevista nel PRG. Con il RU è stato valutato che le superfici coperte, lorde o di vendita esistenti sono già molto consistenti in relazione alla morfologia dei luoghi, alla accessibilità e alla esistente viabilità. Per quanto attiene il ripristino dei parametri del PRG appare superfluo dire che appartengono ad un altro strumento urbanistico che nel caso non riteniamo utile confermare. Infine non è da considerare positivamente l'ipotesi dell'addizione funzionale se non per i tre casi previsti dall'articolo citato dove non sono computate ai fini della applicazione degli indici di fabbricabilità.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 720

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42167 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **PANDINELLI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema:

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da UC3 a Tc3**

Parere Progettista: **L'attività esistente, nel caso una medio grande struttura di vendita, è legittimata a proseguire lo svolgimento dell'attività commerciale in essere, il RU infatti non è un elenco delle attività che vengono svolte nei diversi immobili.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di introdurre un inciso all'art. 63 comma 3**

Parere Progettista: **L'articolo 63 delle NTA del RU specifica che gli interventi ammessi negli immobili del Tessuto dell'Urbanizzato Compatto (UC3) sono fino alla ristrutturazione edilizia (quindi la Cooperativa Osservante può ristrutturare e riassetare funzionalmente l'esistente), mentre per i cambi di destinazione non sono ammesse medie strutture di vendita. Ma nel caso di cui si tratta tale struttura è presente ed operante, quindi non è comprensibile cosa venga chiesto, l'Osservante di fatto chiede ciò che c'è.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 721

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42169 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ARMANDO**

Cognome: **SPAJANI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Mcs a Tc1**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che il piccolo volume sulla copertura del parcheggio pluripiano situato in Via Duccio di Buoninsegna sia destinato ad attività per esercizi di vicinato. Chiede altresì di determinare l'utilizzazione della copertura. L'osservazione può essere favorevolmente considerata e prevista la sigla Tc1 per il volume suddetto, fermo restando che l'insediamento dell'attività prevista dovrà essere subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione che regoli l'utilizzazione della superficie del giardino in copertura per un uso pubblico dello stesso.**

**Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 722

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42170 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **PANDINELLI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di regolamentare l'insediamento di medie strutture di vendita conformemente a quanto previsto dall'art. 9 del regolamento regionale n. 15/2009**

ParereProgettista: **L'osservazione è proposta per apportare alcune modifiche ed integrazioni alla normativa che nel RU attiene all'insediamento delle medie strutture di vendita. La richiesta appare sostanzialmente condivisibile e offre maggiore garanzie per chi è già insediato o chi voglia insediarsi. La normativa verrà integrata acquisendo al suo interno quanto previsto dalla specifica normativa regionale. Non appare invece suscettibile di accoglimento la distinzione di settori merceologici (alimentari/non alimentari).**

Modifica NTA art. 46 comma 8.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 723

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42171 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **JACOPO**

Cognome: **ARMINI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di potenziamento e/o riorganizzazione del sistema di depurazione comunale alla luce delle previsioni della nuova "Città dell'Arbia"**

ParereProgettista: **L'osservazione evidenzia la necessità di realizzare un nuovo impianto di depurazione in supporto a quello esistente di Isola d'Arbia, considerate le future previsioni insediative contenute nel RU. In coordinamento con i programmi del gestore del ciclo dell'acqua, tenuto conto del potenziamento e adeguamento funzionale del depuratore esistente in tale zona del territorio comunale, considerate le caratteristiche insediative dell'area sud della città di Siena, previste dal RU, è stato reputato l'impianto di depurazione menzionato sufficiente ad assolvere al trattamento e depurazione delle acque reflue convogliate dalla città e dalle future previsioni. Rimane sottinteso, come previsto dall'art. 122 comma 2 del PS, che nel caso di accertato esaurimento delle capacità del sistema di depurazione esistente, sarà considerata l'ipotesi di un nuovo impianto che riduca il carico del depuratore di Isola d'Arbia.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 724

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42172 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALMA**

Cognome: **DE SANTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - errori formali)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa relativa alla TU3 - ex Sardinia, al fine di specificare alcuni aspetti progettuali e tipologici degli edifici**

ParereProgettista: **L'osservazione è mirata ad apportare alcune precisazioni alla normativa relativa alla scheda TU3. La proposta si ritiene da considerare positivamente in quanto si configura effettivamente come ulteriore precisazione dei contenuti progettuali. Conseguentemente alla revisione effettuata, si provvede a correggere un refuso presente nella tabella 4.**

Modifica TU 3.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 725

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42173 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile (recupero e ampliamento delle strutture esistenti) mediante cambio di destinazione d'uso da Sp ad AR**

ParereProgettista: **L'Osservante richiede, all'interno di una area destinata dal RU adottato a servizi sportivi coperti (Sp) e a servizi sportivi scoperti (So) di demolire un edificio di servizio e di ricostruirlo con un ampliamento fino a 470 mq di SUL circa, consentendo una altezza di 5 m, (maggiore di quella prevista dal RU adottato).**

**Si controdeduce che, dopo una attenta verifica del suo stato attuale, appare opportuno riclassificare l'area in oggetto interamente come So, estendendola fino a ricomprendere una zona pianeggiante utilizzabile, sottraendola al verde complementare (Vc).**

**All'area riclassificata sarà di conseguenza applicata la disciplina di cui all'art. 98 del RU, e sull'edificio da demolire verrà apposta la sigla DR; la SUL massima riedificabile sarà corrispondente agli indici fissati nel comma 3 del medesimo articolo.**

Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da So ad AR al fine di consentire la realizzazione di un'autorimessa interrata con sovrastante parcheggio a raso**

ParereProgettista: **L'Osservante richiede di utilizzare parte della superficie dell'area in oggetto per realizzare 21 box auto da destinare alla vendita, realizzando sul solaio di copertura un parcheggio scoperto di superficie complessiva di 900 mq circa.**

**Si controdeduce che l'ara in oggetto non appare idonea alla trasformazione proposta, che incrementerebbe i flussi di mobilità in una situazione già problematica e per di più accrescerebbe il livello di urbanizzazione in una situazione morfologica (testata di una "valle verde" che il PS e il RU concepiscono come fascia di transizione tra urbano e non urbano) che, nel caso in specie, risulta già oggi intasata da oggetti edilizi di consistenti dimensioni.**

**Si fa presente comunque che nell'area in oggetto, destinata ad impianti sportivi scoperti (So) in virtù del parziale accoglimento della osservazione 725.1, sono realizzabili comunque i parcheggi a raso, con le modalità indicate nell'art. 98, comma 3, quarta alinea.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 726

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42176 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIORGIO**

Cognome: **BRUNI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di consentire l'uso privato di un edificio vincolato all'uso pubblico da precedente convenzione**

ParereProgettista: **L'Osservante, uno dei lottizzanti del P.N. 1.4 - Colonna S. Marco, chiede che sia posto un termine temporale alla destinazione a "Servizi di uso pubblico" di uno degli immobili realizzati, in quanto per lo stesso, ad oggi, non è stato possibile trovare un soggetto pubblico che volesse utilizzarlo. La questione sollevata riguarda aspetti contrattuali prima che urbanistici, non propri quindi di questa procedura.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Osservazione n° 727

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42182 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DON TITO**

Cognome: **ROVAI**

Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**



## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa relativa all'AR16 - Vico Alto commercio al fine di estendere l'intervento comprendendo anche altre destinazioni**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa relativa all'AR16 - Vico Alto commercio - al fine di estendere l'intervento comprendendo anche altre destinazioni. L'ipotesi su cui si basa l'osservazione è quella che l'edificio del Catasto venga rottamato. Considerato che accordare o sposare interventi urbanistici sulla base di iniziative non certe al contorno può condizionare o bloccare le differenti iniziative. Nel caso le differenti iniziative possano andare entrambe a buon fine, sarà valutata successivamente l'opportunità di unire in un'unica iniziativa urbanistica le proposte progettuali. Al momento si ritiene che quanto chiesto non possa essere favorevolmente considerato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 728

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42188 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELEONORA**

Cognome: **PACELLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'elaborato grafico contenuto nell'allegato 1 alle NTA - BSA n. 619, al fine di distinguere l'edificio censito al n. 3 in due edifici separati e di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile degli edifici risultanti**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono di modificare all'allegato 1 delle NTA al fine di distinguere l'edificio 3 del BSA 619 in due edifici separati e al contempo cambiare il tipo di intervento massimo ammissibile. Il BSA 619 è stato definito con il PS approvato con delibera di C.C. 32 del 13/02/2007. Il RU non può modificare la struttura delle schede del PS. Anche i tipi di intervento previsti dal RU sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori di ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del PS. Per i motivi suddetti si reputa che l'osservazione non sia possibile accoglierla.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (aggiornamento del QC)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'elaborato grafico contenuto nell'allegato 1 alle NTA - BSA n. 619, al fine di distinguere l'edificio censito al n. 6 in due edifici separati**

Parere Progettista: **Gli Osservanti chiedono di modificare all'allegato 1 delle NTA al fine di distinguere l'edificio 6 del BSA 619 in due edifici separati e al contempo cambiare il tipo di intervento massimo ammissibile. Il BSA 619 è stato definito con il PS approvato con delibera di C.C. 32 del 13/02/2007. Il RU non può modificare la struttura delle schede del PS. Anche i tipi di intervento previsti dal RU sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori di ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del PS. Per i motivi suddetti si reputa che l'osservazione non sia possibile accoglierla.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione delle superfetazioni nei BSA**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede se le superfetazioni dei BSA, nel caso siano demolite possono essere riutilizzate come previsto dall'art. 19 delle NTA. La normativa e le diverse schede dei BSA già stabiliscono detta possibilità nel caso siano previsti edifici da demolire. Nel caso di immobili dove tale possibilità non è prevista l'utilizzo della superficie non è consentita se non previo PMAA che giustifichi l'intervento.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa di cui all'art. 19 al fine di consentire un ulteriore incremento della SUL equivalente in caso di demolizione di manufatti con presenza di amianto**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di un aumento delle superfici "aspirapolvere" se c'è presenza di amianto nella struttura. La messa in sicurezza e rimozione di parti di amianto non appare debba essere premiata essendo tale operazione di bonifica già richiesta dalla legge nazionale e mirata alla salute anche dei proprietari. Per tale motivo appare immotivata la richiesta di aumento delle superfici e difficilmente verificabile in termini di quantità e premio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa di cui all'art. 19 al fine di consentire un ulteriore incremento della SUL equivalente in caso di ricorso ad un concorso pubblico di progettazione**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede un incremento di superficie nei casi previsti dall'art. 19 se accompagnati da concorso di progettazioni. Le aree in cui dovranno essere allocate le superfici NET sono stabiliti nei loro massimi e non possono essere ulteriormente aumentati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 729

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42190 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELA**

Cognome: **TEUCCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento, se ai fini fiscali, la qualificazione di area edificabile si determinerà con l'approvazione definitiva del RU o con la stipula della convenzione**

Parere Progettista: **L'Osservante fa richiesta, se ai fini fiscali la qualificazione dell'area edificabile si determinerà con l'approvazione definitiva del RU e con la stipula della convenzione. In merito al tema sollevato si precisa che la qualificazione di area edificabile viene ad attribuirsi in conseguenza dell'adozione del RU, i cui effetti saranno acquisiti successivamente all'efficacia dell'approvazione del RU.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda TU37 al fine di consentire un aumento della SUL prevista**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta per modificare la normativa della scheda TU37 al fine di consentire un aumento della SUL prevista. In particolare viene chiesto che nel lotto 1 da bifamiliari con 150 mq. di SUL si prevedano, come nei lotti 2 e 3, edifici trifamiliari con 225 mq. di SUL. Trattandosi di lotti nella sostanza simili e non alterando il previsto assetto, quanto richiesto appare accoglibile.**

**Modifica TU 37.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 730

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42194 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DON TITO**

Cognome: **ROVAI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR- norme)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto della AR31 al fine di consentire l'ampliamento dell'area per la realizzazione di un nuovo accesso veicolare da via Molise e l'aumento della SUL massima**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa e lo schema di assetto della AR31 al fine di consentire l'ampliamento dell'area dell'intervento, la realizzazione di un nuovo diverso accesso veicolare da Via Molise e l'ampliamento della SUL prevista.**

**Questa proposta non appare compatibile con le caratteristiche dei luoghi e della morfologia dell'area che risulterebbe eccessivamente acclive per la destinazione prevista. L'accesso veicolare ipotizzato su Via Molise intercetterebbe la viabilità di un condominio, creando una promiscuità di funzioni squilibrate per la dimensione dell'intervento proposta - infatti la SUL richiesta dovrebbe passare da 3000 a 5000 mq. con un incremento che l'area non può sostenere.**

**Preme anche evidenziare che l'area oggetto della richiesta di ampliamento è compresa totalmente in Area P.F.E. (pericolosità di frana elevata - classe 3) e, pertanto, l'intervento è subordinato all'esito di idonei studi geologici, geotecnica ed idrogeologici finalizzati alla verifica delle effettive**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 731

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42196 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENRICO**

Cognome: **FURIESI**

Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile e contestuale cambio di destinazione d'uso da Sp ad attività parrocchiali e residenziale e richiesta di previsione di nuova area edificabile**

Parere Progettista: **L'Osservante fa rilevare la impropria destinazione d'uso attribuita dal RU - nella fattispecie Sp impianti sportivi al coperto - ad un edificio appartenente all'Opera Diocesana per la Gioventù, e chiede di ridefinirne sia la destinazione d'uso che le categorie di intervento ammissibili, proponendo in alternativa:**

- **la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in servizi religiosi (Sg) e residenze speciali (Ra);**

- **la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso in servizi religiosi, residenze speciali e residenze (R).**

**Si controdeduce che il contesto nel quale si colloca l'edificio risulta poco adatto per un incremento del carico insediativo residenziale sia per motivi funzionali (scarsa accessibilità, elevata consistenza edilizia pregressa, carenza di spazi) sia per la configurazione morfologica dei suoli, e questo porta ad escludere la sostenibilità di una delle ipotesi avanzate dall'Osservante, ovvero quella inerente la demolizione e ricostruzione.**

**Appare praticabile, di converso, l'ipotesi della ristrutturazione con residenze speciali, a patto di mantenere le funzioni e il numero degli alloggi entro i limiti imposti dalla disciplina in materia di parcheggi.**

**In accoglimento della osservazione, verrà prevista nel RU una nuova area di riqualificazione e completamento AR il cui perimetro ricomprenderà quello del sedime dell'edificio oggetto della osservazione (particella 1348) corredata da apposita disciplina normativa.**

**Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 732

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42207 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **TERESA**

Cognome: **POZZI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di adeguamento della normativa del BSA n. 627 al PMAA approvato con D.G.C. n. 412 del 22/12/2008**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che la normativa del RU, per quanto attiene al BSA 627 - Podere Casalino, sia adeguata a quanto previsto nel PMAA approvato con atto della G.M. 22/12/2008 n.412. Il PMAA e la delibera citata sono atti presupposti necessari al rilascio del titolo abilitativi. Non essendo stato rilasciato il permesso di costruire l'art. 61 della L.R. 1/2005 prevede che lo stesso non si possa rilasciare. Prevedere una normativa ad hoc per il BSA indicato significa nei fatti consentire interventi difformi ai criteri di cui il RU si è dotato.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 733

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42209 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **DRAGONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 4 del BSA n. 835**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 4 del BSA 835) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 734

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42212 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**

Cognome: **DRAGONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 835**

Parere Progettista: **La richiesta dell'osservazione appare condivisibile in quanto non risulta una netta correlazione del giardino di cui trattasi con il rimanente resede del BSA n.835 - Caprera. Tale terreno sarà compreso nel PAE 8 - Sistema delle Colline sabbiose - Sottosistema di Paesaggio Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero con elementi della tessitura agraria da tutelare.**

**Modifica NTA allegato 1, scheda BSA n°835 e tav RU3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR- norme)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU (BSA n. 835) ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada di Monastero, in cui è chiesta la realizzazione di un fabbricato da destinare alla residenza. L'area individuata rispetto al RU, in base all'accoglimento del punto 1 della presente osservazione, risulta in territorio aperto ed in particolare nel PAE 8 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 735

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42216 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABRIZIO**  
Cognome: **VIRGA**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto della TU12 al fine di confermare le previsioni del P.N. 5.1 del PRG da attuarsi per stralci funzionali**

Parere Progettista: **L'Osservante, in qualità di legale rappresentante della società FV costruzioni srl, proprietaria di parte dei suoli disciplinati, nell'ambito della TU12 e destinati a servizi sportivi, ricostruisce nella parte iniziale dell'osservazione le vicende urbanistiche dell'area - piuttosto complesse - anche richiamando le previsioni del previgente PRG ed in particolare i contenuti del Progetto Norma 5.1, che la destinava ad impianti sportivi.**

**L'Osservante richiama inoltre le vicende che hanno impedito che nell'area in oggetto venisse approvato il piano attuativo necessario alla realizzazione delle trasformazioni previste dal PN 5.1 e infine propone che il RU riconfermi delimitazioni e previsioni del citato PN, non ravvisando le motivazioni che hanno condotto a scegliere di non riconfermarle tipologicamente e quantitativamente.**

**Si controdeduce che la LR 1/2005 riconosce al RU la facoltà di modificare motivatamente le previsioni di un eventuale previgente PRG, facoltà che trova alcuni limiti tra i quali quello di modificare uno strumento attuativo approvato, caso che come ricordato dall'Osservante non ricorre nel caso in specie.**

**Le motivazioni che hanno suggerito al RU di modificare le previsioni del PN 5.1. risiedono evidentemente nella scelta - già contenuta nel PS - di realizzare una Cittadella dello sport, comprensiva di stadio, palazzetto del basket e piscine (si tratta della AT17) in una zona a sud di Siena.**

**La presenza nell'area oggetto della osservazione di impianti sportivi già realizzati ha comportato comunque la scelta del RU di prevederne forme di completamento (quelle disciplinate dalla TU12) ma con una intensità di uso diversa e funzioni adeguate, ovvero che tenessero conto delle scelte alternative contenute nel PS e nel RU.**

**L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 736

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42217 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **PIN**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di eliminazione della scheda AR76**

Parere Progettista: **L'Osservante, richiamando ampi riferimenti normativi del PRG 1996, del PS e del RU inerenti il sito e il sistema di paesaggio delle Colline sabbirose (sottosistema dello Sperone di Siena) ove è collocata la AR76 - Certosa residenza 1, ne chiede l'elisione dal RU in quanto da ritenersi in contraddizione rispetto alle discipline richiamate e incompatibile con il contesto.**

**Pur concordando con l'Osservante in merito alla bellezza e delicatezza del contesto in cui il RU ha collocato la AR76, si controdeduce che in alcun passaggio della disciplina richiamata dall'Osservante viene inibita la possibilità di piccole addizioni edilizie quale quella in oggetto, che peraltro si colloca in aderenza all'edificato esistente, prevede una dimensione molto contenuta della SUL (200 mq collocati in un sedime molto ampio) altezze contenute (2 piani) e una tipologia (villa o villino) più vicina agli edifici originari del tessuto di appartenenza (PR2) che a quella delle realizzazioni più recenti.**

**Questo insieme di elementi, fissati con chiarezza dalla disciplina della AR76 contenuta nel RU, fanno ritenere che l'intervento di riqualificazione e completamento proposto dal RU sia pienamente compatibile con le caratteristiche del contesto.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 737

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42227 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **PIN**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il recupero dei sottotetti senza opere (art. 50 comma 7)**

Parere Progettista: **L'osservazione chiede che venga prevista almeno la Ristrutturazione Edilizia quale intervento massimo per un nuovo edificio. Con altre osservazioni è stato previsto tale massimo intervento che consente di utilizzare i sottotetti come previsto dall'art.50 comma 7. di fatto quindi superata dall'osservazione 738.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 738

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42230 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIUSEPPE**  
Cognome: **PIN**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RA**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede in un edificio non ancora ultimato di modificare il tipo di intervento previsto. Il tessuto in cui l'immobile si trova è il PR2 (art. 57) comprendente immobili otto-novecenteschi. Quello successivo (art. 58) relativo al PR3, riguarda "insediamenti più recenti rispetto ai precedenti". Sviluppandosi in relazione alla richiesta di modifica del tipo di intervento si può dire che il tessuto dove è posto l'immobile di cui trattasi è stato indicato come PR2 mentre presenta le caratteristiche del PR3 unitamente agli altri fabbricati finitimi che facevano parte della stessa lottizzazione. Per questo motivo si ritiene utile accogliere l'osservazione, che senza volerlo ha proposto un miglioramento dello strumento urbanistico. Con il nuovo tessuto l'intervento massimo ammissibile diventa la Ristrutturazione Edilizia.**

**Modifica tav RU2.**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 739

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42232 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA NOVELLA**  
Cognome: **TIBO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del resede)

Sintesi: **Richiesta di modifica della perimetrazione del resede per forma e consistenza del BSA n. 313**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia modificata la perimetrazione per forma e consistenza del resede del BSA 313. La perimetrazione del BSA di cui trattasi è stata definita dal PS approvato con delibera C.C. 32 del 13/2/2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e le attribuzioni dei valori contenuti nel PS.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 740

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42233 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ENRICO**  
Cognome: **MARTELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE6 (BSA. 663) ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione fa riferimento ad un indirizzo posto in tutt'altra parte del territorio comunale, ma la stessa riguarda l'edificio n.4 del BSA (663) posto in strada Petriccio Belriguardo, che già, se con destinazione residenziale, può usufruire dell'addizione funzionale di cui all'art. 33 delle NTA. Non si reputa opportuno prevedere nella zona e nel resede stesso ulteriore nuova edificazione. Tra l'altro trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 741

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42238 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**  
Cognome: **CARAPELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE11 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in fregio alla Strada delle Tolfe, cui è chiesta, la realizzazione di due fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di mq. 200 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE11 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Colline del Bozzone. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 742

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42239 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA ELETTRA**  
Cognome: **BALBONI**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da AM2.11 a I**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a chiedere diverse sigle nell'area AM2-I; in particolare viene chiesto di differenziare all'interno delle stesse aree zone I1 e zone I2. La sigla che il RU evidenzia, riguarda la destinazione d'uso principale (Tab.2) dell'art. 46 e non l'articolazione funzionale, quindi nell'area di cui trattasi può avere sia edifici utilizzati secondo la declaratoria dell'I1 e dell'I2.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a DR, Ra e NE**  
Parere Progettista: **L'Osservante, per la peculiare attività che si svolge nel complesso industriale, chiede che venga reso possibile un incremento di SUL pari al 10% del totale esistente prevedendo quindi una maggiore casistica e possibilità degli interventi ammissibili. Le ragioni addotte per la richiesta appaiono condivisibili ed è quindi da ritenersi giusto offrire la possibilità di modificare l'assetto e la consistenza della u.i. produttiva recependo la richiesta, tenendo conto che le quantità previste nell'UTOE dal PS approvato per questo primo RU, consentono di realizzare gli ampliamenti della struttura industriale nella misura massima di 1000 mq. di superficie coperta. In relazione ai tipi d'intervento ammissibili si fa presente che, oltre la RI prevista per il tessuto AM2, con altra osservazione è stata modificata la normativa consentendo la ROE anche per edifici a carattere produttivo.**  
**Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 743

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42241 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **FUMI CAMBI GADO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area tergaie rispetto alla Strada di Val di Pugna, cui è chiesta, la realizzazione di quattro fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza non secondaria. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare per una parte nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia - e per la rimanente nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose - Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Viganano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 744

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42242 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**  
Cognome: **MAGNESCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE7(BSA n. 499) ad AR**  
Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 499 interessato dalla osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13.02.2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenute nel Piano Strutturale. Nello specifico consentire una nuova edificazione nel territorio aperto, pur all'interno di una perimetrazione di BSA, in particolare nel PAE7 - Sottosistema di paesaggio - Crinali delle strade Massetana e Grossetana significherebbe allentare la previsione di diffusione nel territorio di insediamenti residenziali con il risultato di incrementare quella "città diffusa" che il RU contrasta.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Grossetana, in cui è chiesta, la realizzazione di due fabbricati destinati alla residenza, per una consistenza di circa mq. 4000 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare in parte nel PAE3 - Sottosistema di paesaggio - Alluvioni Collinari, in parte nel PAE4 - Sottosistema di paesaggio - Crete dell'Arbia e in parte nel PAE7 Sottosistema di paesaggio - Crinali delle strade Massetana e Grossetana. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 745

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42243 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARA ELETTRA**  
Cognome: **BALBONI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da CS1 a residenza**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per eliminare la casa dello studente dell'immobile di Via del Porrione 114. Occorre ricordare che tale struttura è stante la prima residenza universitaria che la città l'Università hanno avuto e che fu realizzata a tale scopo dalla liberalità del Monte dei Paschi di Siena. Oggi la nuova società proprietaria vorrebbe toglierla dal tessuto abitativo cercando di far credere che situazioni di promiscuità siano incompatibili con la residenza tradizionale in questa parte di città. Occorre ricordare come la mixité di funzioni, ma anche di sessi, di età e di culture, siano elementi che favoriscono quella città più accogliente e inclusiva che è tra gli obiettivi del PS prima e oggi del RU. E' altresì da ricordare come in questo momento togliere posti letto alla ricettività universitaria sia un ulteriore non apprezzabile atteggiamento negativo nei confronti dell'Ateneo.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 746

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42244 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**  
Cognome: **FUMI CAMBI GADO**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 a TU con destinazione direzionale e servizi**  
Parere Progettista: **L'osservazione ben presentata ed articolata richiede di prevedere tre diversi campi di edificazione con altrettante destinazioni a partire dalla prevista rotatoria di Fagnano sviluppati sia in direzione di Ruffolo che verso la soprastante Collina. Le tre destinazioni indicate risultano essere dal basso verso l'alto: - servizi, direzionale e rurale, le due ultime poste al di là della linea Ferroviaria. Le aree indicate rispetto al RU risultano in territorio aperto, in particolare per una parte in PAE 9 - Sistema delle Colline sabbiose - Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena - e per l'altra nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose - Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche dei luoghi. Tuttavia si ritiene che in seguito l'osservazione possa fungere da matrice da cui partire per affrontare la soluzione dell'interferenza con la linea ferroviaria e per individuare possibili assetti utili a riorganizzare quindi la mobilità e servizi.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 747

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42246 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARA ELETTRA**  
Cognome: **BALBONI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da CS2 a commerciale o ricettivo**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a far riconoscere le peculiarità di un immobile posto nel Centro Storico e compreso nel tessuto CS2, permettendo di realizzarvi commercio e/o ricettivo. L'immobile di cui trattasi è effettivamente una unità immobiliare degna di particolare attenzione, infatti ha tutte le caratteristiche di una antica locanda; al piano terreno la cucina e lo spazio dove consumare i cibi, ai piani superiori, collegati con una bella e ampia scala in pietra le camere. Per le caratteristiche che presenta, le quali appare opportuno mantenere e valorizzare, si riterrebbe giusto comprendere tale immobile tra i manufatti che rappresentano eccezioni alla ripetibilità del principio insediativo ricorrente e conseguentemente classificarlo nel CS3 consentendo attività che ne permettano una giusta utilizzazione.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 748

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42247 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**  
Cognome: **GAMBINI**  
Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della TU23 al fine di rettificare il perimetro dalla stessa stralciando alcune particelle di altra proprietà**  
Parere Progettista: **L'osservazione è mirata a modificare l'assetto della scheda TU23 al fine di rettificare il perimetro della stessa stralciando le proprietà dei soggetti che non posseggono volumi nell'area da riqualificare. Il progetto di riqualificazione progettato per l'area dell'ex segheria è mirato a riorganizzare e definire un'area interna all'edificato che si presenta incongrua rispetto alla preminente funzione residenziale. Il disegno quindi è quello di riallacciare viabilità esistenti, dotare l'intervento di parcheggi, in una parola calibrare l'intervento anche a fini di carattere generale per la zona. Per questo motivo non riteniamo opportuno stralciare dal progetto le proprietà ove non sono presenti volumetrie da rimuovere: i privati troveranno equi equilibri tra superfici e volumi che consentano di soddisfare pienamente gli interessati. Per i motivi suddetti non si ritiene di dover apprezzare positivamente l'osservazione di cui trattasi.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 749

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42248 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELICA**  
Cognome: **DIADORI**  
Soggetto osservante: **Privati**

### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire un ampliamento volumetrico**  
Parere Progettista: **Il RU considera i tessuti dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) - tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità - come tessuti saturi, dove non sembra ad oggi opportuno intensificare il carico urbanistico e intasare i lotti e le aree di risulta con nuove edificazioni, al fine di evitare un ulteriore appesantimento di aree già abbondantemente costruite.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 750

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42249 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **PELLEGRINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA (Vc) ad AR con destinazione IS e Tc**

Parere Progettista: L'osservazione è formulata per chiedere la previsione di una nuova edificazione in fregio alla Strada del Ruffolo in un Filamento del territorio aperto dove è prevista un'area destinata a Verde Complementare, chiedendo di realizzare superfici destinate a Is e Tc. L'area proposta pur compresa all'interno dell'edificato, qualora edificata porterebbe ad una saldatura di un filamento che è scelta da limitare se non evitare. L'area individuata peraltro presenta una porzione della stessa in classe 4 di pericolosità idraulica (allagabile con Tr=20 anni) e quindi non edificabile. Risulta peraltro che siano in corso studi idraulici per mettere in sicurezza il Rilugo, quindi eventualmente dopo i risultati degli stessi sarà possibile valutarne nel merito, anche se costituirebbe una aggiunta non congruente ad un contesto che ha ormai raggiunto un assetto consolidato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 751

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42250 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUIGI**

Cognome: **GIUSTARINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FA2 ad AR**

Parere Progettista: La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, appesantirebbe un filamento del territorio aperto in ambito rurale (FA2) che già ora presenta accertati problemi di viabilità, per di più collocandosi in un lotto densamente costruito, in rapporto alle caratteristiche del contesto, modificando significativamente le relazioni paesaggistiche di margine con il territorio rurale.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 752

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42251 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMILIO**

Cognome: **BERNINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica della destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenza dell'edificio n. 2 del BSA n. 23**

Parere Progettista: I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati e le destinazioni d'uso previste.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

## Osservazione n° 753

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42252 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **GRASSI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di ripermetrazione del VTp1 - parco del Buongoverno**

Parere Progettista: L'osservazione evidenzia la necessità di ripermettrare l'area Ve all'interno del Parco di progetto (VTp1) Parco del Buongoverno, al limite della proprietà comunale individuata dalla particella 170 del foglio 43. Considerato che il terreno di cui trattasi, posto in fregio alla Strada di Busseto, risulta da molti anni adibito a piazzale di servizio delle varie unità operative dell'Amministrazione Comunale e non ha quindi una relazione diretta con la sottostante area (destinata a verde agricolo in ambito urbano e facente parte del Parco del Buongoverno) che interessa la vallecchia del fosso di Ravacciano, la richiesta appare esplicitata nella logica di apportare un miglioramento all'atto di governo.

Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve-PR3-PR4 ad AR con destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'osservazione mira ad una riqualificazione funzionale dell'area comunale posta in fregio alla Strada di Busseto, con demolizione dei 4 manufatti ad uso magazzini e tettoia attualmente presenti e recupero della SUL demolita, e con un modesto incremento della stessa al fine di creare un nuovo edificio residenziale composto da 6 unità abitative e un parcheggio pubblico di servizio al quartiere. Preso atto delle attuali condizioni dei manufatti e dell'area in questione, considerata l'accertata mancanza di parcheggi pubblici e di uso pubblico nella zona di Via del Villino e di Via Cozzarelli, l'osservazione sembra apportare un miglioramento alle previsioni dell'atto di governo e quindi il recupero dei manufatti esistenti con finalità residenziali con il mantenimento della SUL demolita pari a mq. 240 per un numero massimo di tre unità abitative e la previsione di una zona a monte da adibire a parcheggio pubblico e di uso pubblico, potrà essere regolamentata da una apposita scheda AR.

Modifica NTA allegato 2 e tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

## Osservazione n° 754

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42253 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCESCO**

Cognome: **GRASSI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da UC ad AR con destinazione residenziale**

Parere Progettista: L'osservazione è presentata per separare, dal punto di vista urbanistico, il fabbricato residenziale non più utilizzato come abitazione del custode, dal serbatoio di Vico Alto (Sm), nonché per consentire un ampliamento di circa 150 mq. di SUL. Per quanto attiene la divisione dell'immobile dell'area destinata a servizi appare motivata e "indolore" avendo già autonomo accesso; per l'aumento della SUL si ritiene, in considerazione della dimensione e della geometria del lotto, ma anche dell'accesso e della distanza dalla Strada che un incremento, ancorché modesto, porterebbe ad intasare eccessivamente un'area non idonea.

Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

---

## Osservazione n° 755

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42254 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARA ELETTRA**

Cognome: **BALBONI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da CS2 a Tb2**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede che venga consentito in un immobile individuato nel tessuto CS2 la possibilità di mutare la destinazione d'uso in direzionale Tb2. L'art. 44 comma 4 delle NTA del RU prevede che la norme generali del Capo II - Classificazione generale delle destinazioni d'uso e disciplina dei cambiamenti - integrate dalle norme specifiche indicate ne "La disciplina dei sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti", offrono la possibilità richiesta.**

Responso Progettista: **Non pertinente**

---

#### Osservazione n° 756

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42255 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELO**

Cognome: **CETOLONI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra e contestuale cambio di destinazione d'uso da altro a residenziale dell'edificio n. 2 del BSA n. 651.**

Parere Progettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per gli edifici del BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 757

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42256 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NENCINI**

Cognome: **PIETRO**

Soggetto osservante: **Parrocchie e ist. Religiosi**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire una integrazione nelle destinazioni d'uso (art. 54, punto elenco 17)**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di apportare alcune modifiche alla normativa al fine di consentire una integrazione delle destinazioni d'uso (art. 54 Tessuto CS3 - San Martino). La richiesta attiene sostanzialmente alla possibilità di prevedere uffici al piano superiore all'autorimessa della Misericordia in quanto tale ubicazione non è ritenuta consona alla residenza. La richiesta appare condivisibile e conseguentemente si ritiene debba essere positivamente considerata integrando la normativa del CS3 indicato.**

**Modifica NTA art.54 comma 2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

---

#### Osservazione n° 758

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42257 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLA**

Cognome: **MAGNANI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE10 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area in prossimità della Strada di Pieve al Bozzone, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 10 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali dell'Osservanza, Vignano e S. Regina. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile l'edificazione tramite PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 759

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42258 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SMERALDO**

Cognome: **AMIDEI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire ampliamenti volumetrici anche in altezza (art. 81 comma 3)**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede, in un edificio posto in territorio rurale in ambito urbano (PAE9), la possibilità di fare aumenti di volume proponendo di modificare il comma 3 dell'art. 81 delle NTA del RU. Considerato che la zona in cui è posto l'immobile è ricompresa nel parco territoriale di progetto (Parco del Buongoverno) non si ritiene opportuno variare la norma richiamata dall'Osservante finalizzata a dare minor visibilità e preminenza agli edifici per evidenti motivi paesaggistici.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire che la quota destinata alle rimesse pertinenziali degli ampliamenti volumetrici possa essere realizzata anche non in aderenza all'edificio**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede la possibilità di dedicare parte dell'addizione funzionale a rimesse pertinenziali non congrue all'edificio esistente. Il concetto di addizione funzionale non può essere avulso dall'edificio di cui lo stesso è addizione e pertanto non può che essere realizzato in aderenza. Per completezza si ricorda che con altra osservazione è stato proposto di eliminare dall'art. 81 l'obbligo di destinare a rimesse pertinenziali la metà dell'addizione possibile.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di individuare l'area in oggetto come soggetta a piano di recupero**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede di individuare come area di recupero (dove cioè deve intervenire con apposito piano di recupero) per l'immobile di cui trattasi. Il PdR è uno strumento urbanistico attuativo destinato a intervenire in parti di città o in situazioni dove tra gli interventi previsti sia possibile la ristrutturazione urbanistica. Dovrebbe trattarsi di complessi edilizi e non di singoli edifici per i quali tale strumento risulta non addetto.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 760

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42259 del 03-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABRIZIO**

Cognome: **VALACCHI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di modifica agli elaborati del RU al fine di favorire la lettura e la comprensione degli stessi**

ParereProgettista: **L'osservazione mira ad apportare modeste modifiche agli elaborati dell'atto di governo del territorio al fine di favorire una migliore lettura ed interpretazione nonché per correggere meri errori verificatisi nella stesura degli stessi; in particolare riguarda la Relazione Generale per i punti 11.6 %u2013 2.2.3 %u2013 2.2.6, le Norme Tecniche di Attuazione per quanto concerne gli artt. 3 %u2013 10 %u2013 13 %u2013 19 %u2013 21 %u2013 25 %u2013 30 %u2013 33 %u2013 38 %u2013 40 %u2013 48 %u2013 53 %u2013 54 %u2013 56 %u2013 75 %u2013 77 %u2013 81 %u2013 85 %u2013 96 %u2013 108 %u2013 109 %u2013 115 %u2013 131 %u2013 134 %u2013 139 %u2013 140 %u2013 143 %u2013 148 %u2013 157 %u2013 163 %u2013 164, l'Allegato 2 alle NTA per quanto attiene alle schede AT11, AT13, AT10 e AT12, le schede da TU1 a TU11 e da TU13 a TU38, le schede da AR1 a AR4, AR7, AR9, AR10 e da AR12 a AR81, le schede RP1, RP3, RP5, RP7, RP9, RP18, RP20, RP24, RP31, RP37, RP41, RP47, RP57, RP68, RP76, le Tavole grafiche quali la Tavola vincolo preordinato all'esproprio, la Tavola allegato A, tavole 13L29, 13L02, 13L01, 13L26, 13L28, 13L36, 13L44, 14K56, 14L50, l'Allegato RUqc2 (BSA quadro unione) e le Tavole Geologia, RU4, RU5, RU6. L'osservazione d'ufficio tesa a favorire una migliore lettura ed interpretazione degli elaborati del RU, appare esplicitata nella logica di apportare un miglioramento complessivo all'atto di governo del territorio.**

ResponsoProgettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 761

data di arrivo il30-07-2010 - Prot.n° 42260 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANGELO**

Cognome: **CETOLONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE8 ad AR**

ParereProgettista: **L'Osservante chiede che sia prevista una nuova area edificabile AR in una zona individuata PAE8. L'area posta in prossimità di Belriguardo, in cui è chiesto di realizzare un fabbricato destinato a Residenza Turistica Alberghiera con una SUL di 772 mq., è situata in territorio aperto, in particolare nel PAE8 - Sistema delle Colline Sabbiose, Sottosistema di paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli, Monastero. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro PMAA, esclusivamente di annessi rurali, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione del carattere della zona e dell'art. 148, comma8, delle NTA del RU che vieta la realizzazione di nuovi alberghi nel territorio rurale.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 762

data di arrivo il30-07-2010 - Prot.n° 42261 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SMERALDO**

Cognome: **AMIDEI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 2 del BSA n. 187**

ParereProgettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile dell'edificio n. 4 del BSA n. 187 comprendendo anche la possibilita' di effettuare il trasferimento della SUL di cui all'art. 19**

ParereProgettista: **La possibilità di rimuovere il manufatto (edificio 4) è già prevista nella Scheda del BSA e dovrà essere rispettata la disciplina dell'art. 19 delle NTA del RU.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 763

data di arrivo il30-07-2010 - Prot.n° 42262 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LAURA**

Cognome: **MASTI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda TU5**

ParereProgettista: **L'osservazione è mirata a perfezionare tre diversi punti della Scheda TU5 Cinema Impero; in particolare viene segnalato che nella Tabella 4 è indicata come massima la superficie residenziale che invece deve essere indicata in minima, che nella Sezione IV è previsto che nella porzione di edificio C venga effettuata una ristrutturazione limitata R1a, quando c'è la previsione di adeguare il piano seminterrato per il parcheggio, nonché la corte dell'edificio sia verificata in termini di distanza del Codice Civile. Rispetto al primo punto effettivamente è necessario la correzione di un errore materiale indicando in minima la superficie prevista per la residenza. Effettivamente anche per il corpo di fabbrica C è inadeguata la ristrutturazione limitata R1a e quindi è più consona la ristrutturazione edilizia RI. Anche per quanto concerne la corte, trattandosi del medesimo edificio non occorre rispettare la distanza tra pareti finestrate che è invece prescritta per fare edifici diversi. In questo caso comunque rimane la necessità di rispettare i requisiti illuminotecnici e quelli relativi all'areazione.**

**Modifica TU 5.**

ResponsoProgettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 764

data di arrivo il30-07-2010 - Prot.n° 42263 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SMERALDO**

Cognome: **AMIDEI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

ParereProgettista: **L'osservazione è mirata ad escludere alcune aree private dal vincolo preordinato all'esproprio. L'area di cui trattasi indicata nel RU come Vd è semplicemente un'area di rispetto affiancata alla pista ciclabile e sulla quale non è previsto venga eseguito alcun esproprio.**

ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 765

data di arrivo il30-07-2010 - Prot.n° 42264 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PELLEGRINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**



## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta di cambio di destinazione d'uso di alcune aree limitrofe a viale Europa al fine di realizzare un'area attrezzata per parcheggio camper, un parcheggio per autovetture ed altre sistemazioni**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga prevista, in un'area compresa tra Viale Europa e il tracciato della pista ciclabile, un'area attrezzata per parcheggio camper, autovetture ed altre sistemazioni. La zona interessata è indicata nel RU come di rispetto tra le viabilità (Vd); non appare opportuno prevedere un'area attrezzata per la sosta prolungata dei camper in prossimità di un'area destinata ad attività produttive, non particolarmente ben esposta e senza adeguata presenza di alberature.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**

Parere Progettista: **L'osservazione è mirata ad escludere alcune aree private dal vincolo preordinato all'esproprio. L'area di cui trattasi indicata nel RU come Vd è semplicemente un'area di rispetto affiancata alla pista ciclabile e sulla quale non è previsto venga eseguito alcun esproprio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 766

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42265 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIA**

Cognome: **DAL PRA**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto e della normativa della scheda TU13**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a un complessivo incremento delle potenzialità edificatorie di circa il 30% di quelle previste dalla scheda TU13 - Costafabbi. Alla luce delle caratteristiche del tessuto edilizio limitrofo, del BSA 433 nonché della posizione di frangia con il territorio aperto PAE8 - Sistema delle Colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, non appare condivisibile un ampliamento dei parametri urbanistici della scheda TU citata e del perimetro della stessa in considerazione anche dell'interesse paesaggistico della zona.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto della scheda TU13**

Parere Progettista: **L'osservazione richiede una leggera traslazione dell'area di riferimento della scheda TU13 - Costafabbi al fine di migliorare complessivamente l'inserimento delle previsioni edificatorie nel contesto morfologico della zona. Tale proposta finalizzata a un positivo sviluppo della soluzione insediativa, prevista dalla scheda TU13, sembra apportare contributi migliorativi alle trasformazioni urbanistiche previste dal RU.**

Modifica TU 13.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 767

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42267 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIORGIO**

Cognome: **TORSELLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Ve ad AR**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di prevedere un'area edificabile nella sua proprietà posta sottostrada rispetto la S.S. Senese Aretina n. 73, in prossimità della Villa Sperandie, in zona cioè che è compresa nel Parco del Buongoverno. L'area di cui trattasi nel RU è individuata come verde agricolo in ambito urbano (Ve), presenta elementi della tessitura agraria da tutelare in parco territoriale di progetto (VTp1). In dette aree per motivi di evidente tutela non è possibile edificare per motivi di paesaggio oltre che di accessibilità al sito.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 768

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42268 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**

Cognome: **PELLEGRINI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire il conteggio della superficie dei parcheggi realizzati ai sensi della L. 122/89 per il soddisfacimento degli standard di cui al RU (art. 40)**

Parere Progettista: **L'osservazione è formulata nell'intento di apportare una modifica alla normativa al fine di consentire che le superfici dei parcheggi realizzati ai sensi della L.122/89 possano essere considerati utili per la verifica degli standard di cui all'art. 40 delle NTA del RU. I parcheggi realizzati ai sensi della L.122/89 sono in deroga agli strumenti urbanistici e come tali devono essere in più rispetto agli standard. Non vale neanche considerare che "pagando" gli oneri gli stessi si svincolino dagli obblighi che comunque tali parcheggi devono avere e mantenere. La richiesta non appare pertanto meritevole di favorevole apprezzamento.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 769

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42269 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALBERTO**

Cognome: **GRAZZINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

Modifica NTA artt. 85, 106, 162.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 770

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42270 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MASSIMO**

Cognome: **BERRETTINI**

Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 a TU**

Parere Progettista: L'Osservante chiede in fregio alla Traversa Romana Aretina n. 136, in prossimità del Ruffolo, di edificare con destinazione commerciale e direzionale un terreno pianeggiante sovrastante il Rilugo. L'area di cui trattasi risulta oggi in territorio aperto PAE 3 - Sistema di fondovalle - Sottosistema di Paesaggi - Alluvioni collinari e PAE 2 - Sistema di fondovalle - Sottosistema di paesaggi - Pianure alluvionali. Trattandosi di una edificazione esterna la perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo la edificazione a fini agricoli, non appare al momento utile accogliere l'osservazione. Occorre altresì, in relazione alla prossimità del Rilugo, ricordare che sono in corso studi idraulici mirati a considerare la possibilità di mettere in sicurezza lo stesso torrente.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 771

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42272 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIANNI**

Cognome: **DOMINICI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU con destinazione mista (residenze ed impianti sportivi)**

Parere Progettista: L'Osservante avanza la richiesta di modificare la destinazione d'uso di un'area di proprietà, nel RU adottato ricadente nel territorio rurale, prevedendo in parte residenza (R) e in parte impianti sportivi al coperto (So), argomentandola con l'esigenza di compensare la chiusura di una palestra esistente e di completare con la realizzazione di 14 alloggi l'insediamento limitrofo di S. Andrea a Montecchio.

Si controdeduce che il disegno proposto dal RU per la porzione meridionale di S. Andrea a Montecchio, parte dove ricade l'area proposta per la nuova trasformazione, è finalizzato ad assicurare la chiusura ed il raccordo dei suoi margini con il territorio aperto, scelta suggerita dalla configurazione morfologica del contesto che sconsiglia, per motivi paesaggistici, di interessare con nuove urbanizzazioni anche la testata del crinale.

Tra l'altro la dotazione di servizi sportivi è assicurata da una previsione del RU collocata in una vicina porzione di fondovalle, e dunque non si pone la necessità di incrementarne la consistenza.

La trasformazione proposta dall'Osservante non risulta dunque coerente con scelte più generali del RU riguardanti l'insediamento di S. Andrea a Montecchio, e non è pertanto accoglibile.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 772

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42273 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MIRENA**

Cognome: **VANNONI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da MS ad RI**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che nell'edificio di proprietà posto in Via delle Luglie sia consentita intervenire con la ristrutturazione edilizia. Trattandosi di tessuto compreso nei Filamenti Urbani (FA2), l'art.77 già consente quanto chiesto.

Responso Progettista: **Non pertinente**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (riperimetrazione)

Sintesi: **Richiesta di inserimento dell'area in oggetto in ambito urbano**

Parere Progettista: Con l'osservazione viene chiesto di far rientrare l'area in margine alla Strada delle Luglie all'interno del perimetro del Centro Abitato. Per le caratteristiche che presenta la zona e la tipologia della strada, nonché per quanto disciplinato dal Codice della Strada, non appare opportuno far rientrare la zona indicata nel Centro Abitato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 773

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42274 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **RONDINI**

Soggetto osservante: **Altri**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: L'Osservante chiede che sia prevista nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.

Modifica NTA artt. 85, 106, 162.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 774

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42275 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROSA**

Cognome: **TAMANTINI**

Soggetto osservante: **Altri**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 252**

Parere Progettista: I tipi di intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 2 BSA 252) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore dei resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi di intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire nuovi alloggi con dimensione media di SUL inferiore a quanto indicato nell'art. 84 comma 5**

Parere Progettista: Una ulteriore riduzione della dimensione degli alloggi risultante da frazionamento nei BSA rischierebbe di far formare un numero eccessivo di mini-appartamenti non consoni alle caratteristiche degli immobili così individuati. Peraltro la dimensione riguarda la media delle superfici ed è misurata come Superficie Utile Lorda.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 775

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42276 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIULIANO**  
Cognome: **DAMIOTTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da UC2 ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che venga prevista, in un tessuto UC2, un'area AR in fregio alla Strada delle Ropole di fronte allo svincolo della SGC Grosseto-Fano di Taverne d'Arbia, al fine di edificare nuove unità abitative. La proposta di nuova edificazione appesantirebbe ulteriormente un tessuto compreso tra una viabilità che presenta problematiche di sicurezza ed un BSA già fortemente intasato. L'accesso all'area tra l'altro presenta già ora problematiche che è bene non appesantire ulteriormente.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 776

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42277 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **MOSCADELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da PAE9 a Vb**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare da PAE9 a Vb un modesto appezzamento di terreno effettivamente utilizzato a tale scopo. In considerazione della funzione che gli orti rivestono, la richiesta appare meritevole di positivo riscontro.**  
**Modifica tav RU2 e RU3.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 777

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42278 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANTONIO**  
Cognome: **SANNA**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad ATI**  
Parere Progettista: **Gli osservanti chiedono che un'area compresa tra la vecchia e la nuova CASSIA in prossimità di Isola d'Arbia venga identificata come ATI per consentire una edificazione a carattere residenziale. Come ben specificato nell'art. 115 del RU le Aree di Trasformazione Integrata (ATI) sono individuate dal e nel Piano Strutturale e non possono essere "create" dal RU. Oltre a questo una edificazione in tale zona non appare al momento perseguibile anche a causa delle trasformazioni che saranno indotte dalla viabilità in corso di realizzazione.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 778

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42279 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURIZIO**  
Cognome: **FERRETTA**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di integrazione della relazione generale al fine di fornire indicazioni metodologiche utili a comprendere le modalità di individuazione del fabbisogno locale di edilizia sociale del Comune di Siena**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di esplicitare le fonti di dimensionamento della edilizia sociale del RU. La fonte è l'"Indagine sulla domanda abitativa", estesa anche ai comuni contermini, redatta anche con il contributo della cooperativa Orsa Maggiore di cui l'Osservante è presidente, pubblicata nel 2008 e contestualmente presentata in pubblico. L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito ai criteri di individuazione delle quote di edilizia sociale convenzionata, sovvenzionata e in locazione a canone concertato nelle aree soggette a intervento diretto tramite piano urbanistico attuativo di cui all'art. 134 del PS**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di esplicitare i criteri di individuazione delle quote di edilizia sociale previste negli interventi ad attuazione indiretta. I criteri generali sono quelli indicati nell'art. 135 del PS che, in virtù di una concezione più allargata dei benefici pubblici, sono stati talvolta modulati ma, con l'accoglimento di altre osservazioni, le quote di edilizia sociale per gli interventi da effettuarsi con strumento attuativo si conformano a tutte le prescrizioni contenute nel citato art. 135 del PS.**  
**L'osservazione non comporta modifiche agli elaborati adottati.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di integrazione nella relazione generale al fine di inserire una carta/tabella di sintesi della localizzazione dell'edilizia sociale che fornisca una visione integrata e completa delle aree disponibili con l'eventuale indicazione delle quantità degli alloggi di edilizia sociale realizzabili**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di inserire nella Relazione Generale una tabella di sintesi della localizzazione e della quantità di edilizia sociale. Tale tabella, richiesta anche dalla Regione Toscana, sarà inserita nel par. 11.3. della relazione generale.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di integrazione delle NTA all'art. 25 al fine di prevedere la possibilità anche nelle aree di trasformazione del RU (comprese ATI e TU) di realizzare interventi di edilizia in locazione con canone a riscatto concordato**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di integrare l'art. 25 delle NTA del RU introducendo la possibilità di realizzare interventi di edilizia in locazione con canone a riscatto concordato. L'osservazione è accolta e all'art. 25, comma 1 è aggiunta la seguente frase: le previsioni perequative di edilizia sociale contenute nel RU si potranno attuare anche con interventi in locazione con patto di futura vendita.**  
**Modifica NTA art. 25 comma 1.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di modifica del progetto per la realizzazione di parte dei 96 appartamenti nell'area PEEP S. Miniato (bando Conti)**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di aumentare di 4 unità immobiliari gli alloggi nell'area PEEP S. Miniato passando da 42 a 46 appartamenti e prevedendo i relativi parcheggi coperti, nonché sul prospetto tergale dei terrazzi. Per le caratteristiche dell'intervento e per dotare gli edifici di una gamma di soluzioni diversificata la richiesta appare compatibile e non mira a modificare i parametri urbanistici dell'intervento. Occorre precisare che la dimensione degli alloggi dei P.E.E.P. deve essere compresa in una gamma dimensionale tra i 45 e i 96 mq.**  
**Modifica NTA art.4 comma 3.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU21**

Parere Progettista: **L'Osservante richiede modifiche alla scheda TU21, contemplando due edifici a blocco anziché un unico edificio in linea, portando il numero massimo di alloggi realizzabili da 8 a 10. L'Osservazione appare meritevole di positivo riscontro, in considerazione che si mantengono inalterati gli altri parametri edilizi urbanistici.**

Modifica TU 21.

Responso Progettista: **Accogliabile**

## Osservazione n° 779

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42280 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARINA**

Cognome: **ROCCHIGIANI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)

Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia previsto nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**

Modifica NTA artt. 85, 106, 162.

Responso Progettista: **Accogliabile**

## Osservazione n° 780

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42281 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CECILIA**

Cognome: **GIOVANNOLI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Considerazione di carattere generale sugli interventi previsti dal RU**

Parere Progettista: **L'Osservante critica la previsione del RU sulla valle sotto Via Valdambrino. Le previsioni riguardano la passerella di collegamento tra Via Valdambrino e Via Baldassarre Peruzzi e l'ampliamento del parcheggio San Francesco. Le due previsioni riguardano opere di carattere generale che consentiranno una migliore utilizzazione della risalita di San Francesco e collegheranno in maniera migliore il quartiere di Ravacciano con il Centro, prevedendo anche di utilizzare come parco la vallata verde.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Osservazione n° 781

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42282 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ROBERTO**

Cognome: **BRACCI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da PAE9 a Vb**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare da PAE9 a Vb un modesto appezzamento di terreno effettivamente utilizzato a tale scopo. In considerazione della funzione che gli orti rivestono la richiesta appare meritevole di positivo riscontro.**

Modifica tav RU2 e RU3.

Responso Progettista: **Accogliabile**

## Osservazione n° 782

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42283 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FRANCO**

Cognome: **BOSSINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da FU4 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione mira a prevedere una nuova area edificabile in un tessuto FU4 - Una nuova edificazione residenziale in un'area in cui è già presente un carico urbanistico importante rispetto alle caratteristiche di accesso e alla morfologia dei luoghi, al momento, non appare opportuna, infatti incrementare ulteriormente l'edificazione nel tessuto indicato non migliora la qualità dei luoghi che invece dovrebbero essere reconsiderati nel loro insieme e non per parti.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Osservazione n° 783

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42284 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **SERGIO**

Cognome: **MONCIATTI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC ad DF**

Parere Progettista: **L'Osservante chiede di variare, in un tessuto FU2, il tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a DF. L'intervento massimo ammissibile non è RRC bensì RIa. Per le caratteristiche del fabbricato non appare giustificata la completa demolizione dello stesso.**

Responso Progettista: **Non accogliabile**

## Osservazione n° 784

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42285 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **CALAMASSI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile e contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio n. 3 del BSA n. 508**

Parere Progettista: **La perimetrazione e l'attribuzione dei valori sia al resede che agli edifici del BSA 508 edificio 3 interessato dall'osservazione sono state definite dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. 32 del 13/02/2007. Il Regolamento Urbanistico non può modificare le perimetrazioni e l'attribuzione dei valori contenuti nel Piano Strutturale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 785

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42286 del 03-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CLAUDIO**

Cognome: **NERI**

Soggetto osservante: **Ordini professionali e categorie**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Osservazione generale sulla normativa relativa ai cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente**

Parere Progettista: **Occorre premettere che è proprio per evitare un ulteriore proliferare della così detta, "città diffusa" che è stato previsto di bloccare la trasformazione di strutture non più utili a fini rurali nel territorio aperto, consentendo comunque di riutilizzare e valorizzare gli immobili di cui trattasi anche se in un altro luogo.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito al contenuto dell'art. 13 - commi 4,5,6 delle NTA**

Parere Progettista: **La distanza degli edifici dai confini delle strade e dagli altri edifici, come prevede la normativa e la relativa giurisprudenza, attiene agli edifici, quindi anche ai maggiori spessori dei muri, le terrazze, le scale ecc...; rimangono esclusi gli spazi di gronda e gli elementi decorativi dei fabbricati.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica degli artt. 19 e 30 delle NTA**

Parere Progettista: **Verrà provveduto a correggere il refuso sulla numerazione dei commi.**

**Modifica NTA artt. 19 e 30.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 19 delle NTA**

Parere Progettista: **Appare giustificata la richiesta avanzata di prevedere la manutenzione straordinaria in luogo di quella ordinaria.**

**Modifica NTA art.19 comma 4.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito al contenuto dell'art. 29 comma 1 delle NTA**

Parere Progettista: **La descrizione è quella data dagli osservanti, non sono permesse neanche ridotte modifiche sui prospetti lungo le strade.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 30 delle NTA**

Parere Progettista: **La proposta del RU è da interpretare come una "apertura" verso interventi leggermente più ampi nei confronti di edifici che altrimenti avrebbero avuto solo la possibilità di essere sottoposti a RRC - gli edifici da sottoporre a Rla necessitano di una attenzione maggiore rispetto a quello che consente la semplice RI e quindi è stata graduata e contenuta.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 33 delle NTA**

Parere Progettista: **Se c'è l'interesse a suddividere l'immobile in più unità immobiliari, occorre rinunciare all'addizione funzionale.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 8

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito al contenuto dell'art. 40 c. 5 delle NTA**

Parere Progettista: **Il posto auto coperto deve essere "integrato" con l'edificio, quindi, purchè progettato, anche una pensilina può soddisfare la prescrizione normativa.**

**Modifica NTA art.40 co.5 (modificato).**

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 9

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 47 c. 6 delle NTA**

Parere Progettista: **Le situazioni in cui sia necessario realizzare rampe nel territorio aperto non sono destinabili a parcheggio.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 10

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 48 c. 2 delle NTA**

Parere Progettista: **L'osservazione pone un problema oggettivo, ma occorre sottolineare che la volontà sottesa alla norma era ed è quella di evitare che abitazioni al piano terra presentino caratteristiche da "basso" o abbiano aperture dalle quali è possibile vedere all'interno dell'immobile. A parziale accoglimento della osservazione, si è proposta una modifica al comma 2 dell'art. 48, elidendo la necessità del doppio affaccio ed introducendo una maggiore garanzia per l'introspezione.**

**Modifica NTA art.48 comma 2.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 11

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 79 c. 3 delle NTA**

Parere Progettista: **E' proprio per evitare il proliferare della città diffusa che è stato previsto di non consentire la trasformazione degli immobili con destinazione diverse dalla residenza in residenza.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 12

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 81 c.1 delle NTA**

Parere Progettista: **Appare giustificata la richiesta avanzata, il comma sarà riscritto.**

**Modifica NTA art.81 comma 1.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Punto n° 13

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di chiarimento/modifica dell'art. 81 c. 3 delle NTA**

Parere Progettista: **Appare giustificata la richiesta considerata l'indeterminatezza della norma; la stessa sarà opportunamente riscritta eliminando i dubbi.**

**Modifica NTA art. 81 comma 3.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 14

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 81 c. 4 delle NTA**  
Parere Progettista: **La richiesta appare giustificata, verrà provveduto a correggere la norma.**  
**Modifica NTA art. 81 comma 4.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 15

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di chiarimento/modifica dell'art. 84 c. 5 lettera c delle NTA**  
Parere Progettista: **Il RU, al fine di mantenere le caratteristiche originarie degli edifici e degli annessi rurali, dispone nell'art. 80 che i cambiamenti di destinazione d'uso da AG a R siano ammessi soltanto se comportino interventi edilizi sino a restauro e risanamento conservativo.**  
**Questa regola va necessariamente applicata anche a manufatti realizzati per finalità palesemente non residenziali quali parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni (e in maggior ragione a quelli posti in prossimità o in aderenza ad edifici censiti come BSA quali quelli cui è rivolto l'art. 85, comma 5 oggetto dell'osservazione) la cui trasformazione in residenza non potrebbe che avvenire che ricorrendo a una loro sostanziale trasformazione.**  
**Nel rispetto delle strategie generali del RU si ritiene pertanto necessario mantenere la norma adottata.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 16

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della disciplina dei frazionamenti relativamente a tutti quei casi in cui la dimensione minima/media degli alloggi risultanti non può essere inferiore a 100 mq di SUL**  
Parere Progettista: **Negli edifici di nuova costruzione l'incidenza delle murature è considerata normalmente pari al 18%; in quelli tradizionali la stessa può raggiungere il 30%, ma anche attenendosi ad una percentuale del 25% e considerando la difficoltà di flessibilità una SUL pari a 100mq. di media appare sia, per immobili del territorio aperto, adeguata e giustificata, sicuramente minore di quanto previsto in precedenza. Si ripete che la scelta è stata quella di disincentivare la residenza intensiva in campagna, per non accentuare l'effetto città diffusa.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

#### Punto n° 17

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di chiarimento in merito agli interventi edilizi descritti negli artt. 33 e 81 delle NTA**  
Parere Progettista: **Verrà provveduto ad unificare i parametri togliendo il riferimento al volume.**  
**Modifica NTA art. 81 comma 1.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 18

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire la realizzazione di vuoti strutturali interrati non computabili ai fini urbanistici**  
Parere Progettista: **Il tema dei così detti "vuoti strutturali" può essere approvato non facilitando l'accesso e considerandolo nelle varie fasi progettuali dalla geologia alle realizzazioni.**  
**Modifica NTA art. 13 comma 1.**  
Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

### Osservazione n° 786

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42287 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELISABETTA**  
Cognome: **RABATTI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da AM1 ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di prevedere una edificazione in un terreno in fregio alla Strada di Pescaia oggi compreso nel Sottosistema funzionale delle Aree Miste. L'edificazione compatta richiesta creerebbe una saldatura che non appare oggi doversi consentire.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 787

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42288 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **BUGNOLI**  
Soggetto osservante: **Tecnici professionisti**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dei commi 2 e 3 dell'art. 102 delle NTA**  
Parere Progettista: **L'osservazione è presentata per modificare l'art. 102 comma 2 Orti urbani (Vb) per consentire che sia aumentata la superficie per i capanni necessari alla conduzione degli orti. Fermo rimanendo il rapporto tra superficie massima del manufatto e la superficie dell'orto è da ritenere che la superficie massima del manufatto possa essere limitata a 20 mq.**  
**Modifica NTA art.102 comma 2.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'art. 102 comma 3 al fine di consentire la realizzazione di manufatti per la dimora di animali da cortile o di cani**  
Parere Progettista: **L'attuale normativa per le aree ortive regola la sola realizzazione di manufatti finalizzati al mantenimento delle aree stesse. Resta escluso, per motivi igienico-sanitari, negli orti urbani (Vb), l'utilizzo di detti manufatti per il ricovero di animali da cortile o di cani.**  
Responso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 788

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42289 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CESARE**  
Cognome: **GASPARRINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Le trasformazioni nel territorio rurale** (normativa aggiuntiva)  
Sintesi: **Richiesta di introduzione di una norma specifica per consentire la realizzazione di box, tettoie e recinzioni per cavalli in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 85**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia previsto nel RU la possibilità di realizzare, nel territorio aperto, ricoveri per l'allevamento/allenamento di cavalli. La richiesta può essere positivamente considerata nell'ambito della specifica normativa regionale per le aree agricole relativa agli annessi per le attività attinenti l'agricoltura a carattere amatoriale.**  
**Modifica NTA artt. 85, 106, 162.**  
Responso Progettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 789

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42291 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NOEMI**  
Cognome: **DE SIMONE**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di esclusione dalla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio**  
ParereProgettista: **In relazione alla morfologia dei luoghi e alla posizione dell'area si ritiene che l'area non edificata possa essere compresa nel Tessuto dell'edificato adiacente.**  
Modifica alla tav RU2 e alla tavola riportante l'individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio.  
ResponsoProgettista: **Accoglibile**

### Osservazione n° 790

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42293 del 03-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **PACE**  
Soggetto osservante: **Imprese edili e immobiliari**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 a TU**  
ParereProgettista: **L'Osservante, in rappresentanza di una cooperativa edile, propone l'inserimento nel RU di una area di trasformazione da destinarsi a funzioni residenziali in località Cerchiaia, per un totale di 100 alloggi circa. Si controdeduce che l'area proposta dall'Osservante, oltre a presentare una sfavorevole condizione geomorfologica, qualora edificata comporterebbe un incremento dello spessore del filamento urbano di appartenenza incompatibile con il contesto, con conseguente ostruzione di visuali significative da parte degli abitanti già insediati e con eccessivi impatti sul paesaggio urbano percepito dalla sottostante SGC E78 Grosseto - Fano. La quantità rilevante degli alloggi proposti inciderebbe inoltre non solo sulle condizioni di efficienza della mobilità dell'area, ma anche sul dimensionamento del RU, comportando un superamento della soglia stabilita (circa un terzo delle trasformazioni con finalità residenziali programmate dal PS) che non si ritiene compatibile con l'impianto complessivo del RU.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 791

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42434 del 04-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCA**  
Cognome: **ANTONELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (vincolo preordinato all'esproprio)  
Sintesi: **Richiesta di sospensione del procedimento di esproprio fino a quando: - non sarà pubblicata la deduzione all'osservazione n. 698; - non sarà elaborato il progetto esecutivo della mobilità'**  
ParereProgettista: **Gli Osservanti chiedono di sospendere la procedura espropriativa di alcune aree di proprietà. Secondo la procedura di Legge il Comune ha provveduto alla "Individuazione delle aree private destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio", non ha certo avviato procedure che determinino nell'immediato alcuna ablazione di proprietà, essendo chiaro che prima dovrà essere approvato il RU e quindi data risposta alle osservazioni e poi, eventualmente, approvato e finanziato un progetto.**  
ResponsoProgettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 792

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42467 del 04-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **RINO**  
Cognome: **CARAPELLI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (DPV - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di confermare la destinazione urbanistica ed il dimensionamento del PRG**  
ParereProgettista: **L'osservazione è mirata a confermare, per tre diverse zone le medesime previsioni del PRG. Il RU e prima il PS hanno valutato e considerato in maniera quantitativa e qualitativa le previsioni del precedente strumento urbanistico generale; se è stato previsto di apportare modifiche alla precedente pianificazione è perché sono state valutate le opportunità e nell'ambito della propria discrezionalità l'Amministrazione Comunale ha operato. Quanto a mantenere le precedenti previsioni del PRG, se si seguisse tale ipotesi, manterremo in un regime di non operosità le aree indicate.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 793

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 42468 del 04-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **FABIO**  
Cognome: **PISILLO**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI a Ra dell'edificio n. 7 del BSA n. 829**  
ParereProgettista: **I tipi d'intervento previsti dal RU per i resede e per gli edifici dei BSA (edificio 7 del BSA 829) sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici si confermano necessariamente i tipi d'intervento assegnati.**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 794

data di arrivo il 31-07-2010 - Prot. n° 41869 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)  
Sintesi: **Richiesta di dichiarare non valido il RU adottato poiché non conforme al D.M. 1444/1968**  
ParereProgettista: **L'Osservante afferma che il RU non è stato redatto ottemperando le prescrizioni del DM 2.04.1968 n. 1444, e sarebbe di conseguenza carente sia nei confronti dell'obbligo del reperimento delle quantità minime di spazi pubblici e di interesse pubblico, sia in merito alla determinazione di un insieme di parametri urbanistici (densità, altezze, distanze, etc.). Non vengono esplicitate le ragioni di questa affermazione, né si dimostra con alcun tipo di dato la consistenza delle dotazioni mancanti. Si controdeduce che negli elaborati del RU sono presenti tutti i parametri urbanistici richiamati dall'Osservante (sia nel testo delle NTA sia nei DPV, TU e altri elaborati progettuali) e che già in sede di PS era stata verificata una consistenza delle dotazioni pubbliche ampiamente eccedente quelle minime previste dal DM 1444/68, peraltro in buona parte ereditata dal previgente PRG (cfr. Relazione, etc.).**  
ResponsoProgettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 2

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR- norme)

Sintesi: **Richiesta di stralcio della AR62**

Parere Progettista: L'Osservante lamenta che il perimetro del centro abitato non sia rispondente alle prescrizioni dell'art. 55 co. 2 della LR 1/2005, argomentando nella fattispecie che la AR62, non potendo essere qualificata come "lotto intercluso", non possa essere né inserita nel perimetro del centro urbano né, quindi, oggetto di interventi edificatori.

Oltre a rammentare che l'area richiamata dall'Osservante era già pianificata come area edificabile dal PRG 1996, si controdeduce che è facoltà del RU individuare, sulla base della disciplina del PS, le aree oggetto di edificazione e quindi di riconfigurare il perimetro del centro abitato, che nella visione proposta dall'Osservante sarebbe unico e immutabile nel tempo. Si specifica inoltre che, per la AR62 e per tutte le altre aree identiche e similari richiamate dall'Osservante, è stata accertata dal RU la sussistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione, testimoniate anche dalla prossimità delle aree in questione di zone già edificate. Peraltro la perimetrazione del centro abitato deve essere individuato ai sensi del Codice della Strada, così come è avvenuto nel redigere la specifica tavola del RU.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 3

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di dichiarare non valida la deliberazione del C.C. di adozione del RU**

Parere Progettista: L'Osservante rileva la mancanza nel RU di un "quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto", mancanza che invaliderebbe la delibera di adozione del RU.

Si fa presente che il RU è stato costruito sulla base di un quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico molto consistente, costituito tra l'altro da:

**Quadro conoscitivo del PS:**

- Volume II: Il paesaggio e la città, con allegata schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto;
- Volume III: Sistemi infrastrutturali e tecnologici;
- Volume IV: Analisi delle tendenze;
- Volume V: Atti di pianificazione e programmazione;
- Tavole da B.8.1.01 a B.8.1.15
- Tavole da B.8.4 a B.8.7
- Quadro conoscitivo e progetto del RU
- schede di rilievo del BSA in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del PS;
- Tav. RU1 tessuti insediativi e sistemi di paesaggio.

Si controdeduce pertanto che il contenuto dell'osservazione 794.4 appare infondato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 4

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di esclusione dal RU degli interventi diretti convenzionati per la realizzazione contestuale di opere pubbliche**

Parere Progettista: L'Osservante rileva nel RU un utilizzo non corretto del permesso di costruire convenzionato, a suo dire sostitutivo del piano attuativo senza averne le caratteristiche.

L'Osservante non fa riferimento ad alcun caso specifico, né cita una norma o una fattispecie che sorregga le affermazioni contenute nella osservazione.

Si controdeduce pertanto che il contenuto dell'osservazione 794.4 appare infondato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Punto n° 5

Tema/Sottotema: **Varie** (altro)

Sintesi: **Richiesta di sostituzione degli interventi di valorizzazione del paesaggio con quelli di conservazione nelle aree vincolate da D.M.**

Parere Progettista: L'Osservante afferma - citando genericamente i contenuti di due ricorsi pendenti al TAR Toscana - l'impossibilità di prevedere nuovi impegni di suolo causa la presenza, su ampie parti del territorio comunale, di vincoli ex D.lgs 42/2004. Non essendo specificata alcuna motivazione se non i pendenti ricorsi al TAR %- ai cui contenuti di merito non si accenna nell'osservazione - si controdeduce pertanto che il contenuto dell'osservazione 794.5 appare infondato.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 795

data di arrivo il 31-07-2010 - Prot. n° 41872 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ELISABETTA**

Cognome: **MILITELLO**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**

Parere Progettista: L'osservazione riguarda un'area prossima alla Cassia Sud, in cui è chiesta, la realizzazione di un fabbricato destinato alla residenza, per una consistenza di circa mq. 100 di SUL. L'area individuata rispetto al RU risulta prevalentemente in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sottosistema di paesaggio - Crete dell'Arbia e in minima parte in Fa2 - Filamenti del territorio aperto in ambito rurale. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 796

data di arrivo il 31-07-2010 - Prot. n° 41874 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ETTORE**

Cognome: **TOMMASI**

Soggetto osservante: **Società e imprese private**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP- schemi di assetto)

Sintesi: **Richiesta di modifica della viabilità**

Parere Progettista: L'osservazione è mirata alla modifica del tracciato della strada bianca di accesso al cimitero di Pieve a Bozzone, modificando l'attuale innesto sulla strada comunale di Pieve a Bozzone e al fine di evitare l'attraversamento del nucleo denominato "Pino e Podernuovo". Ricordando che l'area interessata dal nuovo tracciato proposto insiste in zona sottoposta a vincolo archeologico, in virtù del quale sarà necessario ottemperare a tutte le prescrizioni previste dalla specifica normativa, si rileva che, anche a seguito di altra osservazione, è stata introdotta la possibilità di eseguire lievi modifiche dei tracciati al fine di migliorare la vivibilità e la sicurezza degli insediamenti attraversati. Per quanto sopra la richiesta appare accoglibile.

**Modifica NTA art. 108 comma 6.**

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 797

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41876 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**

Cognome: **GIORGI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)

Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI o Ra dell'edificio n. 3 del BSA n. 730**

Parere Progettista: I tipi di intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici, si confermano necessariamente i tipi di intervento assegnati.

Responso Progettista: **Non accoglibile**

## Osservazione n° 798

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41878 del 02-08-2010



#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **EMORE**  
Cognome: **BAGLIONI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE4 ad AR**  
Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Statale Cassia Sud su cui viene richiesta la realizzazione di un edificio di tipo isolato o a schiera destinato alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare nel PAE 4 - Sistema delle Crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche della zona.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 799

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41879 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LUCILLA**  
Cognome: **TOZZI**  
Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di stralcio della scheda TU18**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede di elidere dal RU l'intervento TU18 Volte Basse, con motivazioni inerenti la delicatezza del contesto paesaggistico in cui si andrebbe ad inserire, la sua eccessiva dimensione, la sua collocazione periferica.**  
**Pur concordando con l'Osservante in merito alle necessità del contenimento del nuovo uso del suolo, si fa presente che il sito prescelto per l'intervento è prossimo ad un insediamento residenziale del comune di Sovicille, con il quale si integrerà assicurando una dotazione discreta di servizi urbani.**  
**L'intervento associa infatti la realizzazione di residenze a quella di verde pubblico (circa 7000 mq), di servizi di vario tipo (per ulteriori 6500 mq circa) e di una viabilità che consentirà di evitare la strettoia del nucleo storico di Volte Basse, con conseguente aumento della sua vivibilità; le dotazioni di verde privato previste (pari a circa il 40% della superficie totale dell'intervento) garantiranno inoltre un conveniente inserimento nel paesaggio.**  
**Considerando quanto esposto, si ritiene opportuno prevedere il mantenimento della previsione di RU disciplinata dal TU18.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 800

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41881 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ADELINA**  
Cognome: **BORRI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dell'assetto della scheda TU11**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di unificare la normativa e l'assetto della scheda TU11 prevedendo il Verde (Va) e i parcheggi (Mbr) a valle dei previsti edifici. La richiesta, che non modifica le quantità residenziali, appare, in relazione allo spostamento dell'area a verde pubblico, consona e mirata al miglior inserimento nel contesto paesaggistico esistente, lasciando inalterate le eccellenze ortive presenti. La superficie a verde che sarà prevista nella parte sottostante e adiacente ai lotti edificabili, moderatamente aumentata, verrà piantumata con finalità di tenuta e mitigazione ambientale delle trasformazioni previste. In relazione invece alla diversa localizzazione del parcheggio, si ritiene, in virtù della situazione morfologica del terreno, impraticabile lo spostamento a valle dei lotti, mentre appare consona uno slittamento a valle di circa 4 mt. dell'attuale sedime dell'area Mbr e dei lotti, con contestuale esclusione della prevista area Va dalla scheda TU, abbinando quest'ultima all'attiguo tessuto del filamento urbano FU2.**  
**Modifica NTA allegato 2 (TU11) e tav RU2.**  
Risponso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

#### Punto n° 2

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa e dello schema di assetto della TU11**  
Parere Progettista: **L'Osservante richiede un aumento dei lotti edificabili all'interno della scheda TU11. Non appare opportuno, in considerazione dell'impianto insediativo previsto nella scheda TU11 nonché del contesto costruito facente parte del tessuto dei Filamenti Urbani 2, incrementare la consistenza dell'edificazione prevista, in quanto si andrebbe ad intasare un'area a verde privato che è finalizzata ad assolvere funzione di mitigazione della zona antropizzata rispetto al territorio agricolo circostante.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 801

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41882 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ALESSANDRO**  
Cognome: **FINESCHI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)  
Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Ve a Md**  
Parere Progettista: **L'Osservante propone che venga mutata la destinazione di un'area Ve per realizzarvi un impianto per l'erogazione di energia elettrica. Pur ritenendo positiva l'ipotesi l'area individuata in fregio alla Strada del Cipresso e alla Massetana Romana sulla pseudo rotatoria dello svincolo dei Tufi, quindi troppo a ridosso di uno svincolo.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 802

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41884 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **DUCCIO MARIA**  
Cognome: **DI BLASI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (TU - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di modifica dell'assetto delle schede TU27 e TU11**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per spostare ed unire al centro del TU27 e del TU11 la superficie a verde pubblico. Non necessariamente le aree verdi funzionano meglio al centro di un insediamento; in questo caso la stessa sarebbe in fregio alla viabilità di penetrazione esistente e di conseguenza in posizione non particolarmente felice. Quanto proposto non appare quindi meritevole di considerazione.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 803

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41885 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARIO**  
Cognome: **CECCARINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (RP - schemi di assetto)  
Sintesi: **Richiesta di eliminazione della scheda RP52**  
Parere Progettista: **Viene chiesto di rivedere o togliere la nuova viabilità a monte dell'insediamento (RP52) eliminandola. La nuova infrastruttura viaria appare utile per semplificare la viabilità e consentire in futuro scelte di collegamento più ampie e dirette con la viabilità primaria.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 804

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41886 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **CARLO**  
Cognome: **GARDINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)  
Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire l'ampliamento delle attività imprenditoriali in centro storico (art. 53)**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che sia consentito l'ampliamento delle attività imprenditoriali nel CS2 (art. 53). La norma, da coordinarsi con l'art. 51, non vieta detta possibilità, stabilendo l'intervento massimo ammissibile nelle strutture edilizie comprese nel tessuto suddetto.**  
Risponso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 805

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41887 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **PAOLINA**  
Cognome: **CAROSELLA**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RI ad DR**  
Parere Progettista: **L'osservazione è formulata per chiedere, in un tessuto UC2, la possibilità di demolire e ricostruire anziché ristrutturare. L'art. 38 (Rottamazione Edilizia - ROE) delle NTA del RU già prevede per il tessuto di cui trattasi la possibilità di eseguire l'intervento auspicato.**  
Risponso Progettista: **Non pertinente**

### Osservazione n° 806

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41888 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**  
Cognome: **CISERI**  
Soggetto osservante: **Altri**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Beni Storico-Architettonici** (modifica del tipo di intervento)  
Sintesi: **Richiesta di cambio del tipo di intervento massimo ammissibile da RRC a RI dell'edificio n. 2 del BSA n. 544**  
Parere Progettista: **I tipi di intervento previsti dal RU per gli edifici dei BSA sono stati stabiliti con diretto riferimento ai valori attribuiti sia al resede che a ciascun edificio nelle schede di censimento dei BSA del Piano Strutturale vigente. Nello specifico dell'osservazione, considerato il valore del resede e degli edifici, si confermano necessariamente i tipi di intervento assegnati.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 807

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41889 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **LEANDRO**  
Cognome: **SERI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città in trasformazione** (AR - norme)  
Sintesi: **Richiesta di modifica della normativa della scheda AR58**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede di modificare la normativa della Scheda AR58 per la parte che vieta di modificare la quota attuale dell'area di cui trattasi. In relazione alle caratteristiche e alla morfologia dei luoghi, nonché degli studi propedeutici di tipo geotecnico che dovranno essere effettuati, si ritiene di dover confermare quanto previsto dal RU.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 808

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41890 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **GIOVANNI**  
Cognome: **FERRINI**  
Soggetto osservante: **Società e imprese private**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)  
Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da Vc ad AR**  
Parere Progettista: **L'Osservante chiede che in un'area in fregio a Via Sicilia, Via Lazio e Via delle Regioni venga prevista una nuova edificazione. La nuova edificazione proposta, ancorché di modeste dimensioni, andrebbe a appesantire il tessuto dell'Urbanizzato Compatto contiguo già densamente costruito, intasando un'area a verde all'interno del quartiere di Vico Alto il cui fine è quello di mantenere le funzioni di stabilizzazione dei suoli e arricchire il paesaggio urbano di elementi naturali e seminaturali.**  
Risponso Progettista: **Non accoglibile**

### Osservazione n° 809

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41891 del 02-08-2010

#### Dati generali sull'osservazione

Nome: **NICOLA**  
Cognome: **MINI**  
Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **Nuova edificazione** (residenziale)

Sintesi: **Richiesta di previsione di nuova area edificabile mediante cambio di destinazione d'uso da PAE3 ad AR**

Parere Progettista: **L'osservazione riguarda un'area prossima alla Strada Grossetana, in cui è chiesta la realizzazione di fabbricati destinati alla residenza. L'area individuata rispetto al RU risulta in territorio aperto, in particolare in parte nel PAE3 - Sottosistema di paesaggio - Alluvioni Collinari. Trattandosi di nuova edificazione esterna al perimetro urbano, in zona cioè dove è possibile solo l'edificazione rurale tramite PMAA, non appare opportuno accogliere l'osservazione anche in considerazione delle caratteristiche ideologiche dell'area, che in parte risulta per tali problematiche non edificabile (allegabile per Tr=20 anni).**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 810

data di arrivo il 02-08-2010 - Prot. n° 41892 del 02-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MARCO**

Cognome: **GAMBINI**

Soggetto osservante: **Privati**

#### Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vtp6 a Ve**

Parere Progettista: **L'osservazione è proposta al fine di ridurre la superficie del Vtp6 rimuovendo dalla previsione di detto parco un'area accessibile da Via Giuliotti. La richiesta non appare giustificata o perseguibile in quanto le superfici interessate rappresentano il possibile collegamento tra la viabilità pubblica e la parte di parco già realizzata. Si ritiene di conseguenza che quanto chiesto non debba essere valutato con favore.**

Responso Progettista: **Non accoglibile**

---

#### Osservazione n° 811

data di arrivo il 27-07-2010 - Prot. n° 42732 del 05-08-2010

##### Dati generali sull'osservazione

Nome: **MAURO**

Cognome: **GRASSI**

Soggetto osservante: **Enti e aziende pubbliche**

Tema/Sottotema: La città in trasformazione (DPV - norme)

Sintesi: La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito all'impianto progettuale delle ATI7, ATI10 ed ATI11

Parere Progettista: La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito all'impianto progettuale delle ATI7, 10 e 11.

#### ASPETTI GENERALI

L'Osservante richiede di riconsiderare l'impianto progettuale delle ATI7, 10 e 11 allo scopo di assicurare uno sviluppo insediativo coerente con le prescrizioni del PIT, soprattutto per quanto attiene alla salvaguardia del paradigma della città policentrica toscana e del paesaggio.

Nel controdire al primo punto dell'osservazione della Regione si ritiene opportuno effettuare alcune considerazioni preliminari non solo per quanto riguarda l'interpretazione dei contenuti del PIT dedicati al policentrismo toscano, ma anche per quanto attiene ad una supposta contraddizione tra la difesa di tale modello insediativo e le scelte compiute in sede locale attraverso la previsione di nuove aree di espansione.

A tale proposito conviene segnalare l'inopportunità di trasferire senza ulteriori adattamenti un concetto (quello appunto del policentrismo) che era stato concepito con uno sguardo rivolto all'intera Toscana, anche perché un sistema insediativo che può essere considerato "policentrico" ad una scala macro non resta necessariamente tale ad una scala territoriale più ridotta.

Non diversamente una urbanizzazione di tipo lineare, che in determinate circostanze (ad es. la conurbazione costiera dell'alta Toscana) può tradursi nella saldatura indifferenziata e senza qualità di centri urbani spesso di rilevanti tradizioni, in ambito locale può contribuire ad organizzare e compattare strutture urbane che sono cresciute con caratteri di discontinuità, carenza di spazi pubblici e luoghi centrali, scarsa articolazione funzionale.

Inquadrando questa considerazione più generale nello specifico contesto della osservazione della Regione conviene segnalare che il riferimento alla città lineare come ad una antitesi della città policentrica non trova alcuna conferma nel PIT, e che anche l'estratto dell'art. 10 bis che è stato inserito nel testo elaborato dagli uffici, per essere correttamente interpretato, dovrebbe essere integrato dalla lettura di un comma successivo ("Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni dettano prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione, e privilegiano, allo scopo, la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica"). Basandosi su questa citazione letterale è infatti possibile assumere che la difesa del policentrismo toscano, per essere efficacemente perseguita, implichi in realtà l'adozione di opportune misure di decentramento, e quindi di rafforzamento dei nuclei urbani periferici, che da area di gravitazione pendolare devono poter evolvere al rango di polo almeno tendenzialmente autosufficiente, con effetti benefici in termini di riduzione della mobilità privata e di decongestionamento dell'area centrale.

Non solo; l'aver affermato in precedenza che "la qualità della città policentrica toscana consiste nel superamento di ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche (art. 4, comma 6)" lascia supporre che il PIT non intenda circoscrivere in modo particolare le scelte insediative dei comuni, se non con riferimento all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e, ovviamente, della salvaguardia dei valori paesaggistici del territorio toscano.

Anche a partire da una lettura approfondita del PIT è dunque possibile valutare positivamente le scelte compiute dal RU relativamente alla Città dell'Arbia, e cioè ad "una direttrice di crescita che punta a concentrare una parte considerevole delle previsioni insediative nel quadrante sud del comune di Siena" (Relazione Generale del PS/2007). In particolare:

- la concentrazione delle aree di espansione in prossimità del corridoio infrastrutturale che assicura il collegamento tra Abbazia di Renaccio e Taverne d'Arbia non punta a realizzare un nuovo insediamento con caratteristiche incongrue rispetto al contesto, ma piuttosto a garantire ai residenti livelli adeguati di trasporto pubblico anche in sede protetta (metropolitana di superficie);

- in ogni caso la saldatura tra l'edificato attuale e le nuove previsioni insediative è stata evitata (cfr. Dossier progettuali e valutativi del RU) prevedendo alcune soluzioni di continuità nel fronte dell'edificato che hanno il duplice obiettivo di non interrompere i con i visivi più significativi, che spaziano dai rilievi di Presciano ai rilievi di Camposodo, e di permettere la realizzazione di misure di mitigazione paesaggistica e compensazione ambientale;

- le misure di mitigazione e di compensazione di cui al punto precedente riguardano in particolare l'inserimento di alberature trasversali, di aree a verde pubblico e di spazi dedicati alla rinaturalizzazione con cui interrompere e/o attribuire maggiore complessità all'impianto longitudinale dell'insediamento,

- un equilibrato rapporto tra aree urbane e aree agricole è comunque garantito dal grande Parco agricolo dell'Arbia, la cui realizzazione verrà avviata dal primo RU grazie agli interventi di compensazione che affideranno alla amministrazione pubblica (e comunque all'uso pubblico) consistenti porzioni di territorio prossime al corso dell'acqua, e indirettamente per effetto della realizzazione del tratto senese della pista ciclabile Poggibonsi-Buonconvento.

Il complesso delle previsioni delle ATI7, 10 e 11 non comporta quindi una proposizione di città lineare bensì un rafforzamento delle polarità di Taverne d'Arbia (non perseguibile in altre direzioni, stante la presenza del fondovalle dell'Arbia e dei paesaggi di qualità di Presciano) e di Isola d'Arbia, dove peraltro le ATI7 e 11 confermano - riconfigurandole in parte - previsioni del PRG 1996, il tutto nell'ambito di un disegno che mira a restituire identità al quadrante sud di Siena e a connotarlo come una effettiva componente di Siena.

Si condividono in ogni caso i rilievi dell'Osservante tesi ad assicurare la qualità paesaggistica delle trasformazioni e il loro inserimento nel contesto, tenendo conto delle indicazioni contenute nel DM 16.01.1974 (che interessa tutte e tre le ATI), del PIT paesaggistico e del PS e che verranno apportate ai DPV in oggetto le modifiche ed integrazioni di seguito illustrate.

#### MODIFICHE ED INTEGRAZIONI al DPV-ATI7

Premesso che il RU consente l'attuazione per parti delle tre componenti dell'ATI7 (stadio, piscine, palazzetto del basket) in quanto attualmente caratterizzate da differente maturazione progettuale, si ritiene indispensabile che la realizzazione dell'ATI nel suo complesso sia accompagnata da un disegno unitario degli spazi verdi che assicuri - atteso il consistente impegno di nuovo suolo che comporterà - sia la sua qualità paesaggistica che le forme di compensazione ambientale previste dal PS.

A tal fine, nel DPV-ATI7, par. 3.1.1. verrà aggiunto il seguente testo:

Il sistema delle aree verdi - alberature lungo strada, parcheggi, verde pubblico, verde di ambientazione, verde complementare - sarà oggetto di un progetto unitario di paesaggio che, sulla base delle indicazioni del DM 16.01.1974, del PIT paesaggistico (sub ambito 33c, sezione 3 e 4) e delle tavole B.8.2.04 e B.8.2.05 del PS, articoli le differenti componenti al fine di:

- impiantare nuove superfici di bosco di estensione minima di 12 ha, organizzandolo sia in forme compatte che lineari (soprattutto lungo gli impluvi) anche in continuità con i boschi esistenti (obiettivi 6.1., 6.2. e 6.4. scheda paesaggio ambito 33c sez. 3. PIT);

- dotare di alberi di alto fusto, a gruppi o isolati, le aree di verde pubblico di maggiore accessibilità, mantenendo la visibilità dai percorsi di crinale;

- progettare i margini dell'intervento in modo da raccordarli con il contesto, articolando i confini con i seminativi con alternanze di bosco, proseguendo i filari di alberi esistenti, ridisegnando le tangenze con l'area produttiva di Isola d'Arbia (obiettivi 14.5. e 19.5. scheda paesaggio ambito 33c, sez. 3 PIT);

- coordinare il disegno e la composizione delle alberature dei parcheggi con quello delle aree dotate di più elevata naturalità (boschi; prati alberati);

- articolare le superfici che eventualmente rimarranno coltivate a seminativo rafforzando il disegno dei campi con siepi, filari e fasce boscate, anche creandone di nuove (obiettivo 13.1. scheda paesaggio ambito 33c, sez. 3 PIT).

Il progetto di paesaggio sarà corredato da uno specifico programma di gestione da includere nei dispositivi convenzionali.

#### MODIFICHE ED INTEGRAZIONI al DPV-ATI10

Considerando i rilievi contenuti nella presente osservazione, e tenuto conto della natura processuale della progettazione, nel DPV della ATI10 adottato saranno apportate le seguenti modifiche di assetto:

- riduzione di circa il 10% delle volumetrie da realizzare;

- riconfigurazione delle superfici fondiarie e delle tipologie edilizie dell'ATI10.1 al fine di renderle più omogenee con lo spessore del preesistente edificato di crinale;

- riconfigurazione delle superfici fondiarie e delle tipologie edilizie della ATI10.2 al fine di allontanare quanto possibile gli edifici dal tracciato ferroviario (interponendo una fascia boscata) e di allargare il cono visivo tra l'insediamento di crinale e quello di versante tutelando il cono visivo da Presciano e articolando il fronte visivo su Camposodo anche attraverso la proposizione di nuove aree boschive) (obiettivo 19.2 scheda paesaggio ambito 33c sez. 4 PIT);

- riconfigurazione delle superfici fondiarie e delle tipologie edilizie dell'ATI10.3 al fine di garantire continuità al tessuto edilizio esistente ed ampliare le dotazioni di verde pubblico;

- riconfigurazione delle diverse tipologie di verde, anche al fine di una loro migliore integrazione con la stazione, la piazza e i servizi (obiettivi 5.1, 6.1, 6.3, 14.5 scheda paesaggio ambito 33c sez. 4 PIT).

Per quanto concerne questo ultimo aspetto, il par. 3.2.1. del DPV10 sarà integrato dal seguente testo:

Il sistema delle aree verdi - alberature lungo strada, parcheggi, verde pubblico, verde di ambientazione, verde complementare - sarà oggetto di un progetto unitario di paesaggio che, sulla base delle indicazioni del DM 16.01.1974 e del PIT paesaggistico (sub ambito 33c, sezione 3 e 4) e delle tavole B.8.2.04 e B.8.2.05 del PS, articoli le differenti componenti al fine di:

- ripristinare nell'area di fondovalle tra la ferrovia e il corso del Bozzone un lembo di bosco ripariale ai fini specifici di rinaturalizzazione e conservazione della biodiversità (obiettivi 14.5. e 19.5. scheda paesaggio ambito 33c PIT);

- ampliare le superfici a bosco, in una logica di connessione con i boschi esistenti;

- dotare di alberi di alto fusto le aree di verde pubblico e le aree più accessibili di verde di ambientazione;

- valorizzare le aree di verde pubblico come elementi di discontinuità evitando l'effetto di delimitazione del contesto costruito ed ambientale mantenendo i caratteri di ruralità;

- progettare i margini degli insediamenti in modo da raccordarli al contesto, alternando piccole aree di bosco, uliveti, spazi aperti in corrispondenza di visuali significative (obiettivi 6.1., 6.2. e 6.4. scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT);

- coordinare il disegno e la composizione della vegetazione urbana (viali, parcheggi) al disegno dei margini (obiettivo 19.4 scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT).

Il progetto di paesaggio sarà corredato da uno specifico programma di gestione da includere nei dispositivi convenzionali.

#### MODIFICHE ED INTEGRAZIONI al DPV-ATI11

Alla sezione III del DPV-ATI11 verrà aggiunto il seguente testo.

Progettazione unitaria delle aree verdi.

Il sistema delle aree verdi - alberature lungo strada, parcheggi, verde pubblico, verde di ambientazione, verde complementare - sarà oggetto di un progetto unitario di paesaggio che, sulla base delle indicazioni del DM 16.01.1974 e del PIT paesaggistico (sub ambito 33c, sezione 3 e 4) e delle tavole B.8.2.04 e B.8.2.05 del PS articoli le differenze componenti al fine di:

- assicurare l'impianto di almeno 7 ha di nuove formazioni boschive ai fini specifici di rinaturalizzazione e conservazione della biodiversità, addensate lungo il corso dell'Arbia e dei fossi affluenti, in continuità con le formazioni boschive esistenti e mantenendo l'efficienza delle reti scolanti (obiettivi 6.1., 6.2. e 6.4. scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT);

- progettare i margini dell'insediamento in funzione dei diversi contesti (linea ferroviaria, strade in viadotto, altra viabilità, pista ciclabile) anche al fine di attenuare l'impianto paesaggistico delle strutture più elevate (obiettivi 14.5. e 19.5. scheda paesaggio ambito 33c PIT);

- dotare di alberi di alto fusto le aree di verde pubblico e le aree più accessibili di verde di ambientazione;

- coordinare il disegno e la composizione della vegetazione urbana (viali, parcheggi) al disegno dei margini e a quello delle aree boscate (obiettivo 19.4 scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT).

Il progetto di paesaggio sarà corredato da uno specifico programma di gestione da includere nei dispositivi convenzionali.

Modifica DPV-ATI7, DPV-ATI10 e DPV-ATI11.

Responso Progettista: Parzialmente accoglibile

## Punto n° 2

**Tema/Sottotema:** La città in trasformazione (TU - norme)

**Sintesi:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito al dimensionamento e scelte localizzative della TU9 Cerchiaia - zona produttiva

**Parere Progettista:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito al dimensionamento e scelte localizzative della TU9 Cerchiaia - zona produttiva.

Con riferimento all'area mista da riorganizzare Massetana-Cerchiaia mediante la localizzazione di funzioni produttive, commerciali e direzionali, viene evidenziata dall'Osservante l'esigenza di riconsiderare il dimensionamento complessivo dell'intervento tenendo conto della effettiva domanda, dell'esistenza di aree produttive in dismissione da riconvertire ed eventualmente della possibilità di collocare nell'area in oggetto solo una delle tre funzioni contemplate.

In merito all'intervento previsto a Massetana-Cerchiaia è necessario far riferimento innanzitutto alla situazione di avvenuta saturazione della offerta di aree produttive contenuta nel PRG 1996 e alla presenza di una consistente domanda di nuove aree da destinare ad attività economiche che ha caratterizzato il contesto temporale nel quale è stato predisposto il PS e quindi il RU.

Allo scopo di governare più efficacemente le dinamiche del mercato le scelte progettuali compiute dalla amministrazione comunale hanno dunque privilegiato le seguenti considerazioni:

- la necessità di dimensionare il nuovo intervento in modo tale da soddisfare la nuova domanda, e al tempo stesso di pervenire a quella soglia critica al di sotto della quale le rilevanti opere infrastrutturali necessarie (nuova viabilità, aree attrezzate per la sosta, interventi di mitigazione ambientale e di raccordo con il paesaggio circostante) non si rivelerebbero fattibili;
- l'esigenza di localizzare la nuova area in continuità con l'insediamento preesistente non solo per ottimizzare le economie di scala e la condivisione dei servizi, ma anche per evitare tanto una eccessiva frammentazione della mappa della produzione, quanto l'introduzione in paesaggi rurali o urbani di tipologie edilizie incongrue;
- l'impossibilità - anche come effetto della considerazione precedente - di far leva sulle poche aree produttive dismesse esistenti nel territorio comunale (e non interessate da interventi di recupero e di riconversione funzionale) per soddisfare la nuova domanda, e ancor più l'inopportunità di concentrare le nuove localizzazioni nell'area industriale Ex-Idit (AT18), la cui accessibilità è fortemente condizionata;
- la scelta di privilegiare un modello organizzativo che garantisca una equilibrata convivenza tra industria e artigianato, direzionale e commercio, rispondendo in questo modo alla domanda di una marcata integrazione e flessibilità delle aree produttive espressa ormai da tempo dal sistema delle imprese;
- infine la convinzione che le prescrizioni e le indicazioni progettuali per le dotazioni pubbliche e di uso pubblico, per il verde privato e per il verde di ambientazione (circa 15,5 ha, in buona parte destinati alla rinaturalizzazione del fondovalle Tressa a fronte dei circa 6,7 ha di superficie fondiaria) e per gli interventi edilizi costituiscano adeguate garanzie in vista di un corretto inserimento paesaggistico del nuovo intervento.

Va rammentato infine che la localizzazione della TU9, oltre a confermare il modello insediativo delle aree produttive di Siena e a collocare i nuovi insediamenti in contiguità con insediamenti esistenti (con conseguente risoluzione di criticità pregresse in materia di viabilità e parcheggi) è in grado di cogliere le opportunità logistiche offerte dalla "Variante Cassia" in corso di realizzazione.

Tenendo conto dei rilievi regionali in merito agli aspetti paesaggistici viene eliminato il paragrafo "prescrizioni per il verde privato" della sezione III della TU9, sostituendolo con il testo seguente:

### PRESCRIZIONI PER LE AREE VERDI

Il sistema delle aree verdi - alberature lungo strada, parcheggi, verde pubblico, verde di ambientazione, verde complementare - sarà oggetto di un progetto unitario di paesaggio che, sulla base delle indicazioni del DM 16.01.1974 e del PIT paesaggistico (sub ambito 33c, sezione 3 e 4) e delle tavole B.8.2.04 e B.8.2.05 del PS articoli le differenze componenti al fine di:

- impiantare nuove superfici di bosco per una superficie minima di 8 ha, privilegiando le aree in destra idrografica della Tressa ma garantendo comunque una consistente fascia di vegetazione ripariale anche in sinistra (obiettivi 6.1., 6.2. e 6.4. scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT);
- dotare di alberi di alto fusto le aree di verde pubblico e le aree più accessibili di verde di ambientazione;
- progettare i margini dell'insediamento in modo da raccordarlo al contesto, garantendo una fascia di bosco, anche interrotta e articolata, lungo il contatto con le aree di seminativo (obiettivi 14.5. e 19.5. scheda paesaggio ambito 33c PIT);
- coordinare il disegno e la composizione della vegetazione urbana (viali, parcheggi) al disegno dei margini e a quello delle aree boscate (obiettivo 19.4 scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT).

Il progetto di paesaggio sarà corredato da uno specifico programma di gestione da includere nei dispositivi convenzionali.

Modifica TU9.

Responso Progettista: Parzialmente accoglibile

## Punto n° 3

**Tema/Sottotema:** La città in trasformazione (TU - norme)

**Sintesi:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla pratica di copianificazione e coerenza con il contesto della TU18 - Volte Basse

**Parere Progettista:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla pratica della copianificazione e coerenza con il contesto della TU18 - Volte Basse.

### ASPETTI GENERALI

L'Osservante rileva che, per quanto riguarda le trasformazioni previste nel nucleo abitato delle Volte Basse, la disciplina di RU non evidenzia alcun ricorso all'istituto della copianificazione che il PS 2007 (art. 149) aveva invece contemplato, né contiene criteri insediativi e localizzativi sufficientemente approfonditi a garanzia della qualità dell'intervento.

Per quanto concerne le trasformazioni previste nel nucleo delle Volte Basse, e i riferimenti più generali all'istituto della co-pianificazione contenuti nella Osservazione, è opportuno premettere alle considerazioni più specifiche sull'insediamento in oggetto una annotazione relativa al peculiare modello di collaborazione istituzionale che è stato messo a punto da oltre un decennio dalla Regione Toscana (e da altre regioni italiane). Come è noto il ricorso a tale modalità di concertazione tra enti - che a Siena, come lo stesso testo dell'Osservazione implicitamente riconosce, ha registrato interessanti applicazioni, che spaziano dallo SMaS al Patto dell'abitare, e dal PS/2007 fino al RU adottato e alla stessa esperienza dei PCI - è finalizzato alla realizzazione di specifici interventi di interesse sovra-comunale, e dunque all'impiego di forme di sussidiarietà non solo orizzontale, ma anche verticale.

Si deve a questo punto rilevare che l'assenza di riferimenti più concreti all'intesa promossa da Siena e dai cinque comuni di contermini nell'azione amministrativa della Provincia di Siena, e più in particolare nel PTCP 2010 - che si limita ad assumere lo SMaS quale strumento per le politiche urbanistiche coordinate dei comuni interessati, per poi affidare il coordinamento orizzontale delle politiche di area vasta ad una articolazione circondariale che separa l'amministrazione del capoluogo dai comuni della cintura - ha fatto sì che la scelta del PS di Siena di affidarsi allo strumento della co-pianificazione non sia stata adeguatamente supportata dalla maturazione di una cultura diffusa della programmazione. In tale contesto la realizzazione degli orientamenti strategici del PS ha dunque dovuto privilegiare procedure attuative più "tradizionali", limitando l'apertura di tavoli di concertazione a una riorganizzazione della viabilità in grado di assicurare un collegamento più efficiente tra Siena e Sovicille.

### ASPETTI SPECIFICI

Per quanto concerne la coerenza della TU18 con le indicazioni del PIT in materia di patrimonio collinare, si fa presente che l'intervento si colloca in giacitura pianeggiante e in aderenza ad un insediamento recente esistente in comune di Sovicille che contribuirà a riqualificare: non si tratta dunque di un insediamento in contrasto con l'articolo del PIT richiamato dall'Osservante (art. 21, comma 7 del PIT) la cui applicazione letterale porterebbe ad escludere nuove residenze urbane nell'intero territorio del comune di Siena.

Si concorda comunque sul rilievo che lo schema progettuale contenuto nel RU adottato possa essere migliorato nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico e che sia opportuno prevedere la realizzazione dell'intervento mediante piano attuativo.

Tenendo conto della presenza del DM 15.05.1972 e delle indicazioni della scheda paesaggio ambito 33 del PIT (sezione 4; parte c; in particolare "controllo e limitazione dello sviluppo insediativo lungo strada; assicurare qualità architettonica e paesaggistica .... al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione insediativa e tipologica"), la TU18 del RU adottato sarà pertanto modificata sulla base delle seguenti indicazioni:

- obbligo della pianificazione attuativa;
- previsione del 50% di edilizia sociale;
- riduzione del numero di alloggi da 72 a 54;
- mantenimento delle dotazioni in termini di servizi pubblici (verde attrezzato, servizi e attrezzature di uso pubblico; impianti sportivi) e riparametrazione dei parcheggi in funzione della diminuzione degli alloggi;
- ritorno in mano pubblica dell'onere di realizzare il by-pass di Volte Basse relazionando l'intervento residenziale con la realizzazione del by-pass stesso;
- riconfigurazione dei margini dell'intervento, sostituendo le forme geometriche con un disegno più aderente alla configurazione dei luoghi, con ispessimento delle formazioni ripariali, interposizione di fasce boscate, piantumazione di almeno 1 ha di nuovi boschi (obiettivi 6.1., 6.2. e 6.4. scheda paesaggio ambito 33c sez. 3 PIT).

Modifica TU18

Responso Progettista: Parzialmente accoglibile

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

**Sintesi:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla coerenza con il PS delle politiche per l'abitare e il verde urbano

**Parere Progettista:** La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alle politiche per l'abitare e il verde urbano: coerenza con il PS.

In relazione alle politiche per l'abitare e il verde urbano perseguite dal RU si richiede l'esplicitazione di alcuni elementi di coerenza con il PS 2007 ed in particolare con le quote riservate alla edilizia sociale.

Occorre anzitutto premettere che, in termini complessivi, il RU di Siena adottato ha programmato la realizzazione di 387 alloggi di edilizia sociale, pari al 23% del totale (Relazione Generale, pag. 88). In considerazione di specifiche osservazioni pervenute all'Amministrazione il numero degli appartamenti di edilizia sociale previsti, dal RU in approvazione, risulta definito in 386 unità; si ritiene che, in una stagione di accentuata carenza di finanziamenti nazionali e regionali in materia, l'attingimento di tale soglia sia un chiaro segnale della sensibilità della amministrazione per questo tema.

L'Osservante rileva anche che, avendo il PS prescritto che il 50% della capacità edificatoria residenziale degli interventi soggetti a pianificazione attuativa è da destinarsi ad Edilizia Sociale, nel RU non è indicata in termini di SUL l'incidenza di tale quota nelle ATI6, 9 e 10.

I dati richiesti sono presenti per l'ATI10 nella tab. 4 del relativo DPV, mentre per l'ATI6 risulta indicato (tab. 4, DPV6) un identico numero di alloggi tra edilizia libera e edilizia sociale, che in ogni caso si indicherà anche in termini di SUL.

Nell'ATI9 è stata effettivamente prevista una quota minore di edilizia sociale (36%) e la ragione risiede nella entità delle dotazioni pubbliche (tab. 2, DPV9) richieste, ed in particolare l'onere di realizzare un tratto della circonvallazione indispensabile per il miglioramento della accessibilità all'ospedale di S. Maria delle Scotte.

In questo caso specifico, cogliendo le opportunità che sono offerte dai contenuti programmatori, prescrittivi e di maggiore dettaglio del RU soprattutto se confrontate con le finalità più spiccatamente strategiche del PS si è ritenuto necessario ed utile superare lo schematico del taglio lineare (50%) introdotto dalla pianificazione strutturale, adattandolo alle caratteristiche peculiari del contesto.

Occorre precisare che, sulla base di altre osservazioni pervenute, l'ATI9 - Acquaviva sarà oggetto di stralcio dal RU e quindi i valori dell'edilizia sociale, in essa contenuti, non saranno riportati nella sottostante tabella riassuntiva.

Con accoglimento parziale del punto 3 della presente osservazione, il numero degli alloggi sociali è da intendersi incrementato per complessivi 27 alloggi pari ad una SUL di mq. 1973, in quanto l'area di trasformazione TU18 - Volte Basse sarà assoggetta a piano urbanistico attuativo.

Si è certi che questa scelta risponda nella sostanza, se non interamente nella forma, allo spirito di tutela dell'interesse pubblico che ha indotto a fissare nel PS la soglia del 50% di edilizia sociale: si fa presente inoltre che la edilizia sociale è stata prevista anche in trasformazioni diverse dalle ATI (ad esempio nella TU8) al fine di riequilibrarne il bilancio.

Si specifica inoltre che, nel caso dell'ATI12, l'assenza di previsioni di edilizia residenziale è stata ampiamente motivata sia nella Relazione Generale (pagg.38-48) che nelle NTA (art. 127) del RU, laddove l'attribuzione all'area della Mens Sana del più basso livello di priorità (a cui corrisponde evidentemente il rinvio al secondo RU) è stata motivata tenendo conto che la realizzazione di tale intervento è subordinata al trasferimento del Palazzetto dello Sport.

Per quanto riguarda la segnalazione di una potenziale difficoltà interpretativa del dispositivo introdotto dagli articoli 14 e 128 del RU - che prevede il ricorso al piano attuativo nel caso si intendano variare gli elementi non prescrittivi della Scheda Progetto, e che potrebbe di conseguenza assoggettare tali interventi alla previsione di un contributo alla produzione di residenze con finalità sociali secondo quanto previsto dal PS nell'art. 134, comma 2 - si prevede di emendare il comma 4 dell'art. 128 aggiungendo la formulazione seguente: "In tale caso non si applicano le prescrizioni contenute nei commi 2 e 3 dell'art. 134 del PS/2007".

L'Osservante lamenta inoltre la mancanza, nell'ambito delle previsioni di edilizia sociale, della ripartizione tra quota di sovvenzionata, convenzionata ed in affitto.

Si controdeduce che le percentuali saranno stabilite in coerenza con quelle stabilite dall'art. 134 comma 4 del PS (rispettivamente 20%, 40%, 40%). Ovviamente con un certo grado di flessibilità in quanto non sono predeterminabili le quote di sovvenzionata, dipendenti dalle risorse disponibili, in assenza delle quali ne risulterebbe retorica la programmazione.

L'Osservante richiede infine di esplicitare il contributo delle diverse tipologie di trasformazione (ATI, TU, AR) alla produzione di edilizia sociale, e quanto il RU contribuisca, sempre in materia di edilizia sociale, al raggiungimento del dimensionamento complessivo del PS.

La tabella richiesta è qui di seguito riportata:

tipologia di intervento: numero di alloggi previsti edilizia sociale (SUL in mq.)

ATI3.3: 36 (2200)

ATI6: 54 (3950)

ATI10: 202 (15495)

TU18: 27 (1973)

TU21: 10 (600)

TU29: 8 (571)

TU4: 4 (285)

TU8: 15 (1100)

AR3: 30 (2750)

TOTALE: 386 (28924)

I valori di cui sopra sono quindi calcolati tenendo conto dello stralcio dal RU dell'ATI9 e delle modifiche introdotte dall'accoglimento parziale dei punti 1 e 3 della presente osservazione e dall'accoglimento di altra osservazione (778 punto 6).

Non è possibile invece indicare il grado di perseguimento delle quantità di edilizia sociale previste dal PS in quanto, non essendo richieste dalla legge 1/2005, queste non sono state definite. Modifica NTA art.128 comma 4.

Responso Progettista: Parzialmente accoglibile

Tema/Sottotema: La città in trasformazione

Sintesi: La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito al rapporto di alcune trasformazioni TU ed AR con la disciplina del patrimonio collinare del PIT

Parere Progettista: La Regione Toscana, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito al rapporto di alcune trasformazioni TU e AR con la disciplina del patrimonio collinare del PIT.

#### ASPETTI GENERALI

Per quanto concerne gli interventi di trasformazione che si collocano in rapporto diretto col patrimonio collinare, e talvolta in contesti di rilevante valore paesaggistico, è richiesta l'integrazione della disciplina di RU con adeguate prescrizioni insediative.

Premesso che il patrimonio collinare, nella accezione del PIT, è inteso come territorio rurale piuttosto che urbanizzato, le attenzioni e le sensibilità verso la ricerca di profili di compatibilità tra trasformazioni urbane - attesa la configurazione in massima parte collinare per territorio comunale, la stretta relazione (storica e recente) tra insediamento e versanti, la qualità paesaggistica dell'insieme richiamata dall'Osservante - sono state fatte proprie dal RU attraverso le configurazioni preprogettuali (schemi progettuali) contenute nelle TU e nelle AR. Come si può rilevare dall'esame degli schemi progettuali, in ispecie quelli che riguardano trasformazioni che si interfacciano direttamente con il territorio rurale (ad esempio quelle lungo i filamenti urbani) vi è stata una diffusa attenzione nel prevedere uno spazio di verde interposto tra l'edificato e il margine dell'area (in genere denominato verde di ambientazione) teso al raccordo paesaggistico della trasformazione.

Il RU di Siena ha dunque tenuto conto delle relazioni tra insediamento urbano e patrimonio collinare non tanto e non solo con modalità regolamentari (distanze, quantità di verde, etc.) ma anche in chiave progettuale.

Condividendo la sensibilità dell'Osservante in merito alle qualità dell'inserimento paesaggistico delle trasformazioni, si sono passate in rassegna quelle segnalate (con l'eccezione della TU9, di cui si è già trattato in altra parte della controdeduzione), con gli esiti di seguito riportati.

#### ASPETTI SPECIFICI

##### TU36 S. Miniato MPS

L'area è ricompresa nel DM del 29.10.1965, ma inserita nel contesto urbanizzato S. Miniato, del quale in ogni caso costituirebbe una espansione.

Attesa la opportunità di progettare i margini dell'intervento in relazione alle caratteristiche del contesto, la sezione III della TU36, paragrafo "prescrizioni per il verde privato" viene integrata, dopo il primo, dai seguenti alinea:

i margini settentrionali e occidentali dell'intervento dovranno essere boscati e la eventuale recinzione arretrata dai confini in modo da non essere visibile.

##### TU30 Massetana polifunzionale

L'area si colloca in un contesto urbanizzato (attività produttive e miste) e su di un lato confina con la tangenziale di Siena. Per il tipo di funzioni svolte, le esigenze di parcheggio assorbono la totalità degli spazi aperti.

Al fine di incrementare il corredo vegetale dell'intervento, il secondo paragrafo della sezione III della TU30 viene eliminato e sostituito con il seguente:

In aggiunta alla vegetazione prescritta dall'art. 109 del RU, dovrà essere piantumato un filare di alberi di rapido accrescimento e forma colonnare (ad esempio populus alba) lungo i margini interni del lotto, nonché un doppio filare di specie quercine lungo la via Massetana

##### TU11 Coroncina 1

La TU11 si colloca lungo il crinale, costituendo un ispessimento dell'edificato esistente che non preclude visuali, contribuendo alla riqualificazione del contesto insediativo con la realizzazione di un'area di verde pubblico di superficie maggiore di quella fondiaria (l'intervento è peraltro di modeste dimensioni).

L'area di intervento ricomprende inoltre una ampia area di verde agricolo in ambito urbano (Ve) (12.000 mq circa).

Si ritiene opportuno integrare la sezione III, "Prescrizioni per il verde privato", sostituendo alla prima riga, dopo la parola "impianto" le parole "di essenze arboree autoctone, con", con "una superficie di uliveto di almeno 8000 mq e".

##### TU27 Coroncina 3

La TU27 prevede il completamento di un intervento residenziale già avviato, non preclude visuali e contribuisce alla riqualificazione del contesto insediativo con un'area di verde pubblico di 1000 mq.

L'area di intervento ricomprende una area di verde agricolo in ambito urbano (Ve) di 4500 mq.

Si ritiene opportuno integrare la sezione III, "Prescrizioni per il verde privato", sostituendo alla prima riga, dopo la parola "impianto" le parole "di essenze arboree autoctone, con", con "una superficie di uliveto di almeno 3000 mq e".

##### TU28 Coroncina 4

L'intervento, di ridotte dimensioni, si colloca lungo un crinale secondario e in posizione interclusa all'insediamento esistente, che contribuisce a riqualificare con una dotazione aggiuntiva di 3100 mq di verde pubblico (a fronte di 3700 mq di superficie fondiaria).

L'area di intervento ricomprende anche una area verde (Ve e Vd) di oltre 5000 mq.

Si ritiene opportuno integrare la sezione III, "Prescrizioni per il verde privato", sostituendo alla prima riga, dopo la parola "impianto" le parole "di essenze arboree autoctone, con", con "una superficie di uliveto di almeno 3500 mq e".

##### TU29 Costalpino Residenze

L'intervento si configura come un completamento di limitate dimensioni (6700 mq di superficie fondiaria) dell'insediamento di Costalpino, contribuendo alla sua riqualificazione con una consistente dotazione di attrezzature pubbliche ed in particolare:

- la strada di circonvallazione dell'insediamento preesistente;
- verde pubblico attrezzato per circa 9000 mq;
- sentieri pedonali;
- valorizzazione dei lavatoi storici;
- verde di ambientazione (circa 12000 mq) destinato alla ricostituzione di bosco, anche un funzione di attenuazione dell'inquinamento acustico.

Si ritiene che la configurazione del TU29 contenuta nel RU adottato risponda sia alle indicazioni del PIT in merito al patrimonio collinare, sia a quelle inerenti l'inserimento paesaggistico, e pertanto non si propongono modifiche.

##### TU32 Ravacciano Residenze

L'intervento costituisce un completamento (2500 mq circa di superficie fondiaria) del quartiere di Ravacciano, contribuendo alla sua riqualificazione con un insieme di interventi di interesse pubblico quali:

- verde attrezzato (4000 mq circa);
- parcheggi (1000 mq; la zona ne è carente);
- sentieri pedonali.

L'area ricade nel DM 29.10.1965 e la sua configurazione progettuale è coerente con l'obiettivo "tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico" contenuto nella parte 4 della scheda paesaggio 33 del PIT. Viene mantenuta infatti la visuale sul versante opposto (crinali Osservanza) dalla Villa Cicogna (posta alle spalle dell'intervento) e dalla strada (in corrispondenza del parcheggio alberato). Inoltre l'area di verde pubblico attrezzato propone un ampio belvedere lungo l'intero fronte a valle dell'intervento, incrementando le opportunità di percezione del paesaggio.

Si ritiene che la configurazione della TU32 contenuta nel RU adottato risponda sia alle indicazioni del PIT in merito al patrimonio collinare, sia a quelle inerenti l'inserimento paesaggistico, e pertanto non si propongono modifiche.

##### TU38 Coroncina 6

L'intervento, pur non chiudendo visuali significative in quanto discosto dal crinale e di altezza limitata (2 piani fuori terra) potrebbe collidere con le prescrizioni del PIT paesaggistico in quanto non propone un sufficiente raccordo con il contesto agricolo dei pendii.

In analogia con gli interventi TU11, TU27 e TU28 - ed in accoglimento della osservazione regionale - si propongono rispetto allo schema progettuale del RU adottato due modifiche:

- ferma restando la originaria collocazione delle superfici fondiariae, l'intervento sarà espanso verso valle fino a ricomprendere una superficie di verde agricolo in ambito urbano (Ve) di circa 8000 mq;

- le prescrizioni per la gestione del verde aggiuntivo riguarderanno l'impegno a piantumarne la metà ad oliveto e la metà a bosco, alternando le due formazioni in modo da raccordarle con la tessitura agraria circostante.

##### AR70 San Miniato Università

L'intervento si colloca in fregio ad una strada esistente e in diretto rapporto funzionale con gli edifici universitari posti sull'altro lato della strada, mentre lungo il perimetro nord occidentale verrebbe a costituire il margine dell'edificato.

In accoglimento della osservazione regionale si propone di integrare la Sezione I della scheda AR con il seguente testo:

"I margini dell'intervento in contatto con il territorio rurali saranno progettati alternando fasce di bosco siepi e prati alberati, curando la ridotta o nulla percezione delle recinzioni, anche arretrandole rispetto ai confini dell'intervento"

##### TU17 Ruffolo Commercio ingrosso Direzionale

L'area si colloca in posizione di fondovalle, in prossimità della rotatoria e dunque in un contesto fortemente antropizzato e infrastrutturato.

A fronte di una superficie fondiaria di circa 7300 mq, la TU17 prevede circa 16 mila mq di verde destinato alla rinaturalizzazione (lungo un lato della TU scorre il torrente Rilugo) e all'inserimento nel contesto, e dunque presenta i profili di riqualificazione richiamati dall'Osservante.

Si ritiene opportuno in ogni caso specificare con maggiore dettaglio la configurazione progettuale del verde, aggiungendo alle "Prescrizioni per il verde privato", al termine della seconda linea, la seguente frase:

il bosco di nuovo impianto avrà una superficie di 12000 mq circa, e collocato prevalentemente lungo la destra idrografica del torrente Rilugo. Nelle rimanenti aree con vegetazione erbacea saranno piantate essenze di alto fusto rade (alberi isolati). Il progetto di rimboschimento sarà corredato da uno specifico programma di gestione da includere nei dispositivi autorizzativi.

##### AR9 San Miniato

L'intervento prevede la realizzazione di una area sportiva limitrofa all'insediamento di San Miniato, con una edificazione modesta (2500 mq di SUL) e ampie aree verdi, così come prescritto dall'art. 98 del RU adottato.

In accoglimento della osservazione regionale, ed in particolare delle indicazioni del PIT inerenti la tutela della vegetazione ripariale e la visibilità dei corsi d'acqua, la Sezione I della AR9 sarà integrata dal seguente testo:

"nella progettazione unitaria del corredo vegetale verrà assicurata la formazione di una fascia boscata - di spessore variabile - lungo il corso del fosso che scorre nella porzione meridionale dell'area di intervento; ulteriori fasce boscate saranno previste lungo i margini dell'intervento, a totale o parziale mascheramento delle recinzioni".

##### AR19 Centro sportivo CUS San Miniato

L'intervento, discendente dal previgente PRG e in parte già attuato: i contenuti essenziali del progetto di Giancarlo De Carlo richiesti dall'Osservante sono esplicitati nella Sezione I profili generali dell'intervento (si rammenta che il RU non è tenuto a contenere elaborati progettuali oltre un certo limite di scala): si specifica inoltre che gli adeguamenti alla vigente normativa riguardano le dotazioni di parcheggi, di verde e, sotto il profilo edilizio, l'adeguamento alle norme di sicurezza.

In accoglimento della osservazione regionale, ed in particolare della esigenza di contestualizzare l'intervento, alla Sezione I Profili generali dell'intervento della AR19 sarà aggiunta la seguente frase:

Il progetto del verde, oltre ad offrire spazi di sosta e di relax per i fruitori degli impianti, curerà il raccordo con le tessiture agrarie circostanti, in particolare prevedendo alberature di alto fusto, siepi e zone con arbusti che rendano non percettibili le recinzioni.

Modifica TU17, TU36, TU30, TU11, TU27, TU28, TU38, AR9, AR19, AR70.

Responso Progettista: Parzialmente accoglibile

## Punto n° 6

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **La Regione Toscana**, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla riconfigurazione di alcuni tipi di intervento edilizio

Parere Progettista: **La Regione Toscana**, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla riconfigurazione dei tipi di intervento edilizio.

Relativamente alle tipologie di intervento della Rottamazione edilizia (ROE), della Rottamazione urbanistica (ROU) e di Nuova edificazione a seguito di trasferimento di superfici esistenti (NET) che il RU disciplina, l'Osservante richiede ulteriori approfondimenti, nonché di verificarne la coerenza con le definizioni normative della LR 1/2005.

La questione sollevata dalla osservazione della Regione relativamente alla congruenza di alcune tipologie di intervento previste dal RU di Siena rispetto alle definizioni normative contenute nella LR 1/2005 ruota intorno ad alcuni aspetti apparentemente terminologici, ma che investono temi del risparmio energetico, della innovazione tecnologica e della qualità edilizia.

Soprattutto nel caso della Rottamazione edilizia e della Rottamazione urbanistica l'articolato predisposto dalla amministrazione comunale ricerca chiarezza e specificità, e le differenze rilevabili possono essere interpretate senza difficoltà, pur salvaguardando un arricchimento disciplinare che si ritiene opportuno mantenere.

La ROE, ad esempio, è pensata specificamente per favorire il rifacimento di edifici non adeguati sismicamente, e a tal fine viene concesso da un lato un possibile incremento di SUL, dall'altro compensato dalla richiesta di standard energetici più elevati di quelli di legge (ed in tal senso la ROE si distingue dalla semplice demolizione e ricostruzione DR).

Analogo discorso va fatto per la ROU che, pur muovendosi nel medesimo alveo della RIU, prevede vincoli ed opportunità diverse.

Nel caso infine del trasferimento dei crediti edilizi disciplinato dagli artt. 19 e 36 del RU, si è in presenza di una categoria di intervento innovativa che contempla al tempo stesso processi di riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e interventi di nuova edificazione. La scelta compiuta dal Comune di Siena propone una sintesi tra il paradigma della conservazione e quello della trasformazione, di cui riteniamo si debba preservare la presenza e la visibilità all'interno del quadro normativo.

Non si concorda sulla richiesta dell'Osservante di computare come nuova edificazione gli edifici realizzati tramite le procedure di NET: i volumi costruiti ex-novo sono originati da volumetrie esistenti demolite (anzi, nella maggior parte dei casi sono una loro frazione) e appartengono dunque concettualmente alla categoria del recupero, così come lo è, ad esempio, un edificio demolito e ricostruito sullo stesso sedime. Nel caso della NET l'unica differenza è che si sceglie per la ricostruzione un sedime ritenuto più adatto dell'originario sotto il profilo paesaggistico e urbanistico.

E la procedura della NET appare inoltre coerente con l'art. 23 bis comma 1 del PIT adottato, in quanto:

- il campo di applicazione della NET non è circoscritto agli annessi agricoli;

- la NET presuppone la demolizione e non la ristrutturazione.

Per completezza si richiama, in merito all'art. 23 bis del PIT adottato, l'art. 80 comma 3 del RU, laddove non si ammette il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli (o il loro riutilizzo a fini agrituristici) qualora comporti interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

Per quanto riguarda infine la richiesta -sempre inerente la procedura di NET- di introdurre nella norma un riferimento esplicito alla acquisizione della destinazione agricola da parte delle aree "liberate" da manufatti paesaggisticamente incongrui se ne condivide l'opportunità e dunque, anche tenendo conto della possibilità che i manufatti trasferiti potrebbero essere stati inseriti in ambito urbano (che ricomprende ad esempio le valli verdi o BSA), si prevede l'integrazione del decimo comma dell'art. 19 con la seguente formulazione: "Il sedime liberato dall'edificio trasferito acquista contestualmente, a seconda dei casi, il sistema di paesaggio, il tipo di tessuto o i caratteri del reticolo del BSA di appartenenza".

Modifica NTA art. 19 comma 10.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Punto n° 7

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **La Regione Toscana**, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla disciplina della localizzazione degli impianti per energie rinnovabili

Parere Progettista: **La Regione Toscana**, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio, ha presentato considerazioni in merito alla disciplina della localizzazione degli impianti per energie rinnovabili.

Con riferimento alla disciplina degli impianti per le energie rinnovabili viene rilevata la necessità che il RU, in coerenza con quanto già previsto dal PIT, espliciti i criteri che dovranno essere adottati per la salvaguardia del paesaggio e per il corretto inserimento degli impianti per la produzione di energia.

Si controdeduce quanto segue.

Il RU contiene, nell'art. 148, prescrizioni per gli impianti di energia rinnovabile realizzabili nel territorio rurale, limitandoli alle documentate esigenze degli edifici e delle aziende e indicando prescrizioni localizzative.

Nel territorio del Comune di Siena vige inoltre il Piano energetico ambientale comunale (allegato H del Regolamento edilizio) contenente misure di contenimento energetico, miglioramento dell'efficienza energetica, sviluppo delle fonti rinnovabili.

La realizzazione di campi fotovoltaici (PTCP 2010, art. 13.22) è comunque esclusa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico (84% del territorio comunale), in luoghi interferenti visivamente con emergenze paesaggistiche, in aree interessate da colture di pregio (vigneti/uliveti).

Il RU prescrive (art. 148, comma 5) per il territorio rurale i criteri localizzativi e il dimensionamento degli impianti eolici (non eccedente le documentate esigenze degli edifici e delle attività; sono quindi esclusi di fatto i rotori con altezza al motore maggiore di 25 mt).

Si ritiene in conclusione che le seguenti integrazioni al RU siano sufficienti ad assicurare la piena coerenza con il PIT paesaggistico adottato e con il PTCP adottato:

- all'art. 148, co 5, lett b), dopo il ; finale viene aggiunta la seguente frase: la installazione di impianti a terra è comunque esclusa all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei Beni culturali e Paesaggistici

- all'art. 148, comma 5, lett. c): dopo l'ultima parola viene aggiunta la seguente frase "è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del rotore superiore ai 25 mt.);

- all'art. 148, comma 5, viene aggiunta la lett. e) così formulata: e) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw.

Modifica NTA art.148 comma 5.

Responso Progettista: **Parzialmente accoglibile**

## Osservazione n° 812

data di arrivo il 29-07-2010 - Prot. n° 42736 del 05-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **ANDREA**

Cognome: **PIERGALLINI**

Soggetto osservante: **Privati**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (cambio di destinazione d'uso)

Sintesi: **Richiesta cambio di destinazione d'uso da Vtp6 ad altro**

Parere Progettista: **L'osservazione è presentata per allineare il RU alla sentenza del TAR relativa al PS che nell'area di cui trattasi prevedeva "Verde Urbano di Progetto" e "Parco Urbano e Agricolo".** Detta sentenza ha stabilito che ogni utilizzo pubblico (parco) sarebbe dannoso per le colture in essere (viti e ulivi). La proposta è ovviamente da perseguire escludendo i terreni di cui trattasi dal Parco del Tiro a Segno (Vtp6) prevedendo per gli stessi la sola destinazione agricola che già presentano.

Modifica tav RU2.

Responso Progettista: **Accoglibile**

## Osservazione n° 813

data di arrivo il 30-07-2010 - Prot. n° 41796 del 02-08-2010

### Dati generali sull'osservazione

Nome: **WILDE**

Cognome: **TERROSI**

Soggetto osservante: **Associazioni e enti morali**

## Punto n° 1

Tema/Sottotema: **La città esistente** (modifica alle NTA)

Sintesi: **Richiesta di modifica alla normativa al fine di consentire una maggiore parità contrattuale tra i soggetti interessati al trasferimento dei crediti edilizi (art. 19)**

Parere Progettista: **L'Osservante propone la possibilità riutilizzare a fini residenziali, attraverso il cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici le cui caratteristiche siano tali da ricadere nel campo di applicazione della disciplina di cui all'art. 19 del RU: le motivazioni addotte riguardano il timore di squilibri di potere negoziale tra proprietari degli immobili e società specializzate nel ramo immobiliare.**

Si controdeduce quanto segue:

- la scelta di ricorrere alle opportunità offerte dall'art. 19 in oggetto è dipendente dalla volontà del proprietario, che potrà scegliere se avvalersi o meno della assistenza di tecnici o società del ramo. Il testo dell'articolo non configura alcuna posizione di dominanza di questi ultimi, rimanendo il proprietario degli immobili nella piena facoltà di valutare la convenienza economica dell'operazione.

- i manufatti cui si applica l'art. 19 sono precari, fatiscenti o incongrui: considerando che per le due prime fattispecie è da escludersi, per ovvie ragioni di igiene e sicurezza, un cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, consentire tale mutamento per edifici incongrui contrasterebbe con le politiche più generali, sia del PS che del RU, di incremento della qualità insediativa nonché - nel caso l'edificio si trovasse in ambito rurale - con le politiche di contenimento della diffusione insediativa (sprawl).

Per motivazioni ora esposte si ritiene di non accogliere l'osservazione.

Responso Progettista: **Non accoglibile**





