

Osservazione n° 1

Prot. n° 2196 del 20/04/2013

Richiedente: Basile Pietro

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. L'edificio 775, , Fg. 75, p.la 115, scheda patrimonio rurale n. 194 è attribuito alla classe 2; l'edificio stesso ha avuto, soprattutto a cavallo degli anni '60 e '70 una serie di opere che ne hanno modificato profondamente l'assetto, per cui chiede di attribuire allo stesso una classe superiore alla 2.

PARERE

L'ufficio , a seguito di sopralluogo eseguito sul posto, visti gli interventi eseguiti sul fabbricato ritiene di poter accogliere la richiesta.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento, attribuendo all'edificio 775 scheda patrimonio rurale n. 194 distinto al Fg. 75 p.la 115, la classe 3.

Osservazione n° 10

Prot. n° 2727 del 30/05/2013

Richiedente: Ferrucci Daniele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 2 a 3, edificio n. 444, scheda n. 251, fg. 47 p.la 11, sub. 1,2 e 3

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, in quanto l'immobile inserito in contesto storicizzato antecedente al 1954, presenta comunque

caratteristiche tipologiche e lineari sulla via pubblica tali da mantenere l'attuale classificazione.

Osservazione n° 2

Prot. n° 2304 del 30/04/2013

Richiedente: Basile Pietro

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

2. Variazione di classificazione da 6 a 3 dell'edificio 776, Fg. 75, p.lla 115, scheda patrimonio rurale n. 194;
3. Variazione di classificazione da 6 a 3 dell'edificio 432, Fg. 75, p.lla 115, scheda patrimonio rurale n. 194;
4. Modifiche alle norme per consentire l'abbassamento della quota interna di calpestio dei fabbricati al fine di raggiungere le altezze abitabili nel recupero dei fabbricati esistenti;

PARERE

L'ufficio dopo aver effettuato sopralluogo ed aver esaminato la documentazione in atti ritiene non suscettibile di accoglimento l'osservazione di cui ai punti 1 e 2;

Per quanto riguarda il punto 3 si rimanda al punto 11 Allegato 2 dell'osservazione n. 35 dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 3

Prot. n° 2569 del 17/05/2013

Richiedente: Mikkelsen Anne-Louise

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Modifiche all'art. 85 Edifici ricompresi nella Classe 6 – Volumi secondari, al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici all'interno degli edifici secondari,

facendo distinzione dai box metallici o tettoie precarie, da edifici secondari con strutture in muratura, in modo da consentire a quest'ultima tipologia un uso autonomo.

PARERE

Si ritiene la disciplina prevista dell'articolo 85 coerente con gli obiettivi prefissati dal RU, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

K

Osservazione n° 4

Prot. n° 2570 del 17/05/2013

Richiedente: Mikkelsen Anne-Louise
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

1. L'osservante rileva che il manufatto di cui alla particella 24, foglio 79 risulta essere un fabbricato di antico impianto realizzato anteriormente al 1954 e non un volume secondario come invece è stato classificato. Si richiede pertanto la variazione di classificazione da classe 6 a classe 3.
2. L'osservante richiede inoltre una maggior specificazione degli interventi ammissibili sui manufatti in classe 6, con particolare riferimento ai commi 6 e 7 del corrispondente art. 85.

PARERE

1. In riferimento al cambio di classificazione del manufatto oggetto di osservazione, classificato in classe 6 dal RU adottato, alla luce della documentazione agli atti e dalle fotografie allegate all'osservazione, si ritiene la stessa meritevole di accoglimento. Si rileva inoltre che il medesimo manufatto era stato individuato quale invariante strutturale dal PS. Il manufatto verrà quindi classificato in "Art. 82. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico – testimoniale antecedenti al 1954".

2. In riferimento alla modifica dell'art. 85 si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto è attribuita la Classe 6 ai manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti sia superfetazioni, che consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Per tali considerazioni anche gli interventi consentiti sugli stessi sono da considerarsi della stessa tipologia e categoria.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento accoglimento.

Osservazione n° 5

Prot. n° 2594 del 21/05/2013

Richiedente: Ruffoli Marco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Inserimento della prescrizione localizzativa indicata nella cartografia del PAERP per quanto riguarda la cava in loc. Caparsa

PARERE

L'Ufficio, vista anche l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale di Siena sullo stesso argomento e l'osservazione d'ufficio al punto C Allegato 1, ritiene tale osservazione suscettibile di accoglimento, procedendo pertanto alla modifica delle legende della Tav. PR02N e Tav. PR02S, Tav. PR03a e Tav. PR03b.

..

Osservazione n° 6

Prot. n° 2693 del 28/05/2013

Richiedente: Leube Helmut – Engl Walburga Michaela

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Cambio di classificazione da 1 a 2 per l'edificio 927, scheda 263, ed edificio 929, scheda 264, censiti all'Ag. Del Territorio al Fg. 23, p.lla 137, sub. 3, 4, 5 e correzione della tavola QC01, in quanto il decreto di interesse pubblico è riferito alla sola ex-chiesa Fg. 23, p.lla 137, sub. 2;

PARERE

L'Ufficio, vista la Tav. Vi02N del Piano strutturale ed il relativo decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 12/2004 ritiene l'osservazione suscettibile di

accoglimento, e di modificare la classificazione degli edifici ID 927 e 929 da classe 1 a classe 2 e correzione dei relativi elaborati.

Osservazione n° 7

Prot. n° 2706 del 29/05/2013

Richiedente: Pontello Fortunato Simone (Syspro Holding Limited)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la diversa classificazione da 2 a 3 dell'edificio sito il loc. Casetto (Volpaia), edificio n. 1017, scheda patrimonio rurale n. 317

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del PS e le NTA del RU relativamnte agli edifici ante 1954, le caratteristiche tipologiche e di impianto originario del fabbricato, desumibili anche dall'apparato normativo del Piano strutturale ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 8

Prot. n° 2708 del 29/05/2013

Richiedente: Magonio Anna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione da 6 a 3 dell'edificio sito in loc. Pratolino, edificio minore n. 574, scheda n. 319, Fg. 30, p.lla 230, sub. 3

PARERE

L'Ufficio, visto che l'immobile compare nell'anno 1882 nel Catasto, e vista la normativa tecnica di attuazione del P.S. per gli edifici antecedenti al 1954 ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 9

Prot. n° 2709 del 29/05/2013

Richiedente: Magonio Anna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione da 2 a 3 dell'edificio sito in loc. Pratolino, edificio n. 1023, scheda n. 319, Fg. 30, p.lla 230, sub. 3

PARERE

L'Ufficio, visto che il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche e di impianto originario di cui alla parte statutaria del P.S. patrimonio esistente antecedente al 1954, ritiene che l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 10

Prot. n° 2727 del 30/05/2013

Richiedente: Ferrucci Daniele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

2. diversa classificazione edificio da 2 a 3, edificio n. 444, scheda n. 251, fg. 47 p.la 11, sub. 1,2 e 3

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, in quanto l'immobile inserito in contesto storicizzato antecedente al 1954, presenta comunque caratteristiche tipologiche e lineari sulla via pubblica tali da mantenere l'attuale classificazione.

Osservazione n° 11

Prot. n° 2795 del 04/06/2013

Richiedente: Mezzedimi Fabrizio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. Non è stata recepita all'interno delle NTA la L.R. 5/2010 (norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione è suscettibile di accoglimento, come da punto n. 12 Allegato 2 dell'osservazione n. dell'Ufficio tecnico.

Osservazione n° 12

Prot. n° 2814 del 05/06/2013

Richiedente: Pontello Fortunato Simone (Equity Trust)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. variazione delle classificazione da 2 a 3 dell'edificio in loc. La Toscana, edificio n. 1118 scheda n. 381, Fg. 17, p.lla 4

PARERE

L'Ufficio ritiene che le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio siano conformi a quelle previste della classe 2, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 13

Prot. n° 2815 del 05/06/2013

Richiedente: Baffetti Giacomo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 137 delle NTA, relativamente alle recinzioni;

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento, vedi a proposito l'osservazione d'ufficio al punto n. 45 allegato 2.

Osservazione n° 14

Prot. n° 2817 del 05/06/2013

Richiedente: Antonio Rinaldi, Coloni Firmino (Soc. Rossetti Immobiliare Srl), Moscatelli Matteo (Soc. Archingegno Srl)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede una variazione della scheda RC02 (elaborato PR05) con distribuzione della possibilità edificatoria sull'intera area e/o conservazione delle possibilità edificatorie previste dal PRG.

PARERE

Alla luce delle motivazioni addotte e delle caratteristiche dell'area RC02 si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento in riferimento all'aumento di volume, modificando il quantitativo massimo di SUL edificabile in 450 mq.

Al contrario non è suscettibile di accoglimento la richiesta di diversa localizzazione della superficie fondiaria in quanto esclusivamente l'area prescelta dal RU risulta compatibile con le caratteristiche morfologiche e geologiche proprie dell'area stessa.

L'osservazione pertanto è nel complesso meritevole di parziale accoglimento.

Osservazione n° 15

Prot. n° 2838 del 05/06/2013

Richiedente: Massaroli Renato

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 82, commi 7 e 9, delle NTA aumentando l'ampliamento *una tantum* consentito di 30 mc;
2. modifiche all'art. 100 delle NTA : al fine di consentire ampliamenti degli edifici siti nelle fasce di rispetto previste dal C.d.S. e relativo regolamento di attuazione nella parte tergale rispetto alla strada;

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento, con rimando per il punto 1 all'osservazione d'ufficio al punto n. 19 Allegato 2 e per il punto n. 2 osservazione d'ufficio al punto 25 Allegato 2.

Osservazione n° 16

Prot. n° 2865 del 07/06/2013

Richiedente: Pontello Fortunato Simone

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Variazione della classificazione da 2 a 3 dell'edificio n. 622, scheda patrimonio rurale n. 106, fg. 28, p.lla 123;
2. Variazione della classificazione da 2 a 3 dell'edificio n. 623, scheda patrimonio rurale n. 106, fg. 28, p.lla 78

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, e viste le caratteristiche tipologiche e strutturali dei fabbricati in oggetto ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento per quanto la classificazione dell'edificio 622 da classe 2 a classe 3.

Per le motivazioni sopraesposte si ritiene di non accogliere il cambio di classificazione dell'edificio 623.

L'osservazione si ritiene pertanto suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 17

Prot. n° 2874 del 07/06/2013

Richiedente: Contrino angelo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede l'attribuzione di possibilità edificatoria con inserimento di una nuova area di completamento di margine in loc. La Croce.

PARERE

Si ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà degli osservanti posta in adiacenza all'abitato La Croce - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che non sussistono nella zona di La Croce ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale.

Si segnala inoltre che l'area oggetto di osservazione ricade all'interno del perimetro della tessitura agraria a maglia fitta di cui all'art. 110 delle NTA.

La proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del "Quadro previsionale strategico" riferito al quinquennio 2013-2018.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento

Osservazione n° 18

Prot. n° 2879 del 08/06/2013

Richiedente: Pinzauti Lorenzo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione degli edifici da 6 a 4, edifici n. 160, 161 e 163, scheda patrimonio produttivo n. 4, fg. 60, p.lla99

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, in quanto si ritiene appropriata la classificazione attribuita. L'immobile risulta peraltro ubicato in zona a pericolosità geomorfologica elevata G3 con versante in elevata pendenza.

Osservazione n° 19

Prot. n° 2880 del 08/06/2013

Richiedente: Pinzauti Lorenzo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 82, commi 7 e 9, che permettano un ampliamento *una tantum* maggiore di 30 mc. E la possibilità di realizzare volumi tecnici al di fuori della proiezione dell'edificio;
2. modifiche dell'art. 50, che consentano il recupero degli edifici diruti anche quando le altezze non siano riscontrabili in loco.

PARERE

Punto 1 . L'Ufficio rimanda a quanto previsto dal punto n. 19 Allegato 2 dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Punto 2. L'Ufficio non ritiene di dover modificare l'art. 50 delle NTA in quanto per la ricostruzione di edifici diruti devono comunque essere presenti in loco tracce evidenti che ne consentano la fedele ricostruzione.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 20

Prot. n° 2881 del 08/06/2013

Richiedente: Pinzauti Lorenzo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede: variazione di classificazione da 2 a 3 dell' edificio sito in loc. Gorazzano, edificio 1226, scheda patrimonio rurale n. 444, fg. 60 plla 71

PARERE

L'Ufficio, viste le norme tecniche di attuazione del P.S. relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 21

Prot. n° 2882 del 08/06/2013

Richiedente: Minucci Daniele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante l'attribuzione di possibilità edificatoria con inserimento di una nuova area di completamento di margine in loc. La Villa

PARERE

Si ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà degli osservanti posta in adiacenza all'abitato La Villa - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, in quanto tale area oggetto d'osservazione ricade all'interno del perimetro della tessitura agraria a maglia fitta di cui all'art. 110 delle NTA.

L'osservazione pertanto si ritiene non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 22

Prot. n° 2916 del 11/06/2013

Richiedente: Sersale Lucia Roberta Maria

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. l'abrogazione del comma 20 dell'art. 123 delle NTA
2. la possibilità di modificare le NTA in modo da consentire la realizzazione di impianti tecnici anche al di fuori della proiezione dell'edificio;
3. l'abrogazione del comma 2 dell'art. 138 delle NTA.

PARERE

Punto 1. Si rimanda all'osservazione effettuata dall'Ufficio Tecnico al punto n. 38 Allegato 2.

Punto 2. L' Ufficio ritiene che la norma così come formulata possa risolvere il problema sollevato, pertanto non si procede a modifiche.

Punto 3. Si rimanda all'osservazione effettuata dall'Ufficio Tecnico al punto n . 46 Allegato 2.

L'osservazione è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 23

Prot. n° 2917 del 11/06/2013

Richiedente: Cortigiani Viviana
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante l'attribuzione di possibilità edificatoria con inserimento di una nuova area di completamento di margine in loc. La Villa

PARERE

Si ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà degli osservanti posta in adiacenza all'abitato La Villa - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, in quanto tale area oggetto di osservazione ricade all'interno del perimetro della tessitura agraria a maglia fitta di cui all'art. 110 delle NTA.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 24

Prot. n° 2922 del 11/06/2013

Richiedente: Geyer Oskar Richard
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

Si richiede di uniformare il quantitativo massimo di mc/ha per la realizzazione di nuove cantine da 200 mc/ha a 500 mc/ha, quanti permessi per le aree di rilevanza produttiva (comma 7)

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 38 allegato 2 dell'osservazione dell'Ufficio, pertanto si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 25

Prot. n° 2931 del 12/06/2013

Richiedente: Basile Pietro
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede una modifica alla schedatura del patrimonio edilizio esistente e/o alle NTA in modo da consentire la traslazione (demolizione e ricostruzione) di 3 fabbricati (attualmente in classe 2 e 3) in posizione diversa dalla attuale in quanto troppo vicini alla strada provinciale.

PARERE

La traslazione di un edificio (demolizione e ricostruzione in area di sedime diversa dalla originaria) non è prevista per la R1 (categoria di intervento consentita per i manufatti in classe 2), ma esclusivamente per la R4.

L'edificio in questione è stato classificato con classe 2 in quanto riconosciuto quale Bene Storico Architettonico dal PTC (bene generatore della pertinenza), per tanto si ritiene tale classificazione corretta e l'osservazione non meritevole di accoglimento.

Pertanto si ritiene tale classificazione corretta e l'osservazione non meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 26

Prot. n° 2932 del 12/06/2013

Richiedente: Freddolosi Roberto
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede lo stralcio della scheda CM01 con eliminazione delle possibilità edificatorie.

PARERE

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento. Si procede per tanto allo stralcio della scheda CM01 e alla modifica della disciplina dei suoli in verde privato vincolato di cui all'articolo 89 delle NTA. Si ritiene pertanto l'osservazione meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 27

Prot. n° 2935 del 12/06/2013

Richiedente: Assirelli Marco (Mulino di Radda srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI**PRIMO PUNTO**

Si richiede di descrivere la relazione tra Volume e SUL e di esplicitare quali sono le altezze virtuali da utilizzare in relazione al Volume virtuale nel caso di passaggio da artigianale/produttivo a residenziale.

PARERE

Ai fini di una maggior chiarezza della definizione dei parametri edilizi, si segnala che la Giunta Regionale Toscana ha approvato il Regolamento ex art.144 LR 1/2005 in materia di UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO con la Delibera GRT 696 del 05.08.2013. Tali parametri verranno pertanto introdotti come parte integrante del RU, modificando in tal senso gli articoli dedicati.

Per tali motivazioni l'osservazione è da ritenersi, per questa prima parte, MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

SECONDO PUNTO

L'osservante richiede numerose modifiche alla scheda RC08, così sintetizzate:

1. l'eliminazione dell'assoggettamento alla conferenza dei servizi ex art. 22 L.R. 1/2005;
2. l'eliminazione delle indicazioni volumetriche desunte dalla CTR, in quanto considerati troppo approssimativi;
3. la modifica della classificazione attribuita agli edifici esistenti in quanto considerate troppo restrittive e l'attribuzione della stessa attraverso il piano attuativo
4. la specifica che le altezze massime sono riferite agli interventi di demolizione e successiva ricostruzione in quanto parte dei manufatti da conservare eccedono i due livelli fuori terra;
5. la modifica del quantitativo di SUL consentito in tale modo "413 mq circa dalla demolizione del capannone (*fino ad un massimo di 880 mq totali*), oltre al recupero ~~dell'esistente fino ad un massimo di 880 mq totali~~ degli edifici di cui non si prevede la demolizione".

A seguito di rilievo del manufatto le volumetrie risultano infatti di circa 5300 mc con una Superficie coperta di circa 871,50 mq, pertanto si ha:

- A) SUL esistente da ristrutturare (edifici in classe 2): circa 623 mq
- B) SUL derivante dall'utilizzo del 50% della volumetria da demolire ipotizzando di dividere il volume per un'altezza di 3 ml: 430 mq

La somma della SUL dell'intervento risulta pertanto pari a circa 1053 mq

PARERE

In relazione all'area di recupero oggetto di osservazione si riportano le osservazioni pervenute in merito da parte della Regione Toscana e della Provincia di Siena volte alla sua radicale modifica:

REGIONE:

In riferimento all'intervento previsto si esprimono perplessità per la coerenza dello stesso rispetto alla disciplina del PIT relativa al mutamento di destinazione d'uso di aree produttive dismesse. Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina e del punto 6.3.2 del Documento di Piano, tali operazioni sono da consentire secondo i criteri vivi definiti "anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali, privilegiando comunque, per quanto possibile, "funzioni forti", di eccellenza, di assoluta qualità ed evitando la trasformazione di fabbriche più o meno antiche in lottizzazioni residenziali". Inoltre, considerato l'ambito di pertinenza, si richiamano i contenuti dell'art. 18 comma 4bis del PIT in base a cui "il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso delle medesime sono ammissibili nei siti originari qualora i relativi manufatti rivestano un qualche interesse per la cultura architettonica ovvero risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento". Si ritiene opportuno pertanto rivalutare la previsione in oggetto, soprattutto relativamente ai manufatti per i quali non è riconosciuto un effettivo valore e pregio.

PROVINCIA:

Premessa l'apparente incoerenza segnalata dal responsabile del procedimento con la disciplina del PTC e del PIT

Premesso che il Mulino era un BSA nel PTC 2000 ed è stato confermato tale anche nel PTC 2010 e che per tali edifici è presente apposita normativa

Alla luce degli art. 13, 18 e 27 del PTC è emerso:

- le indicazioni per il progetto presenti nella scheda non sono sufficienti ad evitare erronee contaminazioni nel contesto rurale di riferimento
- non è stato riportato quanto indicato alla scheda 4 della valutazione del PS
- il RU dovrà individuare indirizzi, criteri e metodi in coerenza col PTCP per la valutazione delle trasformazioni a tutela del sistema insediativo, delle emergenze del paesaggio e del bene storico architettonico da recuperare.

Si rileva la necessità di verificare la coerenza della previsione con i parametri di cui agli art. 11 (il policentrismo insediativo e le infrastrutture), 11.3 (articolazione del territorio provinciale) e 17 (le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa) del PTC.

L'Ufficio rimanda all'osservazione d'Ufficio Allegato 2, pertanto si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 28

Prot. n° 2947 del 12/06/2013

Richiedente: Cortigiani Elena

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la modifica delle specifiche relative all'individuazione dei lotti di completamento in relazione al secondo punto del comma 8, dell'art. 77 *"il lato confinante con la strada pubblica abbia uno sviluppo maggiore o uguale a ml.35,00 misurato tra le pareti laterali degli edifici fiancheggianti il lotto o fra edificio e strada laterali"* riducendo a 30 ml. La distanza minima.

PARERE

Alla luce delle motivazioni apportate dall'osservante si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. A tal proposito si rimanda al punto 16 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio che modifica in tal senso il comma 8 dell'articolo 77.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 29

Prot. n° 2960 del 13/06/2013

Richiedente: Gambassi Elisabetta

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

-
1. modifiche alla scheda RC07, destinando l'appezzamento di terreno censito all'Ag. del Territorio al fg. 59, p.lla 567 a verde privato;

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento, e quindi di procedere alla modifica della disciplina dei suoli in verde privato vincolato di cui all'articolo 89 delle NTA

Osservazione n° 30

Prot. n° 2961 del 13/06/2013

Richiedente: Paoletti Marco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. la possibilita' di cambio di destinazione d'uso in residenziale edificio in loc. La Pesa di Sotto distinto al Fg. 15 part. 100.

PARERE

L'Ufficio osserva che l'immobile sopra descritto risulta in classe 6, per cui oltre alla scadenza degli obblighi derivante dalla legge il cambio di destinazione d'uso non è ammesso pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 31

Prot. n° 2962 del 13/06/2013

Richiedente: Marino Gennaro

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla scheda CM04 – “La Croce di Sopra”

PARERE

L'ufficio, vista la nota del Geol. Dott. Lazzeri ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento concentrando l'edificazione a nord est in vicinanza del nucleo denominato Fontanelle.

Osservazione n° 32

Prot. n° 2968 del 13/06/2013

Richiedente: Arch. Daniele Barbucci (Istituto Comprensivo G. Papini – Associazione Culturale Paesaggi)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla scheda CM05 in modo da consentire la valorizzazione delle Fonti di Gorazzano

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 33

Prot. n° 2969 del 13/06/2013

Richiedente: Dott. For. Frassinetti Andrea

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 137 "Recinzioni" delle NTA.

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 45 Allegato 2 dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 34

Prot. n° 2971 del 13/06/2013

Richiedente: Dott. For. Frassinetti Andrea
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:
modifiche all'art. 108 delle NTA

1. modifiche all'art. 108 delle NTA;
2. modifiche all'art. 109 delle NTA;
3. modifiche all'art. 110 delle NTA;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

L'ufficio ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 35

Prot. n° 2973 del 13/06/2013

Richiedente: Ufficio di Piano
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

Il sottoscritto P.E. Claudio Pieri, in qualità di responsabile del servizio urbanistica-edilizia privata del Comune di Radda in Chianti, in relazione al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 8/4/2013 richiede:

- 1)Correzione errori materiali come da allegato 1.
- 2)Modifica ed integrazioni alle NTA del RU PR07 come da allegato 2.
- 3)Modifica alla scheda PR 06 relativa all'ampliamento scuola media.

PARERE

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 36

Prot. n° 2989 del 13/06/2013

Richiedente: Fronti Fabio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche art. 137 "Recinzioni" delle NTA

PARERE

L'Ufficio ha valutato la richiesta al punto 45 Allegato 2 dell' osservazione n. 35 dell'Ufficio Tecnico alla quale si rimanda.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 37

Prot. n° 2991 del 13/06/2013

Richiedente: Acquedotto del Fiora Spa

Proposta di parere: Amministrazione Comunale / Nucleo di valutazione VIA-VAS

OGGETTO IN SINTESI

1. Nelle N.T.A. non sono state trattate le condotte idriche e fognarie, sia esistenti che da realizzare.
2. In particolare si richiede l'elaborazione di una norma per la realizzazione di opere accessorie (es. stazioni di sollevamento e/o pozzetti) collegate direttamente alla rete, parte integrante delle strutture lineari per le quali non si necessiti di varianti successive al R.U..
3. Ai fini di una migliore localizzazione delle infrastrutture afferenti il servizio idrico integrato vengono fornite apposite indicazioni cartografiche e catastali.
4. Inoltre al fine di incrementare l'attuale disponibilità della risorsa idrica richiedono l'individuazione di due aree per la realizzazione di un pozzo ad uso potabile e di una stazione di sollevamento con relativa sistemazione patrimoniale delle aree. Allegano estratti catastali per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (rif. Decreto del Direttore Generale n. 12 del 28 gennaio 2013 emesso da A.I.T.)

PARERE

1. Nelle N.T.A., in senso lato, il tema del contenimento delle pressioni sugli afflussi nonché della riduzione sui prelievi in relazione alla rete fognaria e a quella idrica è in parte trattato nei seguenti articoli:
 - a. *art. 29 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche*: ai fini dello smaltimento delle acque meteoriche, vista la mancanza di una rete duale, per alleggerire la portata di deflusso nelle infrastrutture esistenti, nonché mantenere in equilibrio il funzionamento del depuratore, l'articolato disciplina modalità di deflusso delle acque meteoriche alternative al convogliamento nella rete fognaria. In relazione a ciò propone modalità di stoccaggio delle acque medesime anche al fine di un loro riutilizzo per una ulteriore salvaguardia della risorsa idropotabile.
 - b. *CAPO IV – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI E URBANISTICI- Artt. 33-37*: in riferimento alla gestione delle acque meteoriche le norme del presente capo disciplinano e incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Gli interventi di trasformazione edilizia sono assoggettati al raggiungimento di livelli di qualità energetico - ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali. Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo edilizio, devono tener conto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici e impiantistici in materia di edilizia sostenibile di cui alle Linee Guida regionali (Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché del D.Lgs. 115/2008. Le valutazioni dei progetti degli interventi e la loro rispondenza ai principi della edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle linee guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla deliberazione G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione

in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. All'Art. 35. *Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità* sono riportati in tabella gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione edilizia in relazione ai requisiti minimi per ottenere l'incentivo della riduzione degli oneri concessori e gli incentivi concessi.

Nel Rapporto ambientale la regolamentazione della rete fognaria e di quella idrica è trattata per ognuna delle aree di completamento e di recupero di cui all'elaborato PR05 e in linea generale al paragrafo 2.6 *Possibili misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del regolamento urbanistico* nei seguenti punti:

4. L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica, pertanto le trasformazioni che comportino incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore.
 5. Per le nuove edificazioni non saranno ammissibili le trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nel territorio di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale o superiore, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Inoltre dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06
 6. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile per e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi.
 7. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
 8. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquadottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.
In riferimento a quanto suddetto e in accoglimento del presente punto si propone di integrare le N.T.A. aggiungendo i precedenti punti 4-8 del Rapporto ambientale al CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, all'art. 105 bis come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
2. In accoglimento del presente punto si propone di integrare le N.T.A. all'art. 105bis come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
 3. In accoglimento del presente punto ed ai fini dell'integrazione della caratterizzazione dello stato dell'ambiente si propone di allegare le cartografie (T1 - Loc Badiaccia a Montemuro, T2 – Loc. Lugagna – Molino di Dogole, T3 – Poggio Querciabella Volpaia, T4 – Loc. Volpaia – Le Crognole, T5 – Loc. Santa Maria Novella, T6 – Loc. La Villa, T7 – Loc. Radda in Chianti, T8 – Loc. Malpensata, T9 – San Martino a Lucarelli) come parte integrante del paragrafo 2.2.2 *Acqua* del Rapporto ambientale come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
 4. Vista l'insufficienza della disponibilità della risorsa idropotabile si propone di accogliere il presente punto riportando le aree proposte nelle cartografie PR03a e PR03b in scala 1:2000 con la relativa apposita normativa all'art. 105bis di cui al CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento

Osservazione n° 38

Prot. n° 2995 del 14/06/2013

Richiedente: Landi Francesco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- 1) variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 a 3, edifici n. 561 e 557, scheda patrimonio rurale n. 72, fg. 3 p.la 63, sub. 2 e 3.
- 2) Modica all'art. 50 degli edifici diruti

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ritiene, viste le NTA del P.S. relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche degli edifici che l'osservazione non sia suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene di non dover modificare l'art. 50 delle NTA in quanto, ai fini della ricostruzione degli edifici diruti, l'attuale formulazione detta i criteri da rispettare.

Osservazione n° 39

Prot. n° 2996 del 14/06/2013

Richiedente: Landi Francesco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- 1) variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 e 6 a 3, edifici n. 398 e 515, scheda patrimonio rurale n. 59, loc. La Sughera
- 2) Modifica all'art.50 delle NTA.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ritiene, viste le NTA del P.S. relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 515 di non accogliere l'osservazione. Per il fabbricato ID 398 edificato minore non ci sono elementi per la valutazione per cui l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene di non dover modificare l'art. 50 delle NTA in quanto, ai fini della ricostruzione degli edifici diruti, l'attuale formulazione detta i criteri da rispettare.

Osservazione n° 40

Prot. n° 3007 del 14/06/2013

Richiedente: Lionni Louis Mannie

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede che: variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 a 3 dell'edificio n. 1161, scheda patrimonio rurale n. 405, fg. 48 p.lla 44, loc. Porcignano;

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene che l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 41

Prot. n° 3008 del 14/06/2013

Richiedente: Lionni Louis Mannie

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede: variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 a 3 dell'edificio n. 1162, scheda patrimonio rurale n. 405, fg. 48 p.lla 69, loc. Porcignano;

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 42

Prot. n° 3009 del 14/06/2013

Richiedente: Lionni Louis Mannie
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede: variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 a 3 dell'edificio n. 1164, scheda patrimonio rurale n. 406, fg. 48 p.lla 45, loc. Porcignano;

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 43

Prot. n° 3010 del 14/06/2013

Richiedente: Lionni Louis Mannie
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede: variazione della classificazione del patrimonio edilizio esistente da 2 a 3 dell'edificio n. 1163, scheda patrimonio rurale n. 406, fg. 48 p.lla 45, loc. Porcignano;

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 44

Prot. n° 3011 del 14/06/2013

Richiedente: Arch. Fantacci Carlo
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche al comma 7 dell'art. 81 delle NTA

PARERE

L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 45

Prot. n° 3012 del 14/06/2013

Richiedente: Ing. Mugnai Alessandro
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede: modifiche all'art 81, comma 7 delle NTA.

PARERE

L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 46

Prot. n° 3016 del 14/06/2013

Richiedente: Geom. Casella Vincenzo
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla scheda RC09 con aumento della SUL prevista.

PARERE

L'Ufficio ritiene di poter concedere una SUL di 100 mq.; l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 47

Prot. n° 3020 del 14/06/2013

Richiedente: Bubola Renato
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. La possibilità edificatoria convertendo il centro equestre di Colle Petroso da turistico ricettivo in residenziale.

PARERE

La zona di Colle Petroso è situata in area boscata al di fuori del territorio urbanizzato, per cui tale richiesta contrasta anche con la strumentazione urbanistica sovraordinata a quella comunale quale il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena ed il Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana. L'Ufficio ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 48

Prot. n° 3021 del 14/06/2013

Richiedente: Bianco Michele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede alcune modifiche alla scheda CM07 – Ambito parcheggi

- A) L'aumento del quantitativo di SUL consentita da 100 mq a 140 mq
- B) La riduzione dell'area oggetto di intervento alla sola particella dell'osservante

PARERE

Punto A) L'ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto B) L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 49

Prot. n° 3025 del 14/06/2013

Richiedente: Albini Piero

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- Modifiche all'art. 100 delle NTA: si richiede la possibilità di effettuare incrementi volumetrici su edifici già esistenti anche all'interno delle fasce di rispetto stradale (comma 3), in quanto non vietato dal codice della strada
- la possibilità di realizzare una tettoia di circa 150 mq per ricovero attrezzi in aderenza ad edificio già esistente e classificato classe 4

PARERE

Alla luce delle motivazioni apportate dall'osservante si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO. A tal proposito si rimanda al punto 25 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio che modifica in tal senso l'articolo 100.

In riferimento alla possibilità di realizzare una tettoia per ricovero attrezzi in aderenza ad edificio già esistente e classificato classe 4, si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO. Modificando al classe del manufatto da classe 4 a classe 5

trattandosi di edificio ad uso produttivo (falegnameria). In tal senso sarà possibile usufruire del quantitativo una tantum consentito per la classe 5.

L' osservazione pertanto si ritiene suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 50

Prot. n° 3035 del 15/06/2013

Richiedente: Pometti Umberto

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede modifiche all'Art. 118. Sistema del bacino del fiume Pesa al fine di consentire la realizzazione di un piazzale per parcheggio/sosta camion, con eventuale cessione di parte di tale piazzale come area sosta camper pubblica.;

PARERE

L'area ricade in maggior parte nel sistema della Pesa e presenta una pericolosità idraulica pari a 3. Pertanto, anche alla luce delle verifiche geologiche effettuate si ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 51

Prot. n° 3036 del 15/06/2013

Richiedente: Pinzauti Lorenzo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- 1)Modifica art. 81 delle NTA del RU edifici in classe 2;
- 2)Abolizione art. 123 comma 7 delle NTA del RU
- 3)diversa classificazione edificio da 2 a 5, fg. 60, p.lla 584, scheda patrimonio rurale n. 452 edificio n. 1245, in loc Colle Bereto.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento;

Punto 2. L'Ufficio ritiene non suscettibile di accoglimento l'osservazione in quanto l'art. 123 comma 7 prevede solo gli ambiti in cui è comunque escluso qualsiasi costruzione, ma a tal proposito si veda la correzione degli errori materiali dell'osservazione d'ufficio Allegato 1 Punto 19.

Punto 3. L'Ufficio ritiene possibile accogliere la diversa classificazione da 2 a 5 dell'edificio n. 1245 scheda patrimonio rurale n. 452 in quanto lo stesso può rientrare fra gli edifici produttivi.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 52

Prot. n° 3037 del 15/06/2013

Richiedente: Geom. Landi Raffaele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- 1) Abolizione dell'art. 123 comma 7 delle NTA del RU
- 2) Abolizione dell'art. 137 delle NTA in merito alle recinzioni
- 3) Diversa classificazione edificio da 2 a 3, Fg. 60, p.la 169, scheda patrimonio rurale n. 375, edificio n. 1107;
- 4) Diversa classificazione edificio da 6 a 3, Fg. 60, p.la 169, scheda patrimonio rurale n. 375, edificio n. 1109;
- 5) Modifiche all'art. 100 delle NTA del RU

PARERE

Punto n. 1) L'Ufficio ritiene non possibile abolire l'art. 123 comma 7 in quanto lo stesso contiene ambiti nei quali non comunque possibile costruire annessi pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento, si veda a tal proposito la correzione degli errori materiali dell'osservazione d'ufficio Allegato 1 punto 19.

Punto n. 2) L'Ufficio rimanda al punto n. 45 Allegato 2 dell'osservazione dell'ufficio tecnico.

Punto 3) L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU e viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio n. 1107 scheda patrimonio rurale n. 375 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 4) L'Ufficio viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio n. 1109 scheda patrimonio rurale n. 375 ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 5) L'Ufficio rimanda al punto n. 25 Allegato 2 dell'osservazione dell'ufficio tecnico

Pertanto si ritiene suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 53

Prot. n° 3038 del 15/06/2013

Richiedente: Ciampi Daniele

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- 1) Modifiche all'art. 81 delle NTA;
- 2) Modifiche all'art. 137 delle NTA;
- 3) Diversa classificazione da 2 a 5, scheda patrimonio produttivo n. 31, edificio n. 972, in loc. La Pesanella;
- 4) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 291, edificio n. 969, in loc. Urliano;
- 5) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 291, edificio n. 970, in loc. Urliano;
- 6) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 291, edificio n. 971, in loc. La Urliano;
- 7) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 87, edificio n. 584, in loc. Salcetone;
- 8) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 87, edificio n. 593, in loc. Salcetone;
- 9) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 87, edificio n. 596, in loc. Salcetone;
- 10) Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 87, edificio n. 290, in loc. Salcetone;

PARERE

Punto 1 . L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'ufficio rimanda al punto 45 Allegato 2 dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Punto 3. Considerato che l'edificio n. 972 è inserito nella scheda n. 31 del patrimonio edilizio produttivo e che all'interno dello stesso è situata la cantina dell'azienda agricola si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 969 scheda patrimonio rurale n. 291 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 5. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 970 scheda patrimonio rurale n. 291 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 6. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 971 scheda patrimonio rurale n. 291 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 7. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 584 scheda patrimonio rurale n. 87 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 8. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 593 scheda patrimonio rurale n. 87 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 9. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 596 scheda patrimonio rurale n. 87 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

10. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato n. 290 scheda patrimonio rurale n. 87 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'Ufficio ritiene pertanto l'osservazione suscettibile di parziale accolta.

Osservazione n° 54

Prot. n° 3039 del 15/06/2013

Richiedente: Palagi Antonio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 139, edificio n. 694, in loc. Palagio;
- Diversa classificazione da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 139, edificio n. 695, in loc. Palagio;

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del Ru relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati n. 694 e 695 scheda patrimonio rurale n. 139 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 55

Prot. n° 3040 del 15/06/2013

Richiedente: Palei Francesco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- Diversa classificazione edificio da 6 a 4, scheda patrimonio urbano n. 158, edificio n. 281

PARERE

L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio ritiene compatibile l'edificio con la classe 5, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 56

Prot. n° 3041 del 15/06/2013

Richiedente: Sersale Paolo Roberto

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

- Diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 436, edificio n. 1214, in loc. Casetto

PARERE

L'Ufficio considerato che l'edificio è stato costruito con licenza edilizia del 1968 ritiene che all'edificio sia da attribuire la classe 4, l'osservazione è pertanto suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 57

Prot. n° 3042 del 15/06/2013

Richiedente: Geom. Landi Raffaele
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- Diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 427, edificio n. 1193, in loc. Istine

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 58

Prot. n° 3043 del 15/06/2013

Richiedente: Geom. Landi Raffaele
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

- Diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 431, edificio n. 1206, in loc. Campassole

PARERE

L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 59

Prot. n° 3044 del 15/06/2013

Richiedente: Zawantnikova Valeria
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 6 a 5, scheda patrimonio rurale n. 109, edificio n. 628, in loc. Podere Montemaggio;
2. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 110, edificio n. 632, in loc. Podere Montemaggio;
3. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 110, edificio n. 630, in loc. Podere Montemaggio;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio, in riferimento al cambio di classificazione dell'edificio n. 628, in loc. Podere Montemaggio (scheda patrimonio rurale n. 109) da classe 6 a classe 5 ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento in quanto l'edificio risulta essere una cantina ad uso produttivo.

Punti 2 e 3 L'Ufficio, in relazione a quanto richiesto per il cambio di classificazione dei manufatti di cui agli ID 632 e 630 si ritiene la classe 2 appropriata, ma si segnala in merito la modifica dell'articolo 44. - *Articolazione degli interventi di ristrutturazione edilizia (R1; R2; R3; R4; R5)* in accoglimento dell'osservazione d'ufficio (vedi punto 11 Allegato 2). e pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Pertanto l'osservazione è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 60

Prot. n° 3045 del 15/06/2013

Richiedente: Geom. Landi Raffaele
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 44 delle NTA, al fine di far permettere modeste modifiche delle quote di calpestio e dei solai nelle ristrutturazione edilizia R1;
2. modifiche all'art. 50 delle NTA;

3. modifiche all'art. 79 delle NTA, con diminuzione delle superfici minime per i frazionamenti di unità immobiliari;
4. modifiche all'art. 81 delle NTA, e chiarimenti in merito alla disciplina prevalente tra tessuti e classificazione degli edifici;
5. Variazione degli interventi consentiti nelle classe 3;
6. Variazione degli interventi consentiti nelle classe 4;
7. Variazione degli interventi consentiti nelle classe 6;
8. modifiche all'art. 100 delle NTA;
9. modifiche all'art. 112 delle NTA;
10. modifiche agli artt. 117, 118, 119, 120 e 121 al fine di consentire la realizzazione di residenze rurali in tutto il territorio;
11. modifiche all'art. 123 delle NTA. Al fine di consentire la realizzazione di annessi agricoli nei centri abitati, consentire il cambio di destinazione d'uso agli annessi realizzati ai sensi della L.R. 64/1995, togliere la diversificazione della volumetria per ettaro consentita nei PAPMAA tra le zone con rilevanza produttiva e non;
12. modifiche all'art. 127 delle NTA, che consentano il permanere anche per più di un anno delle strutture precarie;
13. modifiche all'art. 134 delle NTA;
14. modifiche all'art. 136 delle NTA;
15. modifiche all'art. 137 delle NTA;
16. modifiche all'art. 138 delle NTA, al fine di non introdurre ulteriori limitazioni, oltre a quelle previste nella classificazione degli edifici esistenti, per il cambio di destinazione d'uso;
17. modifiche all'art. 151 delle NTA, al fine di consentire l'estensione delle deroghe previste per le pratiche edilizie in itinere ai PAPMAA che abbiamo già ottenuto il parere del Servizio Sviluppo Rurale dell'Amm.ne Prov.le;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda al punto n. 11 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio;
Punto2. L'Ufficio ritiene che l'art. 50 delle NTA del RU deve contenere dati ed elementi certi per poter valutare correttamente la ricostruzione di edifici diruti pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio, richiamati gli artt. 31, 46 e 78 delle NTA del PS e dato atto che gli stessi prevedevano un limite di 50 mq in area urbana e 70 mq in area rurale e preso atto di ritenere idonee le limitazioni prescritte dall'art. 79 delle NTA del RU ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio ritiene prevalente la disciplina della classe di intervento; Le deroghe ai parametri igienico-sanitari sono previste dal R.E.; per gli edifici in classe 2 vedere precedente risposta al punto n. 1, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 5. vedere osservazione dell'Ufficio Tecnico Allegato 2 punto n. 19, si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 6. vedere osservazione dell'Ufficio Tecnico Allegato 2 punto n. 20, si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 7. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento;

Punto 8. L'Ufficio rimanda al punto n. 25 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio ritenendo l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 9. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 10. Vedere osservazione dell'U.T. Allegato 2 ai punti dal n. 31 al n. 36, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 11. Vedere osservazione dell'U.T. Allegato 2 al punto n. 38, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 12. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento;

Punto 13. Vedere osservazione dell'U.T. Allegato 2 al punto n. 44, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento;

Punto 14. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento;

Punto 15. Vedere osservazione dell'U.T. Allegato 2 al punto n. 45, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento;

Punto 16. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento

Punto 17. L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento

L'Ufficio ritiene pertanto l'osservazione nel suo complesso suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 61

Prot. n° 3046 del 15/06/2013

Richiedente: Bini Leonardo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. possibilità edificatoria su terreno censito al fg. 46, p.lle 415 e 412

PARERE

L'Ufficio, considerato che il terreno censito al Fg. 46 p.lle 415 e 412, risulta al confine dell'UTOE del P.S. in un contesto artigianale produttivo ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 62

Prot. n° 3049 del 15/06/2013

Richiedente: Ciabattini Luciana

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 208, edificio n. 804, in loc. Froncole.

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 63

Prot. n° 3051 del 17/06/2013

Richiedente: Fabbri Andrea (Campo al Sole srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 93, comma 3 lett. b), delle NTA, ovvero si chiede la possibilità di realizzare box all'interno delle aree per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte, e non esclusivamente tettoie e e/o strutture in materiali leggeri.
2. modifiche all'art. 108, comma 4, delle NTA;

PARERE

Punto 1. La realizzazione di box all'interno delle aree per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte non si ritiene qualitativamente appropriata, anche ai fini di una valorizzazione delle aree stesse. La realizzazione degli stessi è peraltro consentita nei casi di aree senza commercializzazione in sito delle merci esposte. Si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento.

Punto 2. In relazione a quanto richiesto per la modifica dell'articolo 108 si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 64

Prot. n° 3052 del 17/06/2013

Richiedente: Fabbri Andrea (Campo al Sole srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione dell'edificio da 4 a 5, scheda patrimonio rurale n. 330, edificio n. 1035 in loc. Casanuova di Pesa;
2. ripristino del lotto artigianale previsto del P.R.G., con l'attribuzione di una S.U.L. artigianale di 300 mq.;
3. modifiche all'art. 125 delle NTA, che possano consentire l'installazione di serre e altre strutture temporanee e rimovibili anche alle attività produttive;

PARERE

Punto 1.L'Ufficio, viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato, ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 2. (nella richiesta 2 e 3) L'Ufficio, in considerazione che il fabbricato insiste in un'area normata dal PAERP quindi da strumentazione urbanistica sovra comunale, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 3. (nella richiesta punto 4) L'ufficio ritiene corretta l'estensione della norma, per cui l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

L'Ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 65

Prot. n° 3053 del 17/06/2013

Richiedente: Arch. Barbucci Daniele)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 44 delle NTA;
2. modifiche all'art. 56 delle NTA;
3. modifiche agli artt. delle NTA riguardanti l'ampliamento di edifici esistenti;
4. modifiche all'art. 92 delle NTA;

5. modifiche all'art. 122, comma 11, inibendo l'uso delle tegole marsigliesi negli edifici rurali ad uso abitativo;
6. modifiche agli artt. 129 e 131 delle NTA, in modo da favorire maggiormente la residenza, che l'attività turistica negli ampliamenti dell'edificato esistente;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto 11 Allegato 2 per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio punti n. 19 e n.20 Allegato 2 per cui ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio ritiene l'osservazione non pertinente in quanto il regolamento per l'arredo urbano tratta di altri argomenti.

Punto 5. L'Ufficio rimanda al punto 37 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 6. L'Ufficio ritiene che la pianificazione sopraordinata PIT e PTCP disincentiva la realizzazione di nuova residenza in territorio agricolo, mentre favorisce lo sviluppo delle attività ricettive. Si ritiene pertanto l'articolazione del RU coerente con gli obiettivi propri e delle pianificazioni sopraordinate e si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 66

Prot. n° 3055 del 17/06/2013

Richiedente: Carnasciali Maurizio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la possibilità di realizzare un aumento volumetrico di 160 mc al volume secondario di proprietà in loc. Borro a Cavaliere.

Il manufatto oggetto di osservazione è in classe 6 pertanto non è consentito alcun aumento volumetrico. L'osservazione è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Trattandosi peraltro di un volume secondario all'interno di una vasta area agricola di proprietà dell'osservante si rileva la possibilità di demolire il manufatto in oggetto e l'opportunità di ricostruirne uno di superficie pari al massimo a 40 mq, in relazione alla superficie fondiaria di riferimento, come indicato all'Art. 123. Nuovi Annessi agricoli stabili.

Osservazione n° 67

Prot. n° 3066 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla classificazione dell'edificio da 1 a 4, scheda patrimonio urbano n. 276, edificio n. 68, con creazione di nuovo edificio dividendo la parte soggetta alle tutele della parte II del D.Lgs 42/2004 da quella non soggetta.

PARERE

L' Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento in quanto lo stesso edificio non puo' essere diviso in piu' classi, inoltre è comunque meritevole di tutela l'intero manufatto.

Osservazione n° 68

Prot. n° 3067 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la modifica della classificazione dell'edificio di proprietà (scheda patrimonio rurale n. 316, edificio n. 572, in loc. Prato) da classe 2 a classe 6, trattandosi di volume secondario realizzato dopo il 1954.

PARERE

Il manufatto oggetto di osservazione risulta correttamente classificato in classe 6 nelle tavole adottate del Regolamento Urbanistico, mentre risulta classificato in classe 2 nelle schede di cui all'allegato PR05 per mero errore materiale. L'osservazione pertanto è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 69

Prot. n° 3068 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 2 a 6, scheda patrimonio rurale n. 31, edificio n. 371, in loc. Volpaia;

PARERE

L'Ufficio visto che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 12 del 04/07/2000 si ritiene di attribuire allo stesso la classe 5. L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 70

Prot. n° 3069 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

2. diversa classificazione edificio da 2 a 6, scheda patrimonio rurale n. 342, edificio n. 601, in loc. Coltassala;
3. modifiche alla scheda del patrimonio rurale n. 342, in quanto il fabbricato 602 sembrerebbe non è nelle pertinenze del Podere Coltassala.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche tipologiche e architettoniche, si ritiene adeguata l'attuale classificazione e ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'ufficio rilevato che nella scheda patrimonio rurale n. 342 ci sono errori materiali, con erronea attribuzione delle foto, propone di procedere a rivedere l'intera scheda patrimonio rurale n. 342.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 71

Prot. n° 3070 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede una diversa classificazione dell'edificio 596 (loc. Casanova), scheda patrimonio rurale n. 339, da classe 2 a classe 6.

Si richiede inoltre una modifica alla scheda del patrimonio rurale n. 339 in quanto alcune fotografie sono attribuite al fabbricato errato.

PARERE

Il manufatto oggetto di osservazione risulta correttamente classificato in classe 6 nelle tavole adottate del Regolamento Urbanistico, mentre risulta classificato in classe 2 nelle schede di cui all'allegato PR05 per mero errore materiale. L'osservazione pertanto è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 72

Prot. n° 3071 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 2 a 6, scheda patrimonio rurale n. 338, edificio n. 595, in loc. Casanova;

PARERE

L'Ufficio, considerato che l'edificio è in classe 3 e non 2 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento in quanto si ritiene congrua la classe 3.

Osservazione n° 73

Prot. n° 3072 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 1 a 4, scheda patrimonio rurale n. 275, edificio n. 475, in loc. Volpaia in quanto porzione dell'edificio non è vincolato ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004;

PARERE

L'Ufficio, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento in quanto uno stesso edificio non può essere diviso in più classi, inoltre si ritiene meritevole di tutela l'intero manufatto.

Osservazione n° 74

Prot. n° 3073 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 2 a 5 o 6, scheda patrimonio rurale n. 38, edificio n. 38, in loc. Volpaia;

PARERE

L'Ufficio, verificato che l'immobile risulta in classe 3 e non 2 ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 75

Prot. n° 3074 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la modifica della classificazione dell'edificio di proprietà (scheda patrimonio urbano n. 209, edificio n. 190, in loc. Volpaia) da classe 3 a classe 6, trattandosi di volume secondario realizzato dopo il 1954.

PARERE

Il manufatto oggetto di osservazione risulta correttamente classificato in classe 6 nelle tavole adottate del Regolamento Urbanistico, mentre risulta classificato in classe 3 nelle schede di cui all'allegato PR05 per mero errore materiale. L'osservazione pertanto è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 76

Prot. n° 3075 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

4. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 216, edificio n. 392, in loc. Volpaia;

5. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 227, edificio n. 406 (parte), in loc. Volpaia;
6. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 225, edificio n. 403 (parte), in loc. Volpaia;
7. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 264, edificio n. 468, in loc. Volpaia;
8. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 266, edificio n. 470, in loc. Volpaia;
9. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 224, edificio n. 401, in loc. Volpaia;
10. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 223, edificio n. 424, in loc. Volpaia;
11. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 241, edificio n. 427, in loc. Volpaia;
12. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 242, edificio n. 428, in loc. Volpaia;
13. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 246, edificio n. 402, in loc. Volpaia;

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 77

Prot. n° 3076 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

14. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 307, edificio n. 1003, in loc. Montanino;
15. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 307, edificio n. 1004, in loc. Montanino;
16. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 307, edificio n. 1005, in loc. Montanino;
17. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 33, edificio n. 377;

-
18. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 34, edificio n. 373, in loc. La Pozza;
 19. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 34, edificio n. 372, in loc. La Pozza;
 20. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 316, edificio n. 1015, in loc. Prato;
 21. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 316, edificio n. 571, in loc. Prato;
 22. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 316, edificio n. 1016, in loc. Montanino;
 23. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 342, edificio n. 600, in loc. Coltassala;
 24. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 339, edificio n. 598, in loc. Casanova;
 25. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 339, edificio n. 1048, in loc. Casanova;
 26. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 340, edificio n. 1052, in loc. Casavecchia;
 27. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 340, edificio n. 1050, in loc. Casavecchia;
 28. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 340, edificio n. 1051, in loc. Casavecchia;
 29. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 338, edificio n. 1046, in loc. Castellino;
 30. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 338, edificio n. 1047, in loc. Castellino;

PARERE

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e le caratteristiche tipologiche dei fabbricati ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 78

Prot. n° 3077 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede la modifica all'art. 117 delle NTA, al fine di permettere anche le sistema dei Monti del Chianti – Subsistema dei coltivi delle arenarie la realizzazione di residenze agricole.

PARERE

In relazione a quanto richiesto per la modifica dell'articolo 117 si segnala a riguardo la revisione dello stesso in accoglimento dell'osservazione d'ufficio (vedi punto 32 Allegato 2). In tal senso l'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 79

Prot. n° 3078 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Modifiche all'art. 137 delle NTA.

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 45 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 80

Prot. n° 3079 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 123 delle NTA.

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 38 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 81

Prot. n° 3080 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

31. diversa classificazione edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 342, edificio n. 1054, in loc. Coltassala;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio, ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 82

Prot. n° 3081 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. riduzione della fascia di rispetto cimiteriale in loc. Volpaia.

PARERE

L'Ufficio, visto il disposto dell'art. 338 del TULS n. 1265/1934 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 83

Prot. n° 3082 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 126 delle NTA, per permettere deroghe alle norme con i PAPMAA

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 84

Prot. n° 3083 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 123 delle NTA, in modo da consentire la realizzazione di annessi agricoli anche all'interno delle pertinenza paesaggistiche del PTCP, con dimostrazione tramite PAPMAA.

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 85

Prot. n° 3084 del 17/06/2013

Richiedente: Stianti Giovanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 108 delle NTA, in modo da non prevedere vincoli rigidi nell'impianto dei vigneti.

PARERE

L'Ufficio ritiene corretta l'estensione della norma per cui ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 86

Prot. n° 3085 del 17/06/2013

Richiedente: Gallo Alessandro (Castello d'Albola Sas)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 137 delle NTA

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 45 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio per cui ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 87

Prot. n° 3086 del 17/06/2013

Richiedente: Cianferoni Laura

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

-
1. modifiche all'art. 120 delle NTA, al fine di consentire la residenza agricola nel Sistema delle colline meridionali del Fiume Pesa – sub sistema della formazione di Monte Morello;
 2. modifiche all'art. 123, con abrogazione dei commi 20 e 21;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda al punto n. 35 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio rimanda al punto n. 38 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 88

Prot. n° 3087 del 17/06/2013

Richiedente: Contrino Angelo (Podere l'Aia)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 123 delle NTA, con abrogazione del comma 20 e 21.

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 38 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 89

Prot. n° 3088 del 17/06/2013

Richiedente: Savio Luigi (Il Gualdo Srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 202, edificio n. 791, in loc. il Gualdo;
2. diversa classificazione edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 202, edificio n. 792, in loc. il Gualdo;

PARERE

Punto1. L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le NTA del P.S. e del RU relativamente al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione è pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 90

Prot. n° 3089 del 17/06/2013

Richiedente: Savio Luigi (Il Gualdo Srl)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

3. diversa classificazione edificio da 2 a 3 e 4, scheda patrimonio rurale n. 202, edificio n. 790, in loc. il Gualdo;

PARERE

L'Ufficio, visti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed addizioni volumetriche eseguiti sugli immobili, ritiene che il fabbricato ID 790 scheda patrimonio rurale n. 202 possa essere in classe 4; l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 91

Prot. n° 3090 del 17/06/2013

Richiedente: Fabiani Giovanna

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla scheda RC02 – Ex magazzini

PARERE

L'Ufficio, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento in quanto contrasta con l'impostazione generale del RU.

Osservazione n° 92

Prot. n° 3091 del 17/06/2013

Richiedente: Stazzoni Paolo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche alla scheda CM03_prg- S. Maria, con la possibilità di prevedere tra le tipologie costruttive anche i villini isolati.

PARERE

L'Ufficio, viste anche le osservazioni della Regione Toscana ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 93

Prot. n° 3092 del 17/06/2013

Richiedente: Matassini Cristiano

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede una modifica dell'art. 77. - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale con l'inserimento della funzione "artigianale" tra le funzioni ammesse nel caso di aumenti volumetrici *una tantum* al fine di ottenere la possibilità di aumentare la volumetria artigianale di attività già esistente.

PARERE

In relazione a quanto richiesto per la modifica dell'articolo 77 si segnala a riguardo la revisione dello stesso in accoglimento dell'osservazione d'ufficio (vedi punto 16 Allegato 2). In tal senso l'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 94

Prot. n° 3093 del 17/06/2013

Richiedente: Lanza Piero

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 123, con l'abrogazione dei commi 20 e 21
2. modifica della classe assegnata ai fabbricati n. 1133 e 1135 della scheda 388 patrimonio rurale da classe 2 a classe 3 con possibilità di unificare in un unico edificio tra loro e il n. 1137 (già in classe 3).

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda al punto n. 38 allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio rileva innanzitutto che i fabbricati ID 1133-1135-1137 che nella scheda 388 risultano distinti, in realtà fanno parte di un unico corpo di fabbrica. Si propone la modifica della scheda e si propone di accogliere la modifica in classe 3 degli edifici n. 1133 e 1135.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 95

Prot. n° 3094 del 17/06/2013

Richiedente: Dobai Gudrum Genovefa

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede che:

1. modifiche all'art. 123 delle NTA, con abrogazione dei commi 20 e 21;
2. modifiche all'art. 134 delle NTA, con il mantenimento delle volumetrie previste dal PS per i PAPMAA con valore di piano attuativo

PARERE

Punto 1.L'Ufficio rimanda al punto n. 38 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento

Punto 2. L'Ufficio rimanda al punto n. 44 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 96

Prot. n° 3096 del 17/06/2013

Richiedente: Giachi Gino

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. cambio di zonizzazione in loc. I Lecci da verde privato vincolato a tessuto prevalentemente residenziale commerciale;

PARERE

L'Ufficio, ritiene di modificare l'art. 89 delle NTA del RU al fine di consentire interventi sugli edifici esistenti nelle aree a verde privato vincolato in relazione alla loro classificazione pertanto l'osservazione è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 97

Prot. n° 3096 del 17/06/2013

Richiedente: Pilato Stefano

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. l'osservante rileva errori nella schedatura dell'edificio n. 426, con discrasie tra l'elaborato QC02 e QC03.

PARERE

L'Ufficio rileva che l'errore nell'elaborato QC03 è stato corretto e la classificazione originaria è la 6, che si ritiene compatibile con le caratteristiche dell'edificio, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 98

Prot. n° 3097 del 17/06/2013

Richiedente: Triburzio Mario (Fattoria Vignale srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla scheda CM02_Vignale, con l'inserimento della destinazione turistico ricettiva nell'ampliamento previsto;
2. modifica della classificazione dell'edificio da 5 a 4, scheda patrimonio urbano n. 139 edificio n. 253.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ,preso atto che nel dimensionamento del PS approvato non sussistono i quantitativi, che permettano la destinazione ricettiva, quindi l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio, date le caratteristiche dell'edificio ID: 253 scheda patrimonio urbano n. 139 si ritiene giusta la classificazione già attribuita, per cui ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 99

Prot. n° 3098 del 17/06/2013

Richiedente: Gheri Guelfo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla zonizzazione da verde privato vincolato a tessuto prevalentemente residenziale/commerciale in loc. Le Scope;
2. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 18 edificio n. 331, in loc. Le Scope

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda al punto 22 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio per cui l'osservazione è suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le NTA del PS e del RU relative al patrimonio edilizio esistente al 1954, e viste le caratteristiche tipologiche del fabbricato, ritiene l'osservazione pertanto suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 100

Prot. n° 3099 del 17/06/2013

Richiedente: Gori Luigi (Parrocchia di S. Niccolò a Radda)

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla zonizzazione da attrezzature di interesse collettivo a tessuto prevalentemente residenziale/commerciale, di terreno sul cui è presente un fabbricato adiacente la casa di riposo P. Fedi e l'asilo Pianigiani.

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 101

Prot. n° 3100 del 17/06/2013

Richiedente: Cavini David
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla scheda, scheda patrimonio urbano n. 334 edificio n. 607, in loc. Lucarelli;
2. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio urbano n. 334 edificio n. 609, in loc. Lucarelli;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio visto l'utilizzo dell'edificio ID 607 scheda 334, ritiene di poter proporre l'adeguamento della scheda, per cui si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio ID 609 scheda 334 del patrimonio urbano ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 102

Prot. n° 3101 del 17/06/2013

Richiedente: Tuci Maria Carla
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 211 edificio n. 821, in loc. Monteraponi;
2. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 211 edificio n. 811, in loc. Monteraponi;
3. Segnalazione di un edificio non schedato.

PARERE

Punti 1 e 2. L'Ufficio, viste le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici ID 811 e 821, ritiene idonea la classificazione già assegnata, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio Considerato che la fotografia n. 3111 è in effetti riferita a un edificio non schedato, ritiene di dover procedere all'elaborazione di nuova scheda, pertanto l'osservazione è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 103

Prot. n° 3103 del 17/06/2013

Richiedente: Nesi Tommaso

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

4. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 60 edificio n. 554, in loc. Lungagna;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio ritiene la classe 2 appropriata all'edificio stesso, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 104

Prot. n° 3104 del 17/06/2013

Richiedente: Tarchi Giacomo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

5. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 277 edificio n. 480, in loc. La Villa, Casin del Troia;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, considerato che recentemente sono stati svolti lavori di ristrutturazione, si ritiene idonea l'attribuzione della classe 3, pertanto l'osservazione è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 105

Prot. n° 3105 del 17/06/2013

Richiedente: Regione Toscana

Proposta di parere: Ufficio Tecnico/Nucleo Valutazione VIA-VAS

n° 105 a - CONTRIBUTO SETTORE STRUMENTI DELLA VALUTAZIONE**OGGETTO IN SINTESI**

1. In relazione alla *strategia del R.U.* si rileva che non risultano sufficientemente sviluppati gli *obiettivi di sostenibilità e di protezione ambientale*: sono definiti gli obiettivi generali e le corrispondenti azioni ma non i contenuti attuativi. Non sono supportati da valutazioni e dimensionamenti previsti dal R.U. in merito alla fattibilità degli interventi alla sostenibilità ambientale e alla compatibilità di consumo di suolo e risorse. Le schede dell'elaborato PR05 non contengono infatti i criteri di verifica in rapporto alle capacità del territorio comunale in particolare in riferimento a:

- la risorsa idrica e i nuovi carichi depurativi: i fabbisogni idrici incrementati dovuti all'attuazione del R.U. dovrebbero essere stimati in relazione alle capacità depurative degli impianti esistenti, all'efficienza delle reti fognarie compresa l'efficienza del reticolo idraulico per l'allontanamento delle acque piovane.
- per i nuovi fabbisogni energetici dovrebbero essere definiti target di risparmio energetico per le nuove costruzioni e relativa classe energetica di riferimento, indirizzi sulle tecniche di bioedilizia da applicare sia alle nuove costruzioni che al restauro delle esistenti, prescrizioni ed indirizzi per l'utilizzo del solare termico e fotovoltaico negli edifici ad uso abitativo, prescrizioni e target per l'utilizzo del fotovoltaico nelle nuove coperture ad uso produttivo, ecc
- incremento del traffico indotto e incremento della produzione di rifiuti a seconda delle diverse destinazioni d'uso.

2. In relazione al *quadro conoscitivo* non sono sviluppate in maniera esauriente le informazioni relative a :

- suolo: consumo di suolo e superficie impermeabilizzata, uso del suolo
- risorsa idrica – reflui: fabbisogni e consumi/approvigionamenti per usi idropotabili, irrigui e industriali, carichi ed eventuali deficit depurativi, impiantistica per lo smaltimento reflui, qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee
- aria – energia – clima: qualità dell'aria, fabbisogni e consumi energetici, informazioni sulla qualità energetica dell'edificato, produzioni da fonti rinnovabili (impiantistica), diffusione delle fonti rinnovabili per uso domestico, clima acustico, inquinamento elettromagnetico

I relazione ai punti precedenti pertanto si ritengono poco chiari gli *effetti attesi dall'attuazione del R.U.* e le misure per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo gli eventuali impatti negativi.

3. Il *sistema di monitoraggio* individuato nel Rapporto Ambientale non risponde a quanto richiesto alla lettera i) dell'allegato 2 e dall'art. 29 della LR 10/2010, vista l'assenza di valutazioni inerenti gli specifici impatti ambientali negativi e alla mancanza di un adeguato quadro conoscitivo di cui sopra.

Si ritiene pertanto che:

- non è possibile esprimere una valutazione in merito alla sostenibilità ambientale delle strategie e delle linee di attuazione del R.U.
- è necessario definire prescrizioni ed indirizzi di sostenibilità ambientale in materia di risparmio idrico, efficienza energetica, qualità dell'aria, consumo di suolo e produzione rifiuti
- è necessario sottoporre i P.A. alla L.R. 10/10 in relazione alle necessarie valutazioni richieste dall'art. 5 comma 8 del D.L. n.70 del 13 maggio 2011

PARERE

1. In rif. al paragrafo 2.6 del R.A. si riporta: *La ricerca di un limite di sopportabilità di carico insediativo in un territorio i cui indicatori di impronta ecologica si collocano ai livelli più favorevoli della Provincia di Siena (Rapporto spin-eco) porterebbe, con una applicazione semplicistica, a dimensionamenti improbabili. Occorre guardare al carico insediabile come ad un "costrutto sociale" mediato con la storia e con la natura dei luoghi, facendo particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo che, senza essere un feticcio, costituisce nella fattispecie un valore immediatamente percepibile. Ogni trasformazione in addizione all'esistente costituisce infatti una alterazione di ordinamenti paesaggistici consolidati e compiuti e una sottrazione di risorse agroalimentari. Per questa ragione, il dimensionamento del Piano Strutturale considera un suo limite le quantità insediabili mediante l'uso o il riuso di aree già urbanizzate o in via di urbanizzazione. In linea di coerenza con il Piano strutturale e in ordine al dimensionamento del primo Regolamento urbanistico si definisce un quantitativo pari a 140 abitanti equivalenti.* Il che significa che nell'ordine temporale di un quinquennio l'attuale popolazione conterebbe 1832 abitanti, cioè circa la metà degli insediati alla fine degli anni '50. Non ci sono previsioni di nuove destinazioni produttive e turistico ricettive.

Il R.A. al paragrafo 2.1.1. descrive gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e le relative azioni generali del R.U. a cui sono relazionati i **contenuti attuativi, ai fini degli obiettivi di sostenibilità ambientale**, disciplinati all'interno del corpo normativo delle N.T.A.. A tal fine si riportano sinteticamente i riferimenti alle N.T.A. e alle misure di mitigazione di cui al paragrafo 2.6 del R.A., derivanti dall'analisi dei risultati della matrice degli impatti elaborata al paragrafo 2.5 del R.A. per ciascuna delle dimensioni ambientali, dei relativi obiettivi ed effetti attesi; nonché ai contributi pervenuti nella presente fase di osservazioni dai settori specifici anche della Regione Toscana:

AMBIENTE

- aria: Titolo II della Parte III delle N.T.A., paragrafo 2.6, punti da 1 a 3 del R.A., osservazione n. 105 e;
- acqua: Art. 29. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche, Capo IV della Parte I – Artt. 33-37- Edilizia sostenibile, Art. 69. Pozzi e sorgenti, Art. 72. Bacini e invasi artificiali, Titolo I della Parte V – Disciplina dell'integrità fisica del territorio; paragrafo 2.6 del R.A. punti da 4 a 8, osservazioni n. 105 c; n. VAS1, n. 37 e n. 146;
- suolo e sottosuolo: Art. 29. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche, Capo IV della Parte I – Artt. 33-37- Edilizia sostenibile, Titolo I della Parte V – Disciplina dell'integrità fisica del territorio delle N.T.A.; paragrafo 2.6 del R.A. punti 14 e 15;

-
- rifiuti: Art. 94. Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione delle N.T.A., paragrafo 2.6 del R.A. punti 12 e 13, osservazioni n. 105 d;
 - energia: : PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI, TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI, Capo IV – Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici, Art. 105. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili delle N.T.A., paragrafo 2.6 del R.A. punti da 9 a 11, osservazioni n. 105 e;

ECONOMIA

- PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI, TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI, Capo IV – Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici, Art. 105. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, Art. 60. Spazi pubblici centrali, Art. 73. Sagre, feste paesane, fiere, mercati, Art. 74. Percorso ciclistico: l'Eroica, Art. 76. Tessuto storico delle N.T.A.;

TERRITORIO

- paesaggio e consumo di suolo: PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI, Capo I – Completamento e Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali della Parte III delle N.T.A., osservazioni n. VAS2, n. 146;
- reti: Titolo II della Parte III delle N.T.A., paragrafo 2.6, punti da 1 a 8 del R.A., osservazioni n. 105 c; n. VAS1 e n. 37;
- territorio agricolo: PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO delle N.T.A.,

SALUTE

- PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI, TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE,

Ognuna delle azioni specifiche individuate nell'elaborato PR05, data la criticità di alcune dimensioni ambientali esaminate, rimanda per la propria verifica ai riferimenti generali suddetti, in quanto la propria incidenza è valutata come effetto cumulativo e non puntuale, data la non conoscenza dell'attuazione temporale delle singole azioni nel quinquennio di validità del R.U..

2. In relazione al **quadro conoscitivo** sullo stato delle risorse si rimanda non soltanto ai documenti del R.U. ma anche ai contributi pervenuti con le osservazioni a cui si rimanda puntualmente:

- R.A.: le risorse sono analizzate al paragrafo 2.2.;
- Osservazioni: n. VAS 1 e n. 37 apportano un contributo conoscitivo allo stato della risorsa acqua e pertanto all'accoglimento normativo di ulteriori regolamentazioni sulla gestione, n. 105 c *dichiara che emerge una positiva valutazione in particolare dei paragrafi Sistema ambientale Acqua e Sistema territoriale Acqua (criticità e misure di mitigazione e compensazione) contenuti negli elaborati*, ed apporta ulteriori contributi accolti di natura gestionale; la n. 105 d apporta contributi alla risorsa rifiuti, la n. 105 e apporta contributi alle risorse energia ed aria, la n. 146 apporta contributi alla risorsa paesaggio e agli aspetti geologici ed idrogeologici.

3. In relazione al sistema di **monitoraggio** vista la trattazione di cui ai precedenti punti, il presente punto è accolto nella misura in cui si riportano alcune specifiche al sistema di monitoraggio di cui al paragrafo 2.8 del R.A. come di seguito riportato nell'Allegato 1.

Pertanto in ordine generale i contenuti dell'osservazione trovano soddisfacimento negli elaborati del R.U. e nelle osservazioni pervenute, come contributi sia all'implementazione dei quadri conoscitivi, sia alla formalizzazione degli aspetti gestionali ai fini dell'ottemperamento del R.U. agli *obiettivi di sostenibilità e di protezione ambientale*.

L'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento

n° 105 b - CONTRIBUTO SETTORE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE

OGGETTO IN SINTESI

1. Variante per il miglioramento stradale della S.R. 429.
2. In riferimento agli interventi che interessano la sede stradale regionale in relazione alla schede di progetto CM04 Croce di Sopra e RC09 La Croce, si rappresenta che le modifiche all'assetto piano altimetrico delle strade regionali devono essere autorizzati dalla Provincia competente e dalla Regione Toscana, ai sensi degli art. 2 e 3 del Regolamento Regionale approvato con D.P.C.M. 41/R del 2006. I P.A. dovranno essere pertanto verificati ed autorizzati sulla base dei progetti, non essendo possibile esprimere pareri in merito in questa fase. Non essendo i progetti del R.U. correlati alla pianificazione degli interventi sulla rete stradale regionale, saranno istruiti parere sulla base della presentazione dei relativi progetti e quindi verificati in fase successiva.

PARERE

1. Si propone il non accoglimento in quanto la variante suddetta non è oggetto del presente R.U. e pertanto non pertinente.
2. In riferimento agli interventi a cui si riferisce il presente punto, si specifica che i progetti presentati perseguono l'obiettivo di interesse generale di riqualificazione della frazione di La Croce attraverso la connessione pedonale con il capoluogo Radda, senza apportare modifiche all'infrastruttura. Si propone pertanto l'accoglimento nella misura in cui la relativa disciplina è contenuta nell'Art. 99. *Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori* e nell'Art. 100. *Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale*.

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento

n° 105 c - CONTRIBUTO SETTORE "TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE"

OGGETTO IN SINTESI

1. Si dichiara che emerge una positiva valutazione in particolare dei paragrafi Sistema ambientale Acqua e Sistema territoriale Acqua (criticità e misure di mitigazione e compensazione) contenuti negli elaborati.
2. Si apporta un contributo tecnico generale rivolto alla particolare attenzione al corretto uso delle risorse idriche riportando le disposizioni regionali in materia (D.P.G.R. del 9/02/2007 n. 2/R, Piano di Tutela delle acque D.C.R. n. 6 del 25/01/2005), ma non vengono fatte osservazioni in merito all'operato specifico del R.U..

3. Si apporta un contributo tecnico particolare rivolto alla particolare attenzione alla sensibilità delle acque superficiali e sotterranee riportando le disposizioni regionali in materia (D.P.G.R.T. 76/R/2012, D.M. n. 185 del 12/6/2003), ma non vengono fatte osservazioni in merito all'operato specifico del R.U..

PARERE

2. In ordine al riferimento al D.P.G.R. del 9/02/2007 n. 2/R ed in particolare alla coerenza con i piani e programmi dell'A.I.T. si rimanda ai contenuti di cui all'osservazione n° VAS 1, Prot. n° 2986 del 13/06/2013, richiedente: A.I.T. Conferenza Territoriale n. 6 "Ombrone".

In ordine al Piano di Tutela delle acque ed in particolare ai contenuti di cui al cap. 7.2 art 9 comma 6, pur riscontrando la coerenza di detta normativa al Piano strutturale, si rimanda, oltre che alla suddetta osservazione n° VAS 1, all'osservazione n° 37, Prot. n° 2991 del 14/06/2013, Richiedente: Acquedotto del Fiora Spa per ulteriori specifiche di dettaglio.

3. In ordine al riferimento al D.P.G.R.T. 76/R/2012 e al D.M. n. 185 del 12/6/2003 si accoglie il contributo integrando la regolamentazione di cui all'Art. 147. *Aspetti idrogeologici e vulnerabilità degli acquiferi* delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

L'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento

n° 105 d - CONTRIBUTO SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE DEI SITI INQUINATI

OGGETTO IN SINTESI

1. Si osserva che si prevedono interventi di nuova edificazione o di cambio di destinazione d'uso con un incremento di rifiuti non ben specificato ed è necessario attenersi a quanto prescritto dall'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998.
2. Si segnala che dalla consultazione di SISBON risulta presente un sito oggetto di procedura di bonifica denominato "Discarica ex fornace Santarello" oltre all'area di bonifica dell'ex tacchificio presso il Mulino di Radda per il quale è correttamente subordinato l'intervento alla bonifica.

PARERE

1. La raccolta differenziata viene effettuata dal Comune di Radda in Chianti con quattro tipi di cassonetti e attraverso il centro di raccolta in loc. I Frati. Tali infrastrutture sono sottoutilizzate apparentemente per la scarsa sensibilità dei comportamenti individuali. A tal proposito il Rapporto Ambientale ai punti 12 e 13 del paragrafo 2.6 riporta le misure di mitigazione previste in tal senso.

In ordine alla gestione degli inerti si rimanda all'Art. 94. *Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione* delle N.T.A..

In accoglimento di quanto detto e di quanto previsto dalla succitata legge, l'Art. 75. *Aree urbane e/o di interesse urbano - contenuti e finalità* delle N.T.A. ed il paragrafo 2.6 del Rapporto ambientale vengono integrati come di seguito riportato nell'Allegato 1, in cui vengono dettate specifiche prescrizioni in merito alle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti

2. In ordine al presente punto si segnala che la procedura di bonifica del sito denominato "Discarica ex fornace Santarello" apparirebbe conclusa in quanto l'area risulta interamente piantumata con essenze arboree. La previsione alla località Mulino di Radda è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione nonché di quella della Regione, condividendo l'opportunità della destinazione d'uso turistico ricettiva, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al P.S. e contestuale variante al R.U. per l'introduzione delle funzioni. Nelle more di adeguamento degli strumenti sono consentiti gli interventi propri delle classi degli edifici.

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento

n° 105 e - CONTRIBUTO SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO

OGGETTO IN SINTESI

La relazione riporta contributi relativi alle componenti ambientali di carattere generale volti ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della coerenza normativa e gestionale. Non sono riportate osservazioni specifiche in merito al R.U.

I contributi attengono le seguenti componenti ambientali:

1. componente atmosfera: gestione della qualità dell'aria da parte delle Regioni ai sensi del D.Lgs. 155/2010, competenza attuata in accordo alla L.R. 9/2010 per la ripartizione delle competenze tra le amministrazioni comunali. Del. 1025/2010 per la zonizzazione da cui scaturiscono anche i P.A.C. a cui sono soggetti i Comuni individuati. I Comuni non individuati devono comunque preservare la qualità dell'aria in coerenza agli obiettivi del P.R.R.M..
2. componente energia: relaziona sullo scenario di natura energetica in trasformazione con il quale il R.U. si confronta.

(a1) (a2) In particolare ritiene doversi richiamare il D.P.R 59/2009.
(a3) (b3) Richiama la gestione delle fonti rinnovabili ai sensi del D.Lgs. 28/2011 e si richiamano le normative di settori quali la L.R. 11/2011, L.R. 56/2011, la D.C.R. 26/10/2011, n. 68, Linee guida nazionali.
(b1) Si auspica una politica di governo del territorio tesa ad incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.
(b2) Si rende nota la disposizione comunitaria sulle reti di teleriscaldamento.
3. industrie a rischio incidente rilevante: richiama il D.Lgs. del 17/08/1999 n. 344 e s.m.i. nonché il Decreto 9/05/2001 del Ministero dei Lavori Pubblici.
4. componente rumore: richiama la L. 447/95 e L.R. 89/98
5. componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti: (a) inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti, (b) inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione, (c) radioattività ambientale - RADON

PARERE

1. Il Comune di Radda in Chianti non è stato individuato tra i comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati ai sensi della Del. 1025/2010 e pertanto

non è tenuto all'elaborazione del Piano d'Azione Comunale. La natura diffusa, puntuale e di lieve entità degli obiettivi e delle trasformazioni previste dal R.U. non comporta modifiche di rilievo alla pressione sulla componente ambientale aria, tali da costituirne una sensibile variazione qualitativa.

2. (a1) (a2) (b1) Il R.U. prevede specifiche disposizioni per incrementare l'efficienza energetica degli edifici ed incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili, attraverso incentivi all'utilizzo di soluzioni progettuali e costruttive improntate al risparmio energetico conformi alla più recente normativa in materia, sia per la nuova edificazione che per il recupero del patrimonio edilizio esistente. I presenti punti sono disciplinati nella PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI, TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI, Capo IV – Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici delle N.T.A. e nel paragrafo 2.6 del R.A. alla voce energia. Tale contributo è accolto nella misura in cui si riporta il riferimento normativo della L.R. 9/2010 come di seguito riportato nell'Allegato 1.

(a3) (b3) Al fine di rendere maggiormente rispondente e dinamica la gestione del territorio in funzione del continuo aggiornamento della normativa di settore, per contribuire al raggiungimento degli obiettivi comunitari, il Comune di Radda con delibera C.C. n. 31 del 27/07/2011, s.m.i., si è dotato del "Regolamento per l'installazione di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili", con il quale ha inteso disciplinare le modalità di realizzazione degli impianti energetici da fonti rinnovabili (fotovoltaica, solare termico, eolica, da biomasse e idrica) e i presupposti per la realizzazione degli impianti, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale degli impianti già esistenti nonché la realizzazione delle opere connesse. In riferimento a questo punto si richiama pertanto la precedente delibera nel R.A. al paragrafo sulla caratterizzazione dello stato dell'ambiente 2.2.6. e nelle N.T.A. dove l'Art. 105. *Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili* fa propria la suddetta disciplina recependo le eventuali integrazioni derivanti dalle sopraggiunte normative di settore senza che questo costituisca variante al R.U..

- (b2) La natura, anche morfologica, dei luoghi, nonché la rilevanza storico-paesaggistica e morfotipologica sia degli insediamenti nel loro complesso che degli edifici considerati singolarmente, rendono complessa la scelta del teleriscaldamento che pertanto non risulta tra gli obiettivi in essere nel presente R.U..
3. Nel territorio comunale di Radda in Chianti non sono esistenti, né tantomeno sono previste dal R.U. industrie a rischio incidente rilevante.
4. Il Comune di Radda in Chianti è dotato di P.C.C.A. e il piano strutturale è adeguato in quanto formato successivamente.
5. (a) Nel Comune di Radda in Chianti non sono presenti elettrodotti.

(b) Nel Comune di Radda in Chianti sono già localizzati impianti di ricetrasmisione radio/TV e impianti di telefonia cellulare come evidenziato al paragrafo 2.2.1. del R.A. e disciplinato all'Art. 104. *Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione* e all'art. 161 delle N.T.A.. Tale contributo è accolto nella misura in cui si riportano alcune specifiche come di seguito riportato nell'Allegato 1.

(c) Tale contributo è accolto nella misura in cui si riporta il riferimento normativo della Raccomandazione CE/90/143 e dal rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 come di seguito riportato nell'Allegato 1.

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento

n° 105 f - CONTRIBUTO SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**OGGETTO IN SINTESI**

1. Dimensionamento

(a) Si osserva che nelle N.T.A. non è presente il dimensionamento del piano, mentre questo è presente negli elaborati PR04 e PR06 dei quali però non si ritiene chiara la valenza prescrittiva. Lo stesso vale per il dimensionamento degli standard.

(b) Si richiede che le tabelle siano più chiare nell'esplicitare le diverse voci delle colonne (non chiaro il termine "aggiuntivo all'esistente" rispetto alle "previsioni del P.S.").

(c) Si richiede maggior chiarezza in riferimento agli interventi di recupero e ridestinazione funzionale degli interventi sul patrimonio rurale.

(d) Si richiede di computare ai fini del dimensionamento gli interventi una tantum consentiti per le varie classi di edifici.

(e) Analogamente a quanto osservato al punto precedente si richiede di computare ai fini del dimensionamento i mutamenti di destinazione d'uso in area agricola (deruralizzazioni): non si concorda la deroga di cui all'art. 121 comma 13.

(f) Analogamente a quanto osservato ai punti precedenti si richiede di computare ai fini del dimensionamento le addizioni volumetriche.

(g) Art. 119 e 118, comma 2: non è chiaro perché si consenta di realizzare tramite P.A.P.M.A.A. consistenze volumetriche con funzioni diverse dalla agricola.

(h) E' necessario pertanto un chiarimento complessivo circa il dimensionamento dell'intero piano, con particolare riferimento al territorio agricolo.

(i) Sono infine da computarsi anche le ricostruzioni di edifici diruti di cui all'art. 50.

2. Aree di completamento e di recupero (PR05)

(a) CM02, CM03_prg, RC11: si esprimono perplessità per tali previsioni in quanto comportano un allargamento del margine urbano verso ambiti territoriali olivati, interstiziali tra lotti residenziali esistenti ed in corrispondenza di siti di eccezionale apertura visiva, con particolare riferimento all'area CM03_prg.

(b) CM05: considerata la consistenza e l'ubicazione dell'intervento in oggetto, che prevede la realizzazione di 900 mq di SUL in ambito di territorio aperto privo di urbanizzazioni, si richiede di valutare l'opportunità di utilizzare come modalità di attuazione il P.A. anziché l'intervento diretto.

(c) CM01_prg, CM02_prg: in riferimento a tali previsioni si richiede di chiarire se gli stessi siano rispondenti alle condizioni di cui all'art. 55 comma 6 della L.R. 1/2005. Qualora i piani siano in corso o in via di realizzazione si chiede di chiarire come si prevede di recepire le indicazioni conseguenti allo studio di inserimento paesaggistico di cui alla scheda corrispondente.

(d) RC08: In riferimento all'intervento previsto si esprimono perplessità per la coerenza dello stesso rispetto alla disciplina del P.I.T. relativa al mutamento di destinazione d'uso di aree produttive dismesse. Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina e del punto 6.3.2 del Documento di Piano, tali operazioni sono da consentire secondo i criteri vivi definiti "anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali, privilegiando comunque, per quanto possibile, "funzioni forti", di eccellenza, di assoluta qualità ed evitando la trasformazione di fabbriche più o meno antiche in lottizzazioni residenziali". Inoltre, considerato l'ambito di pertinenza, si richiamano i contenuti dell'art. 18 comma 4bis del P.I.T. in base a cui "il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso delle medesime sono ammissibili nei siti originari qualora i relativi manufatti rivestano un qualche interesse per la cultura architettonica ovvero risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento". Si ritiene opportuno pertanto rivalutare la previsione in oggetto, soprattutto relativamente ai manufatti per i quali non è riconosciuto un effettivo valore e pregio.

(e) RC07: in relazione all'intervento di riqualificazione di tale ambito artigianale a fini residenziali, si richiamano i criteri di riconversione indicati dal P.I.T. per le aree produttive dismesse di cui al punto precedente, al fine di valutare la previsione stessa..

3. Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. (Tav. PR02S)

Si richiede la modifica del tracciato in località il Mandorlo: in riferimento alla previsione in oggetto si richiedono chiarimenti in merito all'effettiva necessità di realizzare una viabilità alternativa rispetto al tracciato fondativo esistente, in considerazione dell'incidenza della stessa sugli aspetti percettivi del paesaggio circostante e su eventuali assetti idrogeologici. Si evidenzia che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico. Si ritiene opportuno orientare le trasformazioni verso la conservazione dell'integrità percettiva del nucleo rurale presente e del suo intorno territoriale, evitando di mutare a livello visivo le gerarchie consolidate del territorio aperto e mantenendo le relazioni spaziali e funzionali della viabilità interpodereale esistente, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione pubblica del paesaggio rurale.

4. N.T.A.

(a) Disciplina delle invariati strutturali: in riferimento all'art. 53 comma 5 (Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano alle "Aree CM / completamento di margine degli assetti insediativi"; "Aree CI / completamento interstiziale degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi siano stati approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico.) si fa presente che gli eventuali P.A. di iniziativa privata che hanno perso di efficacia, devono essere valutati in ordine alla sostenibilità ambientale e paesaggistica, in base alla consistenza degli stessi.

(b) Classificazione del patrimonio edilizio esistente: oltre a quanto specificato in relazione al Dimensionamento, si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 23 commi 1 e 2 del P.I.T. per gli interventi di cui agli art. 81, 82 e 83 (classi 2, 3 e 4) qualora in ambiti collinari. Inoltre per le trasformazioni del patrimonio produttivo, commerciale o specialistico di cui all'art. 84 (classe 5), che devono essere dimensionate in riferimento alla SUL esistente, si ricorda che eventuali mutamenti della destinazione d'uso di aree produttive dismesse devono avvenire nel rispetto delle direttive di cui all'art. 18 del P.I.T..

(c) Disciplina degli usi particolari: In merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione turistico ricettiva (art. 91) è opportuno chiarire se gli ampliamenti di S.U.L. consentiti siano in aggiunta agli esistenti e se vengano computati ai fini del dimensionamento. Lo stesso per gli ampliamenti volumetrici di cui agli art. 93 e 94.

(d) Disciplina delle attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune: gli interventi concernenti impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali devono tener conto delle direttive e delle prescrizioni di cui agli art. 24 e 25 del P.I.T., al fine di non alterare il valore dei paesaggi e di promuovere la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

(e) Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale: In riferimento alla installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (art. 105) si ricorda di tenere conto dei contenuti di cui all'art. 34 del P.I.T. per quanto attiene agli impianti fotovoltaici.

(f) Disciplina del territorio agricolo. In riferimento all'articolazione del territorio agricolo di cui all'art. 106, che individua le aree a prevalente funzione agricola e a prevalente funzione agricola produttiva, si fa presente che tale articolazione non corrisponde a quella individuata dalla L.R. 1/05 che invece fa riferimento alle aree ad esclusiva e a prevalente funzione agricola: è pertanto necessario chiarirne la corrispondenza. A tal proposito si segnala che l'art. 108 fa riferimento alle aree a esclusiva funzione agricola, che però non sono presenti.

Relativamente alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si fa presente che ai sensi del Regolamento 5/R/2007, la superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa non può in ogni caso eccedere i 150 mq di superficie utile dei vani abitabili.

In merito alla costruzione di nuovi annessi agricoli (art. 124) si ricorda che tali interventi sono consentiti nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ad iscritta alla C.C.I.A.A., oltre che esercenti le attività elencate.

In merito all'installazione di manufatti precari (art. 127), si fa presente che la comunicazione di cui trattasi deve specificare anche la conformità dell'intervento.

(g) Titoli edilizi, oneri e condizioni per il mutamento della destinazione d'uso: In riferimento agli interventi consentiti sulle C.A.V. e R.T.A. (art. 141) si richiamano i contenuti di cui alla "Circolare recante chiarimenti in ordine alle strutture ricettive di R.T.A. e C.A.V." allegate alla D.G.R.T. n. 289 del 23/04/2007.

In riferimento all'apertura di nuove medie o grandi strutture di vendita (art. 143), si fa presente che le stesse devono essere localizzate in sede di RU in considerazione delle direttive di cui all'art. 14 e dei criteri per l'individuazione delle aree saturate di cui all'art. 15 del P.I.T.. Si ricorda, inoltre, di fare riferimento alla normativa di settore.

5. Disciplina paesaggistica

Si indicano ulteriori elementi da considerare ai fini della coerenza degli interventi previsti rispetto agli obiettivi di qualità del P.I.T., con particolare riferimento alle aree vincolate.

(a) Valutare, nella realizzazione di nuove cantine, l'inserimento nel contesto paesaggistico delle volumetrie, limitando ove possibile l'apertura di nuovi fronti di costruito, gli sbancamenti allo stretto necessario per il sistema produttivo aziendale, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.

(b) Tutelare il sistema insediativo rurale e il patrimonio edilizio storico, con particolare riguardo alle pertinenze ed alla realizzazione di piscine, vietando altresì il frazionamento con delimitazioni fisiche dei resedi.

(c) Disciplinare gli interventi che determinano il mutamento della destinazione d'uso agricola, previa valutazione della compatibilità paesaggistica ed ambientale rispetto al contesto.

(d) Disincentivare frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili agricoli ed annessi rurali.

(e) Valutare la localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti aventi incidenza sui siti e percorsi di eccezionale apertura visiva, escludendo la viabilità di valore storico e panoramico.

(f) Evitare la localizzazione di nuova edificazione in prossimità di beni storico-architettonici, la saldatura lineare degli edifici e la chiusura degli orizzonti verticali.

(g) Assicurare, dai tracciati viari di maggior qualità, la percezione visiva dei paesaggi, anche escludendo l'apertura di nuovi fronti di costruito.

(h) Assicurare la qualità estetico-percettiva, funzionale e ambientale nella realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità.

(i) Nei rinnovi dei vigneti meccanizzati, non riproporre l'estensione e la continuità del vigneto, introducendo cesure sia attraverso colture diverse che vegetazione non colturale. Favorire la reintroduzione dei terrazzi e dei muri a retta.

(l) Conservare l'iconografia architettonica degli elementi caratterizzanti del territorio.

(m) Evitare l'impianto di viali di cipressi e la trasformazione residenziale della casa colonica in "villa".

(n) Regolare la localizzazione e realizzazione di impianti per energie rinnovabili.

PARERE

1. (a) Nelle N.T.A. il dimensionamento totale massimo del piano è riportato al comma 1 dell'Art. 41 Verifica generale del dimensionamento massimo – monitoraggio dell'Ufficio comunale.

1. Ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano strutturale, ferma restando la S.u.l. massima indicata per ciascun Sistema e Sub sistema territoriale ai sensi del successivo Titolo I, Parte IV, l'incremento massimo sostenibile di nuovi abitanti, conseguente anche ad interventi

sull'esistente comportanti mutamento in residenziale della pregressa, diversa destinazione d'uso, è fissato in 400 abitanti.

La relazione riporta il quantitativo derivante dalle trasformazioni previste come nuova edificazione e rappresentate nell'elaborato PR05, nonché la parametrizzazione degli interventi derivanti dal recupero e da possibili ulteriori trasformazioni non prevedibili puntualmente e quantitativamente ad oggi.

In ordine agli standard, le tabelle di cui all'elaborato PR04 riportano i quantitativi esistenti nonché quelli di progetto. Nella Relazione – PR06 dall'analisi riportata si evidenzia che *“[...] gli standard sono soddisfatti come quantitativo totale [...] sia in relazione ai 24 mq/abitante che per i 30 mq/abitante [...]”*.

In ordine alla natura prescrittiva o illustrativa degli elaborati menzionati si ha che l'elaborato PR04 ha valenza prescrittiva mentre il PR06 solo illustrativa. Pertanto tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 41 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(b) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'elaborato PR04 come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(c) tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 41 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(d) Tale punto è da ritenersi non meritevole di accoglimento in quanto gli interventi una tantum non sono computati in quanto non possono determinare aumento di unità abitative

(e) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica degli art. 41, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(f) Tale punto è da ritenersi non meritevole di accoglimento in quanto le addizioni volumetriche non sono computate in quanto non possono determinare aumento di unità abitative

(g) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica degli art. 118 e 119 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1..

(h) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 41 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(i) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 160 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

2. Aree di completamento e di recupero (PR05)

(a) In riferimento all'area CM03_prg si sottolinea che l'intervento è quantificabile in tre unità bifamiliari a due elevazioni situate in un ripiano oggi occupato da manufatti precari, uno dei quali in particolare di rimessaggio di materiali edili. A monte di tale ripiano è situato un muro di contenimento di circa 6 metri sovrastato da un oliveto. Tale assetto rende quasi invisibile l'insediamento previsto dall'affaccio di via XX settembre verso la valle. Il dosso evidenziato a nord ovest dell'area copre inoltre la visibilità anche dalla strada di accesso al centro abitato di Radda provenendo da Castellina. La nuova edificazione non costituisce peraltro un ampliamento del margine urbano, lasciando inalterata la copertura olivata che lo definisce. Tali considerazioni sono suffragate dalla fotografie allegate.







Il parcheggio previsto per l'area RC11 su suoli di proprietà comunale non prevede l'abbattimento di olivi ma semplice sistemazione delle aree più diradate ed è destinato a

svolgere ruolo di parcheggio solo in caso di eccezionale affluenza. Comunque sarà garantita la permeabilità dei suoli. A tal proposito si propone la modifica della scheda corrispondente con l'inserimento di tale prescrizione.

La previsione dell'area CM02 non costituisce altro che la riorganizzazione delle pertinenze della struttura ricettiva e si collocano in aderenza all'edificio preesistente, pertanto si ritiene meritevole di conferma.

(b) L'intervento relativo all'area CM05 riguarda il completamento di un P.E.E.P. esistente. Si appoggia pertanto ad urbanizzazioni in essere ed è comunque soggetto a convenzione.

(c) Le prescrizioni per le aree CM01_prg e CM02_prg sono contenute nelle rispettive schede prescrittive dell'elaborato PR05

(d) La previsione alla località Mulino di Radda è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione nonché di quella della Regione, condividendo l'opportunità della destinazione d'uso turistico ricettiva, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al P.S. e contestuale variante al R.U. per l'introduzione delle funzioni. Nelle more di adeguamento degli strumenti sono consentiti gli interventi propri delle classi degli edifici.

(e) L'edificio di cui alla scheda RC07 appartiene all'area urbanizzata de La Croce già urbanizzata e soggetta a pianificazione di strumenti pregressi, pertanto non rappresenta la fattispecie delineata dal P.I.T..

3. Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui la previsione della modifica del tracciato stradale in loc. il Mandorlo è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione nonché di quella della Provincia, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al R.U. per l'individuazione di una modifica del tracciato, che interferisca in via minoritaria anche agli apparati boschivi presenti.
4. Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 53 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
5. In ordine generale in riferimento alla disciplina paesaggistica si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n. VAS 2, Prot. n° 3059 del 17/06/2013, Richiedente: Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto.

Inoltre il corpo normativo delle N.T.A. fa espresso riferimento al perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica all'Art. 54. Verifica di compatibilità paesaggistica con espresso riferimento alla disciplina del P.I.T.. Il raccordo con tale disciplina avviene attraverso la disciplina delle invarianti di cui al Titolo I, Parte II, a cui è conseguentemente relazionata per il maggior dettaglio la disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Parte II. La disciplina delle invarianti costituisce un corpus articolato e complesso, costruito intorno ad un quadro conoscitivo dettagliato e supportato da strumenti di valutazione specifici e di rilevante efficacia quali la modellazione del territorio secondo le diverse visuali.

Ad integrazione di quanto suddetto subentra inoltre la disciplina paesaggistica espressa dal P.T.C.P. a cui si rimanda con la controdeduzione del punto della osservazione n° 146, Prot. n° 3113 del 19/06/2013, Richiedente: Amm.ne Prov.le di Siena.

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento

n° 105 g - CONTRIBUTO SETTORE PRODUZIONI AGRICOLE VEGETALI

OGGETTO IN SINTESI

ASPETTI AGRICOLI

L'osservazione riguarda il corpo normativo del Piano.

Parte IV “Disciplina del Territorio agricolo”.

1. Art. 107 – Il territorio agricolo

In riferimento al comma 5 secondo cui le attività consentite non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, si suggerisce una formulazione che sia orientata verso una meno prescrittiva limitazione delle varie forme inquinanti in quanto si rischia altrimenti di impedire la normale conduzione delle attività agricole e non.

2. Art. 108 – Aree a prevalente funzione agricola

Si propone di modificare il comma 3 lettera a) (Nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con ...una agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali) specificando che si tratta di un orientamento non vincolante in quanto la pianificazione urbanistica non è chiamata a incidere sulle pratiche agricole.

La stessa osservazione per il comma 8 in cui si disciplina per l'impianto di nuovi vigneti, con particolare riferimento al secondo e terzo alinea (reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti; disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali).

La stessa osservazione per il comma 9 in riferimento alla tutela della coltura dell'olivo.

3. Capo III – Interventi sul patrimonio edilizio

Art. 122 – Edifici rurali ad uso abitativo

Al comma 2 non è corretta l'indicazione alla seconda alinea “dell'imprenditore agricolo professionale”: si suggerisce di attenersi a quanto previsto dalla LR1/2005 e al Regolamento 5/R art. 3.

Al comma 4 terza alinea si riportano gli estremi del REG CE 1782/03. Si segnala che tale regolamento è stato abrogato dal REG CE 73/2009 e altre misure del programma rurale sono normate dal REG CE 1698/05

Qualora un'impresa non aderisca ad alcuno degli specifici benefici comunitari, i requisiti da garantire per l'approvazione del PAPMAA sono da ricondursi all'art. 41 della LR 1/2005. Si suggerisce inoltre un approfondimento circa l'opportunità di assoggettare la costruzione di nuovi edifici rurali anche al rispetto dei criteri di condizionalità e buone pratiche agricole.

4. Art. 125 - Serre fisse e temporanee con copertura stagionale o pluriennale

Si suggerisce di precisare che la comunicazione per l'installazione di cui al comma 2 è da riferirsi alle tipologie di cui alle precedenti lettere b) e c) in quanto le modalità per la realizzazione di serre fisse sono descritte nei successivi commi 8 e 9.

ASPETTI FORESTALI

a) La viabilità di progetto in località Il Mandorlo interessa terreni vincolati e/o boscati. Pertanto l'intervento dovrà essere presentato ed autorizzato dalla Provincia di Siena in conformità con le prescrizioni del Regolamento Forestale n. 48/R del 8/08/2003.

Nel caso in cui sia considerata anche la valenza paesaggistica, si prescrive che venga effettuato il rimboschimento compensativo delle superfici forestali oggetto di intervento e che non si proceda al versamento dell'indennità compensativa, se non dopo un'attenta valutazione da parte della Provincia stessa.

b) Art. 66 - Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale. Si consiglia di eliminare al comma 3 (elementi di invarianza) la seconda alinea (la composizione floristica del soprassuolo) e riportarla solo come auspicio da parte dell'Amministrazione come ulteriore comma 6, in quanto altrimenti i proprietari di boschi colpiti da fitopatie gravi si troverebbero nell'impossibilità di effettuare tutti gli interventi necessari.

c) Art. 67 - Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative. Si consiglia di implementare l'articolo facendo esplicito riferimento agli art. 55 e 56 del Regolamento Forestale n. 48/R del 8/08/2003.

d) Art. 113 – Boschi. Si consiglia di specificare al comma 3 punto b) quale segnaletica è vietata e al punto d) la motivazione per cui si vieta la recinzione di boschi ammessa invece per la creazione di fondi chiusi e al comma 7 si suggerisce di eliminare la necessità della relazione descrittiva corredata di documentazione fotografica ed elaborati planimetrici sostituendo con gli elaborati previsti dal Regolamento Forestale n. 48/R del 8/08/2003.

PARERE

1. In riferimento a tale punto non si ritiene che l'enunciazione introdotta, anche in ordine ad una lettura prescrittiva, non limiti le attività agricole. Le attenzioni riportate sono puramente riferibili a qualsiasi normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico o luminoso, tenuto conto inoltre dell'incidenza del S.I.R. Monti del Chianti sul territorio comunale. In ordine alle visuali e all'inserimento paesaggistico si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alle controdeduzioni alla osservazione n. VAS 2, Prot. n° 3059 del 17/06/2013, Richiedente: Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto e alla osservazione n° 146, Prot. n° 3113 del 19/06/2013, Richiedente: Amm.ne Prov.le di Siena.

2. Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 108 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

3. Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 122 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

Si ritiene che i criteri di condizionalità e buone pratiche agricole siano già contenuti all'interno della disciplina adottata.

4. Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 125 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(a) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui la previsione della modifica del tracciato stradale in loc. il Mandorlo è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione – Settore Pianificazione Territoriale nonché di quella della Provincia, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al R.U. per l'individuazione di una modifica del tracciato, che interferisca in via minoritaria anche agli apparati boschivi presenti.

(b) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 66 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(c) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 67 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

(d) L'osservazione riferibile al comma e dell'articolo 113 non si ritiene accoglibile nella misura in cui la segnaletica è tutta ammissibile se non apporta modifiche rilevanti alla dotazione boschiva. Le recinzioni, anche se di norma vietate ai fini del perseguimento della fruibilità pubblica del territorio, vengono comunque ammesse dichiarando tutte le eccezioni ammissibili. Tale punto dell'osservazione è parzialmente accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 113 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.

Osservazione n° 106

Prot. n° 3131 del 19/06/2013

Richiedente: Panerati Gianni

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

6. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 169 edificio n. 738, in loc. Lo Stellino;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio ritiene idonea la classificazione già attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 107

Prot. n° 3132 del 19/06/2013

Richiedente: Panerati Gianni

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

7. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 169 edificio n. 735, in loc. Lo Stellino;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio ritiene idonea la classificazione già attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 108

Prot. n° 3133 del 19/06/2013

Richiedente: Bini Paolo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

8. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 169 edificio n. 739, in loc. Lo Stellino;

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio ritiene idonea la classificazione già attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 109

Prot. n° 3143 del 19/06/2013

Richiedente: Sarrica Mary (Fattoria di Montemaggio Srl)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. Modifiche all'art. 123 delle NTA, con cassazione dei commi 20 e 21;
2. Modifiche all'art. 128, comma 3, delle NTA in modo da consentire la realizzazione di pensiline per edifici produttivi sprovvisti di valori architettonici;
3. modifiche all'art. 134 delle NTA, in modo da mantenere le soglie volumetrie previste dal PS per i PAPMAA con valore di piano attuativo o meno;
4. modifiche all'art. 137 delle NTA.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda al punto n. 38 Allegato2 dell'osservazione d'ufficio, ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene la formulazione dell'articolo 128, comma 3, compatibile con gli obiettivi di tutela dei fabbricati perseguiti dal RU, precisando che l'articolo riguarda la realizzazione di nuove pensiline e non di nuove tettoie, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio rimanda al punto n.44 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio, ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio rimanda al punto n.45 Allegato 2 dell'osservazione d'Ufficio, ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 110

Prot. n° 3144 del 19/06/2013

Richiedente: Stianti Giavanna
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla classificazione di parte di edificio da 1 a 4, scheda patrimonio urbano n. 275 edificio n. 475, in loc. Volpaia non tutto l'edificio è interessato dal vincolo previsto dalla parte II del D.Lgs 42/2004.

PARERE

L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, ritiene idonea la classificazione già assegnata, benché le porzioni di edificio in questione non siano vincolate ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 111

Prot. n° 3145 del 19/06/2013

Richiedente: Susan Grant (Az. Agr. La Petraia)
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 123 delle NTA, con cassazione dei commi 20 e 21

PARERE

In relazione a quanto richiesto per la modifica dell'articolo 123 si segnala a riguardo la revisione dello stesso in accoglimento dell'osservazione d'ufficio (vedi punto 38 allegato 2).
In tal senso l'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento.

Osservazione n° 112

Prot. n° 3147 del 19/06/2013

Richiedente: Semplici Paolo

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 86 delle NTA, con introduzione di una procedura per la variazione della classificazione assegnata agli edifici;
2. modifiche all'art. 137 delle NTA;
3. modifiche all'art. 136 delle NTA, per le piscine di strutture ricettive;
4. modifiche alla zonizzazione, escludendo dal verde vincolato le zone dove insistono fabbricati;
5. modifiche agli artt. 83, 84 e 107 delle NTA, al fine di modificare la disciplina sugli ampliamenti degli edifici esistenti previsti attualmente;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio ritiene corretto il contenuto dell' art. 86 delle NTA del RU e pertanto ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio rimanda all' osservazione d'ufficio al punto 45 Allegato 2 ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene l'attuale articolo coerente con gli obiettivi di tutela prefissati per il territorio rurale, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento;

Punto 4. L'Ufficio rimanda all' osservazione d'ufficio al punto 22 Allegato 2 ritenendo l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 5. . L'Ufficio rimanda all' osservazione d'ufficio ai punti 20 e 21 Allegato 2 ritenendo l'osservazione suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 113

Prot. n° 3148 del 19/06/2013

Richiedente: Paladin Lucia

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. disciplinare l'installazione di attrezzature e opere di arredo esterno per le strutture ricettive;
2. modifiche all'art. 136 delle NTA, in modo da consentire la realizzazione di più di un'opera autonoma a servizio di strutture ricettive;
3. Variazione della classificazione di alcuni edifici scheda patrimonio rurale n. 236

PARERE

Punto 1. L'ufficio ritiene l'osservazione non pertinente al RU e quindi non suscettibile di accoglimento;

Punto 2. . L'Ufficio ritiene l'attuale articolo 136 delle NTA del RU coerente con gli obiettivi di tutela prefissati per il territorio rurale, pertanto l'osservazione risulta non suscettibile di accoglimento;

Punto 3. L'ufficio in merito agli edifici ID n. 875, 876 e 877 ritiene l'attuale classificazione adeguata. In merito all'edificio ID n. 879 si ritiene adeguata l'attribuzione della classe 4. Riguardo all'edificio minore ID 486 si ritiene adeguata la classificazione attribuita, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 114

Prot. n° 3149 del 19/06/2013

Richiedente: Arrighi Vanni

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifica della classificazione di edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 239 edificio n. 888;
2. modifica della classificazione di edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 239 edificio n. 889.
3. modifica alla classificazione degli edifici minori ID 463, 487 e 488

PARERE

Punto 1 e 2. L'Ufficio visto quanto descritto dall'osservante che i fabbricati sono stati costruiti ex-novo negli anni '90 del secolo scorso, si ritiene adeguata l'attribuzione della classificazione 4 agli edifici ID 888 e 889, scheda patrimonio rurale n. 239, pertanto si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene adeguata la classificazione attribuita agli edifici minori ID 463, 487 e 488 della medesima scheda, pertanto ritiene che l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 115

Prot. n° 3150 del 19/06/2013

Richiedente: Baldanzi Gianluca
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 119 edificio n. 652;
2. modifica della classificazione di edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 120 edificio n. 653
3. Modifica alle norme art. 81 per consentire la realizzazione di vani tecnologici

PARERE

Punto 1 e 2 L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche degli edifici n. 652 e 653 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio, pertanto si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 116

Prot. n° 3151 del 19/06/2013

Richiedente: Bianchi Maria Adelaide
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 416 edificio n. 1180;
2. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 416 edificio n. 1179;
3. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 419 edificio n. 1183;
4. modifiche alle NTA, per consentire l'ampliamento di annessi agricoli alle aziende che non hanno una consistenza tale da attivare un PAPMAA con particolare riferimento all'art. 124

PARERE

Punto 1.2.3.

L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati n. 1180-1179-1183 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 117

Prot. n° 3156 del 19/06/2013

Richiedente: Bini Mario

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

5. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 361 edificio n. 1083 e 640;
6. modifiche alle NTA, che consentano maggiori ampliamenti degli edifici con destinazione residenziale nel territorio aperto;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati n. 1083 e 640 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'ufficio rimanda al punto 19 Allegato 2 dell'osservazione dell'Ufficio ritenendo l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 118

Prot. n° 3157 del 19/06/2013

Richiedente: Bonechi Francesco
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Revisione dell'intera scheda del patrimonio rurale n. 272 in quanto trattasi di edifici costruiti dopo il 1954;

PARERE

L'ufficio viste le caratteristiche degli edifici ritiene congrua la classificazione attuale. L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 119

Prot. n° 3158 del 19/06/2013

Richiedente: Bordoni Dorianò
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

Si osserva in riferimento ad un manufatto che nel 2004 è stato oggetto di una ristrutturazione che ha permesso anche un ampliamento in relazione alle disposizioni dell'art. 30.10 del P.R.G. previgente (Variante delle Leghe), con conseguente sottoscrizione di atto d'obbligo contenente gli impegni dettati dalla norma di riferimento. Tale atto d'obbligo impedisce il frazionamento per i 10 anni successivi alla ultimazione dei lavori. Si richiede che il Regolamento Urbanistico introduca una deroga a tale obbligo.

Si richiede inoltre una modifica all'art. 129 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con destinazione, comma 4 che indica che sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale è ammesso un incremento della S.u.l. pari al 10% della S.u.l. esistente calcolata al netto di precedenti ampliamenti una tantum.

PARERE

In riferimento alla modifica dell'atto d'obbligo stipulato con l'AC si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto non spetta al RU modificare atti privati precedentemente sottoscritti. In riferimento alla modifica dell'art. 129 si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 120

Prot. n° 3167 del 19/06/2013

Richiedente: Campanella Luigi Stefano
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

7. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 160 edificio n. 721;
8. modifica della classificazione di edificio da 6 a 3, scheda patrimonio rurale n. 160 edificio minore n. 403;
9. modifica della classificazione di edificio da 6 a 3, scheda patrimonio rurale n. 160 edificio minore n. 404;
10. modifiche alle NTA in modo da consentire la realizzazione di vani interrati per installazione di impianti tecnologici nelle pertinenze degli edifici residenziali

PARERE

Punto 1. L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ritiene adeguata l'attuale classificazione pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene la classificazione proposta congrua, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio, pertanto si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

L'ufficio rileva l'assenza di fotografie nella schedatura e la necessità di completare la schedatura con le foto della scheda patrimonio rurale n. 160.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 121

Prot. n° 3168 del 19/06/2013

Richiedente: Carnasciali Alberto
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. Revisione della scheda del patrimonio rurale n. 112 da inserire come scheda patrimonio urbano e variazione di classificazione da 2 a 3 edificio 635.

PARERE

**L'Ufficio, viste le caratteristiche dell'edificio ritiene congrua la classificazione adottata;
L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.**

Osservazione n° 122

Prot. n° 3169 del 19/06/2013

Richiedente: Carnasciali Massimiliano
Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

11. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 379 edificio n.688, in loc. La Pesa di Sotto;
12. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 379 edificio n.1116, in loc. La Pesa di Sotto;
13. modifiche alle NTA art. 81 in modo da consentire la realizzazione di vani interrati per installazione di impianti tecnologici nelle pertinenze degli edifici residenziali

PARERE

Punto 1 e 2 L'Ufficio, viste le NTA del P.S. e del RU relative al patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954 e viste le caratteristiche tipologiche degli edifici n. 688 e 1166 ritiene l'osservazione pertanto non suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 123

Prot. n° 3170 del 19/06/2013

Richiedente: Ortu Rosalba

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

14. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 249 edificio n. 904, in loc. Colle Petroso;
15. modifica della classificazione di edificio da 2 a 4 o 6, scheda patrimonio rurale n. 248 edificio n. 498, in loc. Colle Petroso;
16. modifiche all'art. 81, in modo da consentire la realizzazione di vani interrati nei terrazzamenti;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, si ritiene adeguata la classificazione attribuita pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio ha verificato che l'edificio minore ID 498, scheda patrimonio rurale n. 248 è in classe 6 pertanto l'osservazione è accolta.

Punto 3. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 124

Prot. n° 3171 del 19/06/2013

Richiedente: Del Lungo Giovanni

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

17. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 302 edificio n.998, in loc. Casa del Pievano;
18. inserimento di edificio nella schedatura;
19. modifiche alle NTA in modo da consentire la realizzazione di vani interrati per installazione di impianti tecnologici nelle pertinenze degli edifici residenziali

PARERE

Punto 1. L'Ufficio, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita, pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio, visto che non è stata allegata la documentazione necessaria, rimanda ad un successivo momento l'inserimento dell'edificio nella schedatura, come previsto dall'art. 86 delle NTA del RU (PR07) pertanto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 125

Prot. n° 3172 del 19/06/2013

Richiedente: Fabbri Gianluca

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. reintroduzione delle possibilità edificatorie previste dal previgente P.R.G.;

PARERE

L'Ufficio, vista la pianificazione sopraordinata PIT e PTCP e considerata l'impostazione generale del Regolamento Urbanistico adottato, che tendono a disincentivare la realizzazione di nuovi insediamenti, anche produttivi, in territorio rurale attraverso zonizzazione specifica e puntuale, ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 126

Prot. n° 3176 del 19/06/2013

Richiedente: Finocchi Giorgio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

20. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 333 edificio n.1041, in loc. Il Corno;
21. modifica della classificazione di edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 333 edificio n.1042, in loc. Il Corno;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 127

Prot. n° 3177 del 19/06/2013

Richiedente: Ceni Adriana

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. idem come osservazione n. 126

PARERE

Vedi osservazione 126

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 128

Prot. n° 3178 del 19/06/2013

Richiedente: Ceni Vanessa

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

22. modifica della classificazione di edificio da 2 a 4, scheda patrimonio urbano n. 273 edificio n. 478, in loc. La Villa;

PARERE

L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le norme del PS e del RU in merito ai fabbricati antecedenti al 1954, ritiene adeguata la classificazione dell'edificio ID 478, scheda patrimonio urbano n. 273, in classe 3, pertanto l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 129

Prot. n° 3179 del 19/06/2013

Richiedente: Ceni Vanessa

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. reintroduzione della previgente previsione del P.R.G. o modifica dell'art. 77 delle NTA per i lotti di completamento;

PARERE

L'Ufficio rimanda al punto 16 Allegato 2 dell'osservazione d'ufficio ritenendo l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 130

Prot. n° 3180 del 19/06/2013

Richiedente: Finocchi Diego

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante richiede:

1. modifiche all'art. 111 delle NTA, in modo da cassare le definizioni di U.C. e reintrodurre quelle previste dai regolamenti regionali;
2. modifiche all'art. 119 delle NTA, in modo da consentire la residenza agricola anche nel Sistema del Crinale di Radda in Chianti;
3. modifiche all'art. 123 delle NTA, con eliminazione dei rapporti volumetrici dei commi 20 e 21;
4. modifiche all'art. 137 delle NTA.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.29 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.34 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. . L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.38 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Punto 4. . L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.45 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 131

Prot. n° 3181 del 19/06/2013

Richiedente: Saggese Enrico

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

5. modifiche all'art. 111 delle NTA, in modo da cassare le definizioni di U.C. e reintrodurre quelle previste dai regolamenti regionali;
6. modifiche all'art. 123 delle NTA, con eliminazione dei rapporti volumetrici dei commi 20 e 21;
7. modifiche all'art. 137 delle NTA.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.29 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 2.L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.38 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.45 Allegato 2, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 132

Prot. n° 3182 del 19/06/2013

Richiedente: Hetterich Michael

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alle NTA, che consentano maggiori ampliamenti degli edifici nel territorio aperto.

PARERE

L'Ufficio rimanda all'osservazione d'ufficio al punto n.19 Allegato 2 l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 133

Prot. n° 3183 del 19/06/2013

Richiedente: Iachetta Francesco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche all'art. 126 delle NTA, che consentano la realizzazione degli annessi agricoli in muratura e specificare maggiormente quali sono i materiali attualmente ammessi.

PARERE

L'Ufficio ritiene che l'art. 126 in questione discende direttamente dalla normativa Regionale (L.R. 1/2005 e s.m.i. art. 41 e DPGR 5/R/2007 e s.m.i.), per cui l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 134

Prot. n° 3184 del 19/06/2013

Richiedente: Fronti Fabio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. Richiesta di possibilità di nuova edificazione in loc. Casanova dell'Aia.

PARERE

Tale area è al di fuori dell'UTOE del capoluogo e pertanto **l'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.**

Osservazione n° 135

Prot. n° 3185 del 19/06/2013

Richiedente: Fronti Fabio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla zonizzazione da verde privato a tessuto consolidato prevalentemente residenziale/commerciale in loc. La Croce

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 136

Prot. n° 3186 del 19/06/2013

Richiedente: Gagliardi Francesco

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. richiesta di possibilità edificatorie in loc. Campassole

PARERE

L'Ufficio visto che la zona oggetto dell'osservazione si trova al di fuori del perimetro delle U.T.O.E., ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 137

Prot. n° 3187 del 19/06/2013

Richiedente: Hamilton Timothy Patrick

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 299 edificio n. 994, in loc. Il Vivaio;
2. modifiche alle NTA, che rendano possibili maggiori aumenti volumetrici sui fabbricati esistenti;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene

adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio rimanda all'osservazione d'Ufficio al punto 19 Allegato 2 ritenendo l'osservazione suscettibile di parziale accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 138

Prot. n° 3189 del 19/06/2013

Richiedente: Haniez Marie Silvye

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alle schedature del patrimonio edilizio esistente, scheda patrimonio rurale n. 334, edificio ID 1043;
2. modifiche alle schedature del patrimonio edilizio esistente, scheda patrimonio rurale n. 334, edificio ID 589
3. modifiche alle schedature del patrimonio edilizio esistente, scheda patrimonio rurale n. 334, edificio ID 588
4. modifiche alle schedature del patrimonio edilizio esistente, scheda patrimonio rurale n. 335, edificio ID 1044
5. modifiche alle schedature del patrimonio edilizio esistente, scheda patrimonio rurale n. 336, edificio ID 1045
6. modifiche all'art. 81, in modo da consentire la realizzazione di vani interrati nei terrazzamenti;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici, e le NTA del PS e del RU in merito agli edifici costruiti antecedentemente al 1954, ritiene la classificazione attribuita all'edificio ID 1043 congrua con le sue caratteristiche, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio, consistente in una tettoia, ritiene la classificazione attualmente attribuita congrua; l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio, consistente in una tettoia, ritiene la classificazione attualmente attribuita congrua; l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio, preso atto che è stato edificato negli anni '90 del secolo scorso, ritiene di poter variare la classificazione dell'edificio ID 1044 da 3 a 4; l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Punto 5. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio e dato atto che ha subito recenti modifiche anche alla sagoma, ritiene di poter variare la classificazione dell'edificio ID 1045 dall'attuale 2 alla 3; l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento

Punto 6. L'Ufficio ritiene non ammissibile realizzare impianti tecnologici fra i terrazzamenti oggetto di tutela; la norma art 81 comma 9 delle NTA consente per ragioni di sicurezza la realizzazione di vani per impianti tecnologici fuori della proiezione dell'edificio, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 139

Prot. n° 3190 del 19/06/2013

Richiedente: Fronti Stefano

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. reintroduzione delle possibilità edificatorie previste dal previgente P.R.G. ed inserimento nel RU di un area di completamento di margine;
2. modifiche alla classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 61 edificio n. 522.

PARERE

Punto 1. L'Ufficio visto che l'attuale tessuto prevalentemente residenziale/commerciale è assimilato alla zona B residenziale, si ritiene l'osservazione non pertinente e non suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 140

Prot. n° 3191 del 19/06/2013

Richiedente: Fronti Fabio

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifiche alla scheda RC07 – Ex-artigianale;

PARERE

L'Ufficio ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 141

Prot. n° 3193 del 19/06/2013

Richiedente: Jakusconek Christian

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

1. modifica della classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 341 edificio minore 599, in loc. Valifico;
2. modifica della classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 341 edificio 1053, in loc. Valifico;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio e preso atto che sullo stesso sono state eseguite opere di ristrutturazione con modifiche sostanziali, negli anni '90, ritiene di assegnare all'edificio la classe 3. ,l'osservazione pertanto è suscettibile di accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 142

Prot. n° 3194 del 19/06/2013

Richiedente: Bucci Roberto

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

3. modifica della classificazione dell'edificio da 2 a 3, scheda patrimonio rurale n. 209 edificio 806, in loc. la Poggerina;

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene adeguata la classificazione attribuita.

L'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Osservazione n° 143

Prot. n° 3195 del 19/06/2013

Richiedente: Egger Karl

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

L'osservante rileva che:

4. modifica della classificazione dell'edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 390 edificio 1139, in loc. Pian Vecchio;
5. modifica della classificazione dell'edificio da 6 a 4, scheda patrimonio rurale n. 390 edificio minore 700, in loc. Pian Vecchio;
6. modifica della classificazione dell'edificio da 2 a 4, scheda patrimonio rurale n. 390 edificio minore 701, in loc. Pian Vecchio;
7. Mancata schedatura di corpo di fabbrica adiacente all'edificio minore ID 700

PARERE

Punto 1. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, dato atto che sull'edificio sono state eseguite opere (presumibilmente negli anni dal dopoguerra agli anni '60) che ne hanno parzialmente alterato i caratteri originari, ritiene adeguato attribuire la classe 3 all'edificio ID 1139, l'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Punto 2. L'Ufficio viste le caratteristiche dell'edificio ritiene congrua la classificazione già attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 3. L'Ufficio viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, le NTA del PS e del RU patrimonio edilizio esistente antecedente al 1954, ritiene

adeguata la classificazione attribuita, l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

Punto 4. L'Ufficio dalla documentazione allegata all'osservazione è impossibilitato a desumere l'esistenza e la consistenza di tale manufatto, si rimanda pertanto ad una eventuale classificazione successiva con riferimento all'art. 86 delle NTA del RU (elaborato PR07); l'osservazione pertanto non è suscettibile di accoglimento.

L'osservazione pertanto è suscettibile di parziale accoglimento.

Osservazione n° 146

Prot. n° 3113 del 19/06/2013

Richiedente: Amm.ne Prov.le di Siena

Proposta di parere: Amministrazione Comunale

OGGETTO IN SINTESI

Visto che per le attestazioni di conformità delle previsioni del R.U. rispetto al P.S. e alla pianificazione sovraordinata il contributo presentato e le osservazioni esplicitate sono da riferirsi anche al R.A.

1. Rapporti tra R.U. e Regolamento Edilizio unificato.

a. In merito alla Relazione Generale, si chiede di rettificare quanto riferito circa l'eventualità che le norme del R.E., contrastanti con il R.U., possano prevalere sulle definizioni introdotte dallo stesso R.U.. Si ritiene che il R.E. non possa prevalere sul R.U. e che, in caso di contrasto debba essere elaborata una apposita variante al R.U..

b. Si evidenzia che nel R.U. non sono state esplicitate in modo chiaro *le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni* (lettera a), comma 2, art. 11 della L.R.1/2005) e non è stata messa in evidenza *l'esplicitazione delle relazioni delle previsioni di R.U. con i piani regionali e provinciali* (comma 1bis dell'art. 55 della L.R.1/2005), avendo rilevato anche nei riferimenti ai contenuti degli elaborati, alcune contraddizioni:

- nell'elaborato PR06 si fa riferimento all'elaborato VAS02, senza però ritrovarle;
- i riferimenti all'Allegato 1 dell'elaborato PR06 non sono congruenti con quanto indicato nell'indice del R.U.: nell'indice si parla di Analisi di coerenza interna ed esterna, ma l'Allegato 1 contiene invece la schede di rilievo del patrimonio edilizio.

2. N.T.A., schede descrittive di completamento e recupero e misure di mitigazione individuate nella V.I.

Nella scheda RC03 (parcheggio di Selvole) quanto riportato alle voci "disposizioni e prescrizioni" e "territorio" appare poco esaustivo.

3. Dimensionamento

Si rilevano errori materiali tra le tabelle dell'Atlante dei Sistemi e delle U.T.O.E. e le tabelle delle Relazione. Si segnala la necessità di ritrovare omogeneità anche nelle stesse voci delle diverse tabelle: devono essere indicati anche i dimensionamenti prelevati da P.S. evidenziando il saldo residuo per ciascuna funzione.

Per quanto riguarda il monitoraggio sul dimensionamento si ritiene che dovrà essere eseguito con particolare attenzione al dimensionamento dei recuperi e cambi d'uso.

Nella Relazione, pag. 28, primo capoverso *“Risulta pertanto un residuo di P.S. che potrà essere reso operativo in futuri Regolamenti urbanistici la cui consistenza ammonta rispettivamente a quanto riportato nelle tabelle a seguire.”*

va precisato che potrà essere eventualmente reso operativo il residuo P.S., non corrispondente a quanto indicato nelle tabelle, ma calcolato al netto dei recuperi e cambi d'uso.

Relativamente all'operazione di compilazione della matrice di ricognizione degli strumenti urbanistici comunali al P.T.C.P. e della Relazione del Responsabile del procedimento, si precisa che la verifica risulta priva della ricognizioni del P.R.G. vigente messe in salvaguardia dal P.S. e che la stessa poteva essere riportata nella relazione di coerenza con i piani provinciali e regionali.

4. **Con riferimento al sistema funzionale del paesaggio**, si ritiene opportuno osservare genericamente che nelle N.T.A. non risultano adeguatamente normati gli interventi ricadenti nelle aree di pertinenza del P.T.C.P.. Dovranno essere adeguatamente distinti gli interventi ricadenti all'interno delle aree di pertinenza degli aggregati e dei centri da quelli ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei B.S.A.. Dovranno essere inoltre disciplinati gli interventi minori, non assoggettati a P.A., quali piscine, campi da tennis, ecc. ricadenti in tali aree.

5. **RC08 – Mulino di Radda**

Premessa l'apparente incoerenza segnalata dal responsabile del procedimento con la disciplina del P.T.C. e del P.I.T. Premesso che il Mulino era un B.S.A. nel P.T.C. 2000 ed è stato confermato tale anche nel P.T.C. 2010 e che per tali edifici è presente apposita normativa.

Alla luce degli art. 13, 18 e 27 del P.T.C. è emerso:

- le indicazioni per il progetto presenti nella scheda non sono sufficienti ad evitare erronee contaminazioni nel contesto rurale di riferimento
- non è stato riportato quanto indicato alla scheda 4 della valutazione del P.S.
- il R.U. dovrà individuare indirizzi, criteri e metodi in coerenza col P.T.C.P. per la valutazione delle trasformazioni a tutela del sistema insediativo, delle emergenze del paesaggio e del bene storico architettonico da recuperare.

Si rileva la necessità di verificare la coerenza della previsione con i parametri di cui agli art. 11 (il policentrismo insediativo e le infrastrutture), 11.3 (articolazione del territorio provinciale) e 17 (le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa) del P.T.C..

6. **RC10 – ex cantine E.S.T.A.F.**

Si ritiene opportuno osservare la necessità che l'intervento si rapporti a quanto enunciato all'art. 18 (Le politiche per le aree dismesse) circa la definizione degli interventi di riconversione delle aree dismesse in territorio rurale, che devono rispettare in forma esplicita i criteri di cui all'art. 17 (le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa) del P.T.C..

7. **Modifica del tracciato stradale in località il Mandorlo**

Premessa l'apparente incoerenza segnalata dal responsabile del procedimento con la disciplina del P.T.C. e del P.I.T.

Si osserva il discostamento della previsione dagli obiettivi ed indirizzi del P.T.C. vigente in materia di tutela e conservazione delle infrastrutture storico-paesistico e morfologico-insediativo del territorio rurale. Tenuto conto dell'ambito rurale di riferimento, del sistema insediativo di impianto, della presenza di aree boscate e della tessitura agraria di pregio, si ritiene che la previsione non risulti coerente con il P.T.C. o quanto meno dovrà essere oggetto di ulteriori approfondimenti anche al fine di valutare l'eventuale necessità di levare la sicurezza degli abitanti insediati.

8. Aspetti geologici ed idrogeologici

Si richiede un'integrazione all'art. 147 delle N.T.A. in relazione alla disciplina della classe 1 del P.T.C.P. oltre a degli studi di fattibilità relativa ai vincoli idrogeologici sia di classe 1 che di classe 2 della sensibilità degli acquiferi. Inoltre richiede un'integrazione della tavola PR02 con la rappresentazione della prescrizione localizzativa.

PARERE MOTIVATO

Il presente parere tiene conto della duplice veste dell'osservazione proposta nelle due procedure, valutativa ed urbanistica, e pur non ritenendo cogente al procedimento di V.A.S. la natura di tutti i punti sostanziali ne dà comunque evidenza e riscontro.

- La lettera a) è accoglibile nella misura in cui nelle N.T.A. si dichiara all'Art. 1. *Contenuti del Regolamento urbanistico, comma 7. Il Regolamento edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico - edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico.* Pertanto il contenuto della Relazione Generale è da considerarsi mero errore materiale e pertanto passibile di modifica come meglio evidenziato nell'Allegato 1.


La lettera b) è accoglibile nella misura in cui il contenuto delle N.T.A. è da considerarsi mero errore materiale e pertanto passibile di modifica come meglio evidenziato nell'Allegato 1.


Per quanto attiene la verifica di coerenza necessita apportare i seguenti chiarimenti sulla struttura ed i contenuti del R.A.. Al paragrafo 2.1 punto c) è riportata la metodologia con cui è condotta la verifica di coerenza:


La metodologia seguita per condurre l'analisi e la valutazione di coerenza esterna verticale tra gli obiettivi del R.U. e la pianificazione sovra ordinata e di settore è la seguente:


- elaborazione di schede di valutazione qualitativa o tabelle di sintesi per ogni piano sopra elencato. La scheda riporta la fonte primaria dei documenti utilizzati, gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e i fondamenti - concetti sottesi agli obiettivi;

- gli obiettivi specifici individuati con la scheda precedente vengono messi a confronto con una matrice di coerenza con gli obiettivi del R.U.. Il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:

 **coerenza forte:** quando esiste un nesso stretto, robusto e resistente tra temi guida e loro significato;

 **coerenza debole:** quando esiste un nesso lasco e fiacco tra temi guida e loro significato;

 **incoerente,** coerenza contrastante, quando il nesso, indipendentemente dall'intensità, è in contrasto con un tema guida e il suo significato;

 **coerenza nulla,** quando non esiste nessun nesso tra temi guida e loro significato, o meglio un tema e il suo significato è indifferente rispetto all'obiettivo del Regolamento urbanistico.

Al paragrafo 2.1.1 sono discorsivamente riportati e trattati gli obiettivi, i contenuti e le azioni del R.U. in seguito sinteticamente schematizzate nella tabella 1. La tabella 1 riporta i

contenuti su cui è stata svolta la verifica di coerenza interna con gli elaborati costituenti l'atto di governo del territorio medesimo, di cui alla tabella 1 di pagina 19.

Per quanto attiene la verifica con gli strumenti sovraordinati si è ritenuto opportuno procedere attraverso una lettura a cascata, che dal livello territoriale più ampio, quello regionale (P.I.T./P.P.R.), si muove fino a quello comunale (P.S.), comprendendo pertanto anche il livello provinciale (P.T.C.P.). Quindi il paragrafo 2.1.2 riporta gli obiettivi generali e specifici del P.I.T. con cui il R.U. si confronta e li rappresenta in maniera sintetica alla Tabella 2 di pagina 24 e per quanto riguarda il P.P.R. attraverso i contenuti, gli obiettivi e le azioni desunte dalla Scheda 32 Ambito di paesaggio Chianti sinteticamente rappresentate nella tabella 3 da pag. 26 a pag. 31. L'analisi e la verifica di coerenza tra gli obiettivi del P.I.T./P.P.R. e quelli del R.U. precedentemente declinati è puntualmente trattata nelle tabelle 4 di coerenza riportate da pag. 31 a pag. 42.

In ordine al P.T.C.P. il paragrafo 2.1.4. riporta le argomentazioni del piano sintetizzandole successivamente nella tabella 1 di pagina 45 in ordine ad obiettivi, fondamenti e concetti sulla cui base è stata sviluppata la verifica di coerenza con gli obiettivi del R.U.. La stessa cosa è stata intrapresa con il P.S. al paragrafo 2.1.6 concluso con la verifica di coerenza nella tabella 5 di pagina 54. Pertanto in ordine a quanto suddetto ed al livello di coerenza emersa, le relazioni tra i seguenti piani sono riscontrabili negli elaborati del R.U. di cui alla tabella 1 di pagina 19.

2. In relazione alle sistemazioni agrarie storiche ai sensi dell'Art. 64. *Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti)* preme rilevare che nell'area di interesse non sono presenti e che pertanto tale dicitura è di ordine generale in riferimento alla esistenza di un oliveto. Il punto è accoglibile nella misura in cui il contenuto della voce "territorio" della scheda RC03 e del R.A. al paragrafo 2.6 è passibile di integrazione come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
3. Dimensionamento
 - a) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'elaborato PR04 come meglio evidenziato nell'Allegato 1.
 - b) Tale punto dell'osservazione è accoglibile nella misura in cui si propone l'introduzione di una modifica all'art. 41 delle N.T.A. come meglio evidenziato nell'Allegato 1.La matrice predisposta dall'amministrazione comunale da conto della coerenza con il R.U. adottato e di imminente approvazione, risultando pertanto ormai di efficacia il confronto col P.R.G. di fatto ormai inefficace.
4. In riferimento alla disciplina dei B.S.A. il punto è accoglibile nella misura in cui, oltre a quanto puntualmente trattato nel corpo delle N.T.A., il titolo delle invarianti presenta l'Art. 68. *Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P.* attinente la disciplina specifica di tali beni. Inoltre nell'articolo 3 e 4 raccordano la disciplina del P.T.C.P. agli artt. 13.12, 13.13, 13.14 con in corpo normativo del R.U. demandando in caso di contrasto alla disciplina più restrittiva. Pertanto qualsiasi sia il tipo ed il grado di intervento ricadente in tali ambiti è soggetto alla disciplina suddetta.
5. La previsione alla località Mulino di Radda è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione nonché di quella della Regione, condividendo l'opportunità della destinazione d'uso turistico ricettiva, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al P.S. e contestuale variante al R.U. per l'introduzione delle funzioni. Nelle more di adeguamento degli strumenti sono consentiti gli interventi propri delle classi degli edifici.

-
6. Le caratteristiche morfologiche del territorio di Radda nonché la conformazione apicale degli insediamenti esistenti rendono difficoltoso l'inserimento di nuovi manufatti atti ad ospitare funzioni pubbliche quali quelle previste per la scheda RC10 dell'elaborato PR05. Allo stato delle cose, anche in virtù degli aspetti procedurali propri della storia dell'area e del manufatto esistente, non è pertanto perseguibile la strada dello spostamento delle volumetrie delle ex cantine E.S.T.A.F. in ambito urbano, con lo strumento della perequazione urbanistica, previsto anche dall'art. 17 del P.T.C.P.. A tal fine, la scheda adotta un obiettivo in riduzione delle volumetrie esistenti, allo scopo di alleggerirne anche l'impatto paesaggistico nel contesto di appartenenza, ed una destinazione d'uso esclusivamente pubblicitaria.
 7. La previsione della modifica del tracciato stradale in loc. il Mandorlo è allo stato respinta. Tuttavia, in accoglimento della presente osservazione nonché di quella della Regione, si demanda agli uffici l'avvio di una variante al R.U. per l'individuazione di una modifica del tracciato, che interferisca in via minoritaria anche agli apparati boschivi presenti.
 8. L'osservazione è suscettibile di accoglimento, si veda in proposito l'allegato 1 con le modifiche alle NTA (PR07); In merito alla recepimento delle localizzazione del PAERP si ritiene suscettibile di accoglimento, si veda in proposito l'allegato 1 punto C dell'osservazione d'ufficio (n. 35) e l'osservazione al RU n. 5. In merito all'elaborato PR05 più specificamente gli interventi Poste, Fonti di Gorazzano, Mulino di Radda, Ex cantine ESTAF si ritiene siano state indicate le problematiche idrogeologiche per la fattibilità degli interventi, tranne nei casi in cui l'intervento è già stato oggetto di convenzione stipulata (intervento CM01_prg Monte alla Panca).

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento