



## **Regolamento Urbanistico**

---

### **Proposta di controdeduzione alle osservazioni**

#### **Allegato "B"**

N°ordine	N°registro	Nominativo	Data spedizione	Data protocollo	Prot.	Sintesi	Proposta	CONTRODEDUZIONE
1	1	DADDI CARLA		17/05/2011	14329	Modifica art. 47	ACCOLTA	Parere favorevole all'accoglimento in quanto trattasi di una ulteriore specificazione del contenuto della norma.
2	2	SACCOCCI DINA		17/05/2011	14331	Variazione da D1 a B1 del Podere Chiocciola - Via Cassia loc Drove	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
3	3	BANDINI SERGIO CICALI DONELLA		17/05/2011	14479	Variazione da terreno agricolo a terreno edificabile (C1) - Loc Casalino/Malerbi	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
4	4	GUERCINI LUCIANO		19/05/2011	14775	Variazione da D1 a B1 - Via Toscana/Via Campania/Strada per San Gimignano	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
5	5	DEL VECCHIO LAURA		27/05/2011	15538	Modifica artt. 47-48-50 allo scopo di rendere possibili i mutamenti di destinazione d'uso sugli edifici esistenti in zona agricola - loc Gavignano	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
6	6	BARTALI ELDA CAPACCI ANNALISA, LEONARDO, LUCA		03/06/2011	16136	Revisione delle previsioni urbanistiche relative alla trasformazione di fabbricati rurali - Pod La Querciola	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi anche osservazione n. 32.
7	7	BETTINI ELIO, FRANCO, GIUSEPPE, RENZO		09/06/2011	16691	Modifica art. 47 per cambio destinazione d'uso.	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
8	8	MARTINI MARCO		22/06/2011	18132	Modifica artt. 26 e 28 - Reintroduzione dell'assimilazione a B1 delle aree bianche all'interno dei centri urbani in cui ricadono fabbricati esistenti e reintroduzione della categoria della sostituzione edilizia	PARZIALMENTE ACCOLTA	Art. 28 La prima osservazione, proponendo il ritorno alla normativa in base alla quale è stato gestito il RU per 10 anni, non presenta formalmente elementi evidenti di incompatibilità con leggi e regolamenti vigenti. Si ritiene tuttavia che gli interventi come quelli che vengono descritti nella osservazione necessitano usualmente di una organica progettazione e di un adeguamento infrastrutturale che solo un più approfondito studio del contesto urbano ed una conseguente strumentazione urbanistica di tipo attuativo possono garantire. La questione sollevata può sicuramente costituire uno dei principali temi di approfondimento della nuova strumentazione urbanistica che l'A.C. intende redigere. Art. 26 Per quanto riguarda la seconda osservazione si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione, considerato che non tutti gli edifici presenti nell'area di cui trattasi risultano forniti della relativa "scheda edificio". Si propone pertanto un parziale accoglimento dell'osservazione mediante la introduzione del criterio secondo cui "gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28".
9	9	CNA Siena		22/06/2011	18175	Modifica artt. 25, 26, 28, 29,34, 42 comma 1, 47 comma 2, 50 comma 2	PARZIALMENTE ACCOLTA	Art. 25, comma 1 - Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato. Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la specificazione richiesta relativa alla destinazione "artigianale compatibile con la residenza" e aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)". Art. 26 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione, considerato che non tutti gli edifici presenti nell'area di cui trattasi risultano forniti della relativa "scheda edificio". Si propone pertanto un parziale accoglimento dell'osservazione mediante la introduzione del criterio secondo cui "gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28". Art. 28, comma 3 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione. Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la specificazione richiesta relativa alla destinazione "artigianale compatibile con la residenza", aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)" e introducendo la spiegazione di cosa si intende per "attività terziarie". Art. 28, comma 5 - Per quanto riguarda le due modifiche richieste per il comma 5 si ritiene che la formulazione adottata sia quella più rispondente alle necessità di riqualificazione delle aree urbane. Per quanto riguarda la proposta relativa agli interventi di sostituzione edilizia, proponendo il ritorno alla normativa in base alla quale è stato gestito il RU per 10 anni, non presenta formalmente elementi evidenti di incompatibilità con leggi e regolamenti vigenti. Si ritiene tuttavia che gli interventi come quelli che vengono descritti nella osservazione necessitano usualmente di una organica progettazione e di un adeguamento infrastrutturale che solo un più approfondito studio del contesto urbano ed una conseguente strumentazione urbanistica di tipo attuativo

							<p>possono garantire. La questione sollevata può sicuramente costituire uno dei principali temi di approfondimento della nuova strumentazione urbanistica che l'A.C. intende redigere.</p> <p>Art. 29 - La proposta di modifica dell'art.29 si presenta in assoluta controtendenza rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica. Infatti, con l'osservazione, oltre a proporre il ripristino dell'art. 29 nella formulazione originaria, si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare ulteriori interventi, con il prevedibile risultato di un consolidamento della configurazione esistente, già ritenuta incongrua.</p> <p>Art. 34 – Parere non favorevole. Si ritiene che gli esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva delle merci ingombranti ed a consegna differita, così come definiti dall'art. 24 del D.P.G.R. 01.04.2009 n°1 5/R, siano quelli più congrui con il carattere prevalentemente industriale-artigianale della zona. <b>Vedi anche osservazione n. 37.</b></p> <p>Art. 42 – Parere non favorevole. Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto anche la precedente formulazione dell'art.42 inibiva a chiunque la possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale, incluse quelle per addetti all'agricoltura.</p> <p>Art. 47 - Vedi osservazione n. 32.</p> <p><b>Art. 50 – Parere favorevole in quanto lo stesso criterio è stato introdotto nella L.R. 1/2005 come modificata con L.R. 62/2008.</b></p>
10	9bis	CIA Siena	22/06/2011	18179	Modifica artt. 25, 26, 28, 29,34, 42 comma 1, 47 comma 2, 50 comma 2	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p><b>Art. 25, comma 1 - Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato. Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la specificazione richiesta relativa alla destinazione "artigianale compatibile con la residenza" e aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)".</b></p> <p><b>Art. 26 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione, considerato che non tutti gli edifici presenti nell'area di cui trattasi risultano forniti della relativa "scheda edificio". Si propone pertanto un parziale accoglimento dell'osservazione mediante la introduzione del criterio secondo cui "gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28".</b></p> <p><b>Art. 28, comma 3 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione. Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la specificazione richiesta relativa alla destinazione "artigianale compatibile con la residenza", aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)" e introducendo la spiegazione di cosa si intende per "attività terziarie".</b></p> <p><b>Art. 28, comma 5 - Per quanto riguarda le due modifiche richieste per il comma 5 si ritiene che la formulazione adottata sia quella più rispondente alle necessità di riqualificazione delle aree urbane. Per quanto riguarda la proposta relativa agli interventi di sostituzione edilizia, proponendo il ritorno alla normativa in base alla quale è stato gestito il RU per 10 anni, non presenta formalmente elementi evidenti di incompatibilità con leggi e regolamenti vigenti. Si ritiene tuttavia che gli interventi come quelli che vengono descritti nella osservazione necessitino usualmente di una organica progettazione e di un adeguamento infrastrutturale che solo un più approfondito studio del contesto urbano ed una conseguente strumentazione urbanistica di tipo attuativo possono garantire. La questione sollevata può sicuramente costituire uno dei principali temi di approfondimento della nuova strumentazione urbanistica che l'A.C. intende redigere.</b></p> <p>Art. 29 - La proposta di modifica dell'art.29 si presenta in assoluta controtendenza rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica. Infatti, con l'osservazione, oltre a proporre il ripristino dell'art. 29 nella formulazione originaria, si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare ulteriori interventi, con il prevedibile risultato di un consolidamento della configurazione esistente, già ritenuta incongrua.</p> <p>Art. 34 – Parere non favorevole. Si ritiene che gli esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva delle merci ingombranti ed a consegna differita, così come definiti dall'art. 24 del D.P.G.R. 01.04.2009 n°1 5/R, siano quelli più congrui con il carattere prevalentemente industriale-artigianale della zona. <b>Vedi anche osservazione n. 37.</b></p> <p>Art. 42 – Parere non favorevole. Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto anche la precedente formulazione dell'art.42 inibiva a chiunque la possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale, incluse quelle per addetti all'agricoltura.</p> <p>Art. 47 - Vedi osservazione n. 32.</p> <p><b>Art. 50 – Parere favorevole in quanto lo stesso criterio è stato introdotto nella L.R. 1/2005 come modificata con L.R. 62/2008.</b></p>
11	10	CONFCOMMERCIO CONFESERCENTI	23/06/2011	18246	Modifica artt. 25, 28 29	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p><b>Art. 25, comma 4 - La precisazione richiesta relativa ai parcheggi risulta utile per una più corretta applicazione della normativa. Si ritiene tuttavia opportuno che la precisazione richiesta sia costituita da un rimando esplicito all'art. 28 del D.P.G.R. 15/R/2009, specificando che, ricorrendo nel centro storico le condizioni previste dal suddetto articolo per l'annullamento delle superfici destinate alla sosta di relazione, non è necessario reperire tali spazi.</b></p> <p><b>Art. 25, comma 1 - Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato. Si propone di accogliere l'osservazione aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)".</b></p> <p><b>Art. 28, comma 3 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione. Si propone di accogliere l'osservazione aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)" e introducendo la spiegazione di cosa si intende per "attività terziarie".</b></p>

								Art. 29, comma 2 - Parere non favorevole in quanto l'inserimento generalizzato delle destinazioni richieste produrrebbe un inopportuno consolidamento dell'attuale situazione delle zone B2, caratterizzata da fenomeni di degrado o di inappropriata presenza in aree prevalentemente residenziali.
12	11	EDIL TADDEI Srl		23/06/2011	18326	Modifica art. 29 affinché venga consentito il mutamento di destinazione d'uso dei volumi esistenti	NON ACCOLTA	La modifica richiesta sembra contrastare con le motivazioni della variante stessa in quanto trasformazioni rilevanti nelle aree come quelle di cui trattasi necessitano di ulteriori approfondimenti nel contesto di una complessiva revisione e aggiornamento degli strumenti urbanistici.
13	12	Arch GAMBASSI RAFFAELE		23/06/2011	18327	Modifica art. 35, comma 4.	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'articolo in questione non è interessato dalla variante.
14	13	C.A.V. BERNARDINI CORRADO		23/06/2011	18328	Modifica art. 29	NON ACCOLTA	La proposta di modifica dell'art.29, che coincide sostanzialmente con l'annullamento della variante, si presenta in contraddizione rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica.
15	14	LOTTI ELVIO		23/06/2011	18329	Modifica destinazione di terreno loc Galloria	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
16	15	MASINI MAURO		23/06/2011	18330	Ripristino commi 2, 3, 4, 6, 10, 12 art. 28	NON ACCOLTA	L'osservazione, proponendo il ritorno alla normativa in base alla quale è stato gestito il RU per 10 anni, non presenta formalmente elementi evidenti di incompatibilità con leggi e regolamenti vigenti. Si ritiene tuttavia che gli interventi come quelli che vengono descritti nella osservazione necessitano usualmente di una organica progettazione e di un adeguamento infrastrutturale che solo un più approfondito studio del contesto urbano ed una conseguente strumentazione urbanistica di tipo attuativo possono garantire. La questione sollevata può sicuramente costituire uno dei principali temi di approfondimento della nuova strumentazione urbanistica che l'A.C. intende redigere.
17	16	MANENTI LAURA, DINA		23/06/2011	18331	Inserimento terreni agricoli in area edificabile loc Le Lame	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
18	17	MANENTI LAURA		23/06/2011	18332	Modifica art. 47 per cambio destinazione d'uso.	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
19	18	MARINI LAZZERI ANNA MARIA		23/06/2011	18333	Reintroduzione commi 2, 3 e 4 art. 47	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
20	19	CECCHI GABBRIELLA, COSTANTE		23/06/2011	18334	Modifica art. 29 e modifica comparto b4	NON ACCOLTA	La proposta di modifica dell'art.29, che coincide sostanzialmente con l'annullamento della variante, si presenta in contraddizione rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica.
21	20	CALAMASSI MASSIMILIANO		23/06/2011	18335	Modifica della destinazione di aree in loc Drove da D1 a D3 o D7	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.
22	21	MORI MAURO		23/06/2011	18336	Modifica art. 34	ACCOLTA	Parere favorevole. La specificazione richiesta sembra essere utile ad una corretta gestione della normativa.
23	22	VANNI RINELLA geom GUERRANTI FRANCESCO		23/06/2011	18337	Modifica art. 28 per cambio di destinazione d'uso al piano terreno in zone rischio frana	NON ACCOLTA	Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto le limitazioni alle trasformazioni degli immobili come quello di cui trattasi derivano dall'art.22 delle norme, che non risulta interessato dalla variante
24	23	EDIL TADDEI Srl		23/06/2011	18338	Modifica art 29 per cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti comparto b5	NON ACCOLTA	La modifica richiesta sembra contrastare con le motivazioni della variante stessa in quanto trasformazioni rilevanti nelle aree come quelle di cui trattasi necessitano di ulteriori approfondimenti nel contesto di una complessiva revisione e aggiornamento degli strumenti urbanistici.
25	24	GORI ANDREA NENCIONI MONICA DA VELA LICIA MORI MAURO LIMBERTI LUCA PANTI LEONELLO		23/06/2011	18339	Modifica art. 34	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 37.
26	25	BANDINI ANDREA, BEATRICE, PAOLO FIORENTINI GIOVANNA		23/06/2011	18343	Modifica art 29 con introduzione di piano particolareggiato per comparto g5 e g6	NON ACCOLTA	La proposta di modifica dell'art.29, che coincide sostanzialmente con l'annullamento della variante, si presenta in contraddizione rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica.
27	26	PECINI GIOVANNI		23/06/2011	18365	Modifica art 28	ACCOLTA	Parere favorevole all'accoglimento in quanto trattasi di una ulteriore specificazione del contenuto della norma.
28	27	PARTITO DEMOCRATICO - PD		23/06/2011	18380	Modifica art. 47	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
29	28	Arch FANTACCI CARLO		24/06/2011	18418	Modifica artt. 25, 26, 29, 34, 42, 47,	PARZIALMENTE ACCOLTA	Art. 25 - La proposta potrebbe costituire una utile specificazione della normativa e non entrare in contraddizione con la logica che ha portato alla modifica dell'art.25 del RU, riallineandolo ai criteri della variante Centro Storico del 1985, a condizione che fra le prescrizioni si aggiunga anche l'obbligo che le finestre dei locali in questione si collochino ad almeno 5 metri da aree pubbliche o di uso pubblico e a 3 metri da spazi collettivi. Art. 26 - Parere favorevole per quanto riguarda la proposta relativa agli edifici esistenti nelle aree agricole dentro il perimetro urbano. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione, considerato che non tutti

								<p>gli edifici presenti nell'area di cui trattasi risultano forniti della relativa "scheda edificio". Si propone pertanto un parziale accoglimento dell'osservazione mediante la introduzione del criterio secondo cui "gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28". Per quanto riguarda la proposta di destinare alla realizzazione di parcheggi le aree agricole interne ai centri urbani, si ritiene che la realizzazione, senza limiti, di strutture di parcheggio possa far venir meno il carattere di elemento connettivo e rete ecologica attribuito a tali aree.</p> <p>Art. 29 – Parere favorevole. Considerato che l'accettazione della osservazione produce in automatico il ripristino delle condizioni previste dalla legge riguardo alla proroga per la ultimazione dei lavori o al rilascio di Permessi di Costruire per il completamento delle opere, si ritiene che sia più congrua l'eliminazione di tutto il periodo oggetto di osservazione.</p> <p>Art. 34 - Parere favorevole. Considerato che l'accettazione della osservazione produce in automatico il ripristino delle condizioni previste dalla legge riguardo alla proroga per la ultimazione dei lavori o al rilascio di Permessi di Costruire per il completamento delle opere, si ritiene che sia più congrua l'eliminazione di tutto il periodo oggetto di osservazione.</p> <p>Art. 42 - Parere non favorevole in quanto la norma che si chiede di eliminare è stata introdotta allo scopo di allinearsi ad un orientamento giurisprudenziale che sembra consolidato.</p> <p>Art. 47 - Vedi osservazione n. 32</p>
30	29	Arch FANTACCI CARLO		24/06/2011	18419	Reintroduzione art. 34	NON ACCOLTA	<p>I presupposti su cui si basa la richiesta sembrano completamente erronei. Si ritiene infatti non sostenibile che le zone che il RU classifica come "zone di espansione", assoggettate a Piano di lottizzazione, possano considerarsi come "zone di saturazione".</p>
31	30	ANCE Siena PICCIOLINI FRANCESCO		24/06/2011	18420	Modifica artt. 25, 29, 34, 47 ed esclusione dalla VI e dalla VAS	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Art.25 - Parere non favorevole in quanto la nuova disposizione introdotta con variante al RU è da ritenersi importante per il conseguimento della qualità degli spazi urbani e della qualità abitativa degli organismi residenziali.-</p> <p>Art. 29 - La proposta di modifica dell'art.29, che coincide sostanzialmente con l'annullamento della variante, si presenta in contraddizione rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica.</p> <p>Art. 34 – Vedi osservazioni nn. 28 e 37.</p> <p>Art. 47 - Vedi osservazione n. 32.</p> <p>L'esclusione della variante dal processo di valutazione integrata e di valutazione ambientale strategica si è basato sulla inequivocabile constatazione che le disposizioni introdotte nello strumento urbanistico non avrebbero, con tutta evidenza, comportato un aggravio di pressione sulle matrici ambientali. Tali disposizioni costituiscono piuttosto una sorta di momentanea sospensione di quelle rilevanti attività di trasformazione che potranno essere compiutamente riconsiderate con una revisione generale degli strumenti urbanistici. L'attivazione dei processi valutativi sembra, pertanto, acquisire senso solo nell'ambito di tale revisione, nel momento, cioè, in cui si configurano concretamente le ipotesi di trasformazione della città e del territorio.</p>
32	31	ERMINI GINO		24/06/2011	18461	Variazione di destinazione di area in loc Foci da D7 a D1	NON ACCOLTA	<p>Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto l'immobile in questione non è interessato dalla variante.</p>
33	32	ELLEGI POGGI DI VILLORE SRL		24/06/2011	18462	Modifica art. 47	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>L'osservazione affronta la complessa problematica della trasformazione degli edifici in zona agricola cercando di dimostrare che il R.U., nella sua formulazione originaria, risultava sostanzialmente rispondente a tutti i criteri contenuti nel P.I.T. e nella vigente legislazione urbanistica sulle zone agricole. Viene anche riconosciuta allo stesso R.U. la capacità di coniugare una estesa possibilità di trasformazione degli edifici rurali con le esigenze di tutela dei caratteri dell'edilizia tradizionale. I temi affrontati nella osservazione sono, in maniera più specifica, i seguenti:</p> <p><b>1) Trasformazione di edifici rurali e dimensionamento:</b> Secondo l'osservazione il Piano Strutturale prevede che per gli interventi di "recupero, riqualificazione, ricucitura/consolidamento e lieve incremento" non siano stabiliti limiti quantitativi, ovvero che gli edifici rurali potenzialmente trasformabili siano tutti quelli esistenti nel territorio compreso nel "sistema collinare". In conseguenza di una tale lettura del dimensionamento di P.S., la normativa del R.U. si limiterebbe a specificare che sono possibili mutamenti della destinazione da agricola a residenziale per tutti i manufatti esistenti ad eccezione di quelli con volume inferiore a mc 250 (combinato artt. 8 e 50 delle N.T.A.).</p> <p><b>2) Caratteristiche degli interventi.</b> L'osservazione sostiene anche che la normativa di R.U. vigente individuerrebbe per gli edifici rurali una categoria di intervento denominata genericamente "di recupero". Tale generica categoria troverebbe specificazione sia all'interno della normativa di P.S. che in quella di R.U.. Nel P.S. il "recupero" viene definito come: "interventi che mantengano le caratteristiche morfologiche degli edifici e delle aree su cui essi insistono, e preservino gli equilibri con l'intorno". Secondo il R.U. gli interventi di recupero sono quelli che non eccedono "la categoria del restauro" sulle parti originarie e di "ristrutturazione edilizia" nelle parti secondarie e prive di valore. Lo stesso R.U. specifica, quindi, che sono ammissibili gli interventi di "recupero" riconducibili al restauro e alla ristrutturazione purché sia garantito il rispetto degli elementi strutturali, tipologici e formali "tipici dell'edilizia rurale" ma non necessariamente coincidenti con quelli del singolo edificio.</p> <p>Con l'osservazione si richiede, quindi, che l'articolo 47 delle N.T.A. adottate sia riformulato in maniera che gli interventi di trasformazione degli edifici rurali, per altro già realizzati in misura cospicua, vengano consentiti con i criteri di tutela già contenuti negli strumenti vigenti.</p> <p>Le articolate argomentazioni contenute nell'osservazione obbligano ad approfondire i seguenti temi: 1) la rispondenza del dimensionamento di P.S. e di R.U., che sembra comprendere tutto il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, ai criteri di cui al comma 5 dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e, soprattutto, al D.P.G.R. 3/R/2007; 2) la rispondenza dei criteri di tutela contenuti nel R.U. rispetto a quelli del vigente P.I.T. con riferimento alle aree</p>

							<p>"collinari"; 3) la compatibilità delle categorie d'intervento come descritte nel vigente R.U. con la trasformazione ed il mutamento di destinazione degli edifici soggetti a tutela.</p> <p>1) Si ritiene condivisibile l'affermazione che secondo il P.S. gli edifici rurali potenzialmente trasformabili siano tutti quelli esistenti nelle zone agricole. Per quanto riguarda, invece, il R.U., non deve sfuggire che l'art.12 del D.P.G.R. 3/R/2007 stabilisce l'obbligo di individuare, nell'ambito di tale strumento, "gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole". Poiché tale disposizione deve essere applicata, fra l'altro, per le varianti al R.U. adottate in data successiva all'entrata in vigore del suddetto Regolamento 3/R/2007, è del tutto evidente che qualora, in accoglimento della osservazione presentata, si intendesse rimuovere il "congelamento" degli interventi di trasformazione in zona agricola, si dovrebbero individuare "gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole" nei quali consentire gli interventi di trasformazione. A tal proposito, occorre anzitutto specificare che la "perdita di ruralità" non deriva da una previsione dell'ente pubblico ma da una condizione oggettiva che il Comune si trova a registrare. Si dovrà pertanto individuare il criterio oggettivo e verificabile attraverso il quale si manifesta la "perdita di ruralità". In tal senso, si possono ritenere senz'altro "non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole" tutti quegli edifici non riferiti ad aziende la cui dimensione non superi quella di cui all'art. 2 del D.P.G.R. 5/R/2007 e tutti quelli per i quali tale condizione sia riconosciuta nell'ambito del P.A.P.M.A.A. approvati.</p> <p>2) La disciplina contenuta nel R.U., in ottemperanza alle disposizioni del P.S. che prevedono "interventi che mantengano le caratteristiche morfologiche degli edifici e delle aree su cui essi insistono, e preservino gli equilibri con l'intorno", prescrive interventi di restauro sulle parti originarie e interventi fino alla ristrutturazione edilizia sulle parti secondarie, specificando, in ogni modo, che tali interventi debbano garantire il rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali "tipici dell'edilizia rurale". Se consideriamo poi che esiste nel quadro conoscitivo dello stesso R.U. una schedatura capillare degli edifici che ne evidenzia le caratteristiche più significative, possiamo ragionevolmente ritenere, come specificato nell'osservazione, che i criteri di tutela contenuti nel R.U. possano ritenersi adeguati alle disposizioni del vigente P.I.T.. E' semmai da specificare che per gli edifici soggetti a tutela (art. 48 N.T.A.) valgono le disposizioni di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005 "caratteristiche dei progetti su immobili di particolare valore".</p> <p>3) Come specificato nell'osservazione, il R.U. vigente prevede esplicitamente, per gli edifici in questione, la possibilità di mutare la destinazione d'uso con l'unica limitazione riferita ai fabbricati con volume inferiore a mc 250. Gli stessi tipi di intervento consentiti vengono definiti genericamente "di recupero", per poi precisare che tali interventi possono essere in parte di restauro e in parte di ristrutturazione edilizia. Dal complesso delle norme di R.U. sembra, pertanto, potersi ricavare l'intenzione di consentire il mutamento della destinazione d'uso senza che categorie edilizie articolate come quelle sopra descritte possano far venir meno tale possibilità.</p> <p>In conclusione si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta mediante una riscrittura dell'art. 47 in maniera che vengano definiti i criteri per la individuazione degli edifici e manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole e stabilite alcune condizioni indispensabili (primo fra tutti l'approvvigionamento idrico) affinché sia possibile il cambio di destinazione d'uso:</p>
34	33	CONTI LILIANA RAMALLI ALBA	24/06/2011	18464	Modifica art 29 - inserimento di comparto via Suali - ferrovia in zona che consenta la trasformazione con cambio di destinazione	NON ACCOLTA	La proposta di modifica dell'art.29, che coincide sostanzialmente con l'annullamento della variante, si presenta in contraddizione rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica.
35	34	ZANI ANNA POGGIALI ELISA CUCINI ALESSIO	24/06/2011	18473	Modifica art 47 per cambio destinazione di ex annesso agricolo loc Gavignano	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
36	35	Ing BARUCCI DOMENICO	24/06/2011	18491	Modifica art 34	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 37
37	36	Ing BARUCCI DOMENICO	24/06/2011	18494	Modifica art 34	NON ACCOLTA	La proposta, prevedendo, di fatto, la trasformazione di zone agricole in zone D2, non risulta pertinente in quanto le stesse non sono interessate dalla variante.
38	37	Ing BARUCCI DOMENICO	24/06/2011	18498	Modifica art. 34	PARZIALMENTE ACCOLTA	Parere favorevole ad un parziale accoglimento dell'osservazione. L'impianto proposto nella osservazione può essere sostanzialmente accolto mediante la ridefinizione, all'interno del Quadro Previsionale Strategico, delle quantità edificatorie da "prelevare" dalla quantità disponibile prevista dal Piano Strutturale.
39	38	SABATINO CALOGERO, ADRIANA MARIA	24/06/2011	18503	Scheda 547 - possibilità di realizzare volumi tecnici per alloggio generatori per fonti energetiche alternative	NON ACCOLTA	Parere non favorevole in quanto i contenuti delle schede di rilevamento degli edifici non costituiscono oggetto della variante.
40	39	CONFAPI Siena	24/06/2011	18504	Modifiche agli artt. 25, 26, 28, 29, 34, 42, 47, 50	PARZIALMENTE ACCOLTA	Art. 25, comma 1 - Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato. Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la specificazione richiesta relativa alla destinazione "artigianale compatibile con la residenza" e aggiungendo a "servizi per gli animali" la specificazione "(canili, gattili e simili)". Art. 26 - Parere favorevole per quanto riguarda la proposta relativa agli edifici esistenti nelle aree agricole dentro

								<p>il perimetro urbano. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione, considerato che non tutti gli edifici presenti nell'area di cui trattasi risultano forniti della relativa "scheda edificio". Si propone pertanto un parziale accoglimento dell'osservazione mediante la introduzione del criterio secondo cui "gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28".</p> <p>Art. 28 - Parere favorevole. Si ritiene che la precisazione richiesta costituisca una specificazione e vada effettivamente a colmare una lacuna che si è venuta a creare con la modifica dell'articolo in questione e pertanto si introduce la spiegazione di cosa si intende per "attività terziarie".</p> <p>Per quanto riguarda le due modifiche richieste per il comma 5 si ritiene che la formulazione adottata sia quella più rispondente alle necessità di riqualificazione delle aree urbane. Per quanto riguarda la proposta relativa agli interventi di sostituzione edilizia, proponendo il ritorno alla normativa in base alla quale è stato gestito il RU per 10 anni, non presenta formalmente elementi evidenti di incompatibilità con leggi e regolamenti vigenti. Si ritiene tuttavia che gli interventi come quelli che vengono descritti nella osservazione necessitano usualmente di una organica progettazione e di un adeguamento infrastrutturale che solo un più approfondito studio del contesto urbano ed una conseguente strumentazione urbanistica di tipo attuativo possono garantire. La questione sollevata può sicuramente costituire uno dei principali temi di approfondimento della nuova strumentazione urbanistica che l'A.C. intende redigere.</p> <p>Art. 29 - La proposta di modifica dell'art.29 si presenta in assoluta controtendenza rispetto alle necessità di approfondimento che hanno mosso l'A.C. nel redigere la variante stessa e nel disporre la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica. Infatti, con l'osservazione, oltre a proporre il ripristino dell'art. 29 nella formulazione originaria, si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare ulteriori interventi, con il prevedibile risultato di un consolidamento della configurazione esistente, già ritenuta incongrua.</p> <p>Art. 34 – Parere non favorevole. Si ritiene che gli esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva delle merci ingombranti ed a consegna differita, così come definiti dall'art. 24 del D.P.G.R. 01.04.2009 n°1 5/R, siano quelli più congrui con il carattere prevalentemente industriale-artigianale della zona. <b>Vedi anche osservazione n. 37.</b></p> <p>Art. 42 – Parere non favorevole. Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto anche la precedente formulazione dell'art.42 inibiva a chiunque la possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale, incluse quelle per addetti all'agricoltura.</p> <p>Art. 47 - Vedi osservazione n. 32.</p> <p><b>Art. 50 – Parere favorevole in quanto lo stesso criterio è stato introdotto nella L.R. 1/2005 come modificata con L.R. 62/2008.</b></p>
41	40	MARTINI GIUSEPPE, GIAMPIERO		24/06/2011	18505	Scheda n 19 - Modifica affinché sia possibile la demolizione e ricostruzione	NON ACCOLTA	Parere non favorevole in quanto i contenuti delle schede di rilevamento degli edifici non costituiscono oggetto della variante.
42	41	GIORGIO SARA		24/06/2011	18507	Modifica art. 25	PARZIALMENTE ACCOLTA	Art. 25 - La proposta potrebbe costituire una utile specificazione della normativa e non entrare in contraddizione con la logica che ha portato alla modifica dell'art.25 del RU, riallineandolo ai criteri della variante Centro Storico del 1985, a condizione che fra le prescrizioni si aggiunga anche l'obbligo che le finestre dei locali in questione si collochino ad almeno 5 metri da aree pubbliche o di uso pubblico e a 3 metri da spazi collettivi. Si ritiene tuttavia che in fase di revisione degli strumenti urbanistici possa essere svolta una riflessione sulle caratteristiche particolari del centro storico di Staggia.
43	42	ORDINE DEGLI ARCHITETTI ORDINE DEGLI INGEGNERI ORDINE DEI GEOMETRI ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI		24/06/2011	18517	Modifica artt. 24, 25, 26, 28, 29, 34, 40, 42, 43 e introduzione art. 43bis, 47, 50	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Art. 24, comma 2 e comma 4 - Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto i due commi dell'articolo non sono interessati dalla variante.</p> <p>Art. 24, comma 8 – Parere non favorevole alla proposta di modifica in quanto si può ragionevolmente ritenere che "volumetrie derivanti da concessioni in sanatoria" nell'ambito di un centro storico necessitino indubbiamente di studi approfonditi che solo una strumentazione urbanistica di tipo attuativo può garantire.</p> <p>Art. 24, comma 9 – Si ritiene che la monetizzazione delle aree pubbliche possa essere affrontata esclusivamente nell'ambito di una complessiva revisione degli strumenti urbanistici.</p> <p><b>Art. 25, comma 1 – Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato.</b></p> <p>Art. 25, commi 2 e 3 – Parere non favorevole in quanto la norma introdotta con la 9ª variante, ripristinando i criteri utilizzati con l'approvazione del cosiddetto "Piano del Centro Storico" (variante al P.R.G. del 1985), intende preconstituire le condizioni perché l'area in questione mantenga, come è naturale, una configurazione di "area centrale" con cospicua presenza di funzioni di servizio, sia pubbliche che private, commerciali e artigianali compatibili con la residenza. E' del tutto evidente come tali funzioni non possano collocarsi che al piano terra degli edifici. Proprio in ragione degli studi sui tipi edilizi contenuti nel "Piano del Centro Storico" e della conseguente individuazione delle compatibili categorie di intervento edilizio, si ritiene che i locali collocati ai piani terra degli edifici presentino, inoltre, caratteristiche tali da non garantire una accettabile qualità residenziale.</p> <p>Art. 26, comma 4 - Si ritiene che l'osservazione presentata risulti non attinente in quanto il comma dell'articolo non è interessato dalla variante.</p> <p>Art. 26, comma 6 – Parere non favorevole. La qualificazione di zona agricola deriva da una constatazione delle reali caratteristiche delle aree. Il fatto che le stesse siano comprese entro il perimetro urbano non comporta, in automatico, la modifica di tale caratteristiche.</p> <p>Art. 26, comma 7 – Parere non favorevole. L'art.122 del Regolamento Edilizio, almeno per la parte non in contrasto con le disposizioni di legge sull'attività edilizia libera, è comunque in vigore. L'art. 26 del R.U., come modificato dalla variante, è invece riferito a quei manufatti che, non rientrando nei casi di attività edilizia libera</p>

								<p>come definiti all'art.80 della L.R. 1/2005, necessitano di apposita regolamentazione.</p> <p><b>Art. 26, comma 8 – Parere favorevole al ripristino del comma 8 per i motivi già esposti relativamente all'osservazione n.8. Parere non favorevole all'aggiunta proposta in quanto le categorie d'intervento consentite per gli edifici B1 (ristrutturazione edilizia, ampliamento 10%.....) non sembrano compatibili con il rispetto dei caratteri tipologici e formali.</b></p> <p>Art. 26, comma 9 – Parere non favorevole in quanto si ritiene che i criteri dell'art. 28 del Regolamento di igiene, richiamati nell'osservazione, debbano intendersi come eccezioni, applicabili strettamente al caso ivi considerato. Si ritiene altresì che, allo scopo di perseguire un ordinato assetto del territorio ed una tutela delle risorse essenziali, gli interventi di trasformazione urbana possano essere realizzati esclusivamente nel caso che sia garantito l'accesso ai servizi di interesse pubblico, primo fra questi l'approvvigionamento idrico.</p> <p>Art. 26, comma 10 – Parere non favorevole in quanto l'insieme delle attività che l'osservazione propone di includere negli spazi liberi delle zone A e B configura un utilizzo delle stesse che potrebbe far venir meno la loro funzione di elemento connettivo e rete ecologica o di ambito di definizione del perimetro urbano.</p> <p><b>Art. 28, comma 3 – Parere favorevole. Le specificazioni richieste risultano congrue e vanno a colmare una lacuna del testo adottato.</b></p> <p>Art. 28, comma 4 – Parere non favorevole in quanto, pur condividendo in linea generale l'idea che in certi casi si debba procedere alla monetizzazione come proposto, si ritiene che tale ipotesi sia percorribile esclusivamente sulla base di uno studio approfondito della realtà urbana, del suo funzionamento e, soprattutto, nel contesto di un Piano della localizzazione e distribuzione delle funzioni. Si ritiene che tale ipotesi debba essere compiutamente studiata nell'ambito della revisione degli strumenti urbanistici che l'Amministrazione comunale sta avviando.</p> <p>Art. 28, comma 5 – Parere non favorevole alla proposta di aggiungere la ristrutturazione urbanistica alle categorie d'intervento consentite. Infatti, le zone destinate alla ristrutturazione urbanistica sono quelle classificate B2 e disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A..</p> <p>Art. 28, comma 5, punto secondo – Vedi controdeduzioni relative all'art. 26, comma 7.</p> <p>Art. 28, comma 5, punto terzo – Parere non favorevole. Si ritiene che la specificazione richiesta, data anche la genericità della formulazione, possa risultare fuorviante. Infatti, nelle zone B1 le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono già individuate per tutti gli edifici. La formulazione proposta potrebbe, invece, creare incertezza sul tipo di intervento consentito per gli edifici derivanti da concessioni in sanatoria.</p> <p>Art. 29, commi 1 e 2 – Parere non favorevole in quanto, trattandosi di aree che presentano potenzialità di trasformazione nell'ambito di un complessivo disegno di rinnovo urbano, si ritiene che gli interventi da consentire in questa fase debbano limitarsi a quelli di tipo conservativo o, al massimo, di ristrutturazione "leggera", riservando alla revisione degli strumenti urbanistici nel loro complesso la definizione dei caratteri e delle modalità di una più complessa trasformazione urbanistica.</p> <p><b>Parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione relativa alla modifica dell'art. 29, comma 3. Considerato che l'accettazione della osservazione produce in automatico il ripristino delle condizioni previste dalla legge riguardo alla proroga per la ultimazione dei lavori o al rilascio di Permessi di Costruire per il completamento delle opere, si ritiene che sia più congrua l'eliminazione di tutto il periodo oggetto di osservazione.</b></p> <p><b>Art. 34 – Vedi osservazioni nn.28 e 37.</b></p> <p>Art. 40, comma 1 – Parere non favorevole. L'osservazione richiede di sostituire l'art. 40, comma 1, in versione adottata con la formulazione precedente. In realtà il comma 1 dell'art. 40 non è stato modificato con la variante e rimane pertanto valida la formulazione originaria. Per quanto riguarda la proposta di consentire la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici si ritiene che, trattandosi inequivocabilmente di un intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" debba ritenersi incompatibile con le caratteristiche dei numerosi fabbricati assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo.</p> <p>Art. 42, comma 1 – Parere non favorevole. La questione è stata valutata in maniera approfondita anche al momento della originaria formulazione del Regolamento Urbanistico. In tale occasione si è attribuita particolare importanza alla necessità di tutela delle risorse essenziali ed alla riduzione del consumo di suolo, penalizzando, di conseguenza, l'insediamento di nuovi edifici ad uso abitativo rurale. A tal proposito, si è anche valutato che, date le caratteristiche della produzione agricola nel territorio comunale, la realizzazione di abitazioni rurali non si rendesse indispensabile. Si ritiene di confermare pienamente le considerazioni di cui sopra. Si aggiunge inoltre che la disposizione relativa alla edificazione di edifici ad uso abitativo nelle zone agricole non costituisce oggetto della 9° variante e, pertanto, l'osservazione si presenta anche non attinente. Parere non favorevole all'aggiunta in quanto si ritiene inutile ripetere quanto già enunciato all'art.49.</p> <p>Art. 42, comma 2 – Parere non favorevole in quanto la norma introdotta con variante serve esclusivamente a stabilire, in linea con un orientamento giurisprudenziale sostanzialmente univoco, che la ricostruzione dei fabbricati ridotti in stato di rudere, schedati o non schedati, equivale a "nuova costruzione" e che pertanto tale tipo di intervento, non realizzabile laddove si consentono interventi di restauro o di ristrutturazione, deve essere adeguatamente programmato.</p> <p><b>Art. 43 e 43 bis – Annessi precari e amatoriali Considerato che gli annessi individuati nelle norme previgenti come "precari" rappresentano in realtà gli annessi di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005 e all'art. 6 del D.P.G.R. 5/R/2007 si ritiene che l'osservazione ponga giustamente il problema del dimensionamento di tali manufatti. L'osservazione è parzialmente accolta mediante la reintroduzione dei criteri relativi al dimensionamento nell'art. 43.</b></p> <p>Art. 47 – Vedi osservazione n. 32</p> <p>Art. 50 – Parere non favorevole alla estensione generalizzata della destinazione turistico-ricettiva in quanto il carico urbanistico generato da tale destinazione dovrebbe essere oggetto di apposito studio. La "casa vacanza" costituisce invece attività sempre realizzabile negli edifici a destinazione residenziale. Parere favorevole all'aggiunta della destinazione "residenziale". L'agriturismo costituisce attività compresa nella definizione, già</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								presente nella norma, "agricola e funzioni connesse ai sensi di legge", non si ritiene pertanto di dover aggiungere quanto proposto in merito.
44	43	TROVATELLI SILVIA		24/06/2011	18532	Modifica art 47 per cambio destinazione d'uso	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
45	44	Arch MANCINI ALESSANDRO ROSATI ROSSANO FIORAVANTI EMILIA	24/06/2011 mezzo PEC	27/06/2011	18655	Modifica art. 47 per variazione destinazione d'uso	PARZIALMENTE ACCOLTA	Vedi osservazione n. 32
46	45	CONSORZIO AGRARIO DI SIENA Ing LASTRI MAURO PAGLUCA PIETRO	24/06/2011 Mezzo PEC	27/06/2011	18657	Variazione della zonizzazione da B2 a B1 dell'area del Consorzio Agrario via Borgaccio, modifica art. 28	PARZIALMENTE ACCOLTA	Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione. Infatti, mentre si riterrebbe improprio un inserimento dell'area nelle zone B1, si riconosce che gli argomenti sostenuti dagli osservanti presentano una certa validità. Il Consorzio Agrario è una struttura da sempre finalizzata allo svolgimento di attività produttive, di commercializzazione e di promozione dell'agricoltura e del settore alimentare, come del resto risulta fin dagli atti di compravendita immobiliare dell'"Enopolio" del 1942. Sembra pertanto opportuno che le destinazioni d'uso consentite vengano individuate sulla base di tali caratteristiche, fermo restando che per interventi di rilevante modifica dell'assetto attuale (per esempio inserimento di medie strutture di vendita o di estensione dell'attività produttiva) debba essere richiesta la redazione di un Piano di Recupero. Anche per quanto riguarda le categorie di intervento è d'obbligo riconoscere che l'inserimento dell'area fra le zone di ristrutturazione urbanistica si rivela assolutamente improprio. Allo stesso modo, date le caratteristiche del fabbricato e la sua particolare destinazione, si ritiene che il tipo di intervento atto a consentire la conservazione degli elementi di valore e, allo stesso tempo, l'adeguamento funzionale debba articolarsi in base ad un criterio per cui sia consentito di realizzare con intervento diretto esclusivamente le opere che non modifichino l'aspetto esteriore del bene e che non comportino aumento di superficie utile lorda, oltre a non prevedere, come già detto, rilevanti modifiche alle destinazioni d'uso. Ferma restando, in ogni modo, l'impossibilità di modificare le facciate della parte più antica del fabbricato e di modificare le destinazioni d'uso rispetto a quelle relative alla produzione, commercializzazione e promozione dell'agricoltura e del settore alimentare, tipiche del Consorzio Agrario. In tal senso non dovrà essere ripristinata la vecchia norma delle zone B2 in base alla quale la struttura poteva essere trasformata in complesso residenziale. Se al momento attuale esistono unità abitative finalizzate alla custodia o all'ospitalità, esse dovranno essere mantenute nella consistenza attuale e con le stesse finalità. In conclusione, si propone il mantenimento dell'area nelle zone B2 aggiungendo all'art. 29 delle N.T.A. la specificazione dei criteri di cui sopra con riferimento esplicito alla zona B2 già contraddistinta dalla sigla g2.
47	46	Amministrazione Provinciale di Siena		13/07/2011	19989	Verifica di vincolo relativo alla "sensibilità degli acquiferi" per le aree oggetto di variante e contestuale verifica della compatibilità dell'intervento previsto nel RU con la disciplina del Capo A del P.T.C. 2000 e con l'art. 10.1.1 del P.T.C. 2010.	ACCOLTA	Pur accogliendo l'invito ad eseguire la verifica richiesta, occorre rilevare che la variante al R.U. non prevede nessuna possibilità di intervento e nessuna nuova occupazione di suolo in aggiunta a quanto già previsto da tale atto di governo del territorio nella formulazione già approvata.
48	47	REGIONE TOSCANA		14/07/2011	20467	Produzione di confronto fra normativa vecchia e nuova e redazione di tabella di riepilogo sul dimensionamento.	ACCOLTA	Parere favorevole. Si accoglie l'osservazione introducendo i necessari atti in stato sovrapposto e redigendo tabella di riepilogo sui dati del dimensionamento.
49	48	PANCIATICI MAURIZIO		09/05/2011	13504	Richiesta di sottrazione a comparto B2 di porzione di immobile	NON ACCOLTA	Pervenuta prima della pubblicazione sul B.U.R.T. della Deliberazione di adozione della variante. Si ritiene che il contenuto non sia comunque da accettare in quanto la perimetrazione dei comparti non è oggetto di variante.
50	49	GUGLIELMUCCI ARTURO PAOLO		10/05/2011	13582	Richiesta di trasformazione aree da parchi (art.14) a zona C1	NON ACCOLTA	Pervenuta prima della pubblicazione sul B.U.R.T. della Deliberazione di adozione della variante. Si ritiene che il contenuto non sia comunque da accettare in quanto l'area in questione non è oggetto di variante
51	50	PEPI MARIO / PIANUZZO Srl		08/06/2011	16494	Richiesta modifica RU (per co-housing)	NON ACCOLTA	Pervenuta dopo della pubblicazione sul B.U.R.T. della Deliberazione di adozione della variante. Si ritiene che il contenuto non sia comunque da accettare in quanto l'area in questione non è oggetto di variante
52	51	DAL BELLO ANDREA / CICALI CINZIA		14/06/2011	17290	Richiesta di esclusione di area ed edificio da VINCOLO DI CRINALE art. 53	NON ACCOLTA	Si ritiene che il contenuto non sia da accettare in quanto l'area in questione non è oggetto di variante