

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI  
CASTIGLIONE D'ORCIA**

**DALLA N°1 ALLA N°50**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

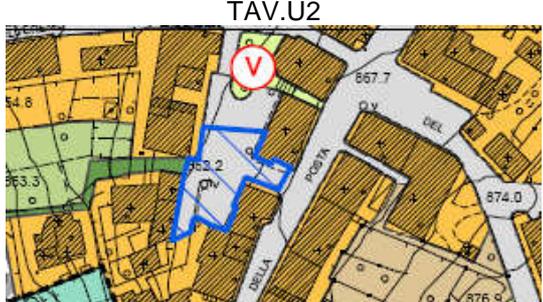
NUMERO

**1**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI LUISA E CORSINI ZARA	07/09/2011	7352

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
P.zza della Fontana di Vivo d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di stralcio del vincolo preordinato all'esproprio su porzione del terreno interessato, per la parte antistante il fabbricato di proprietà come da proposta di perimetro allegata all'osservazione

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio, così come individuato dal RU e riportato sulla Tav. U2, sia correttamente dimensionato in relazione all'effettivo stato dell'area. Si chiarisce che la previsione è finalizzata alla regolarizzazione della situazione patrimoniale nell'area in oggetto e che il RU prevede il mantenimento dell'attuale destinazione, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione e valorizzazione, escludendo comunque qualunque intervento che possa in qualche modo pregiudicare l'accesso ai fabbricati di proprietà degli osservanti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

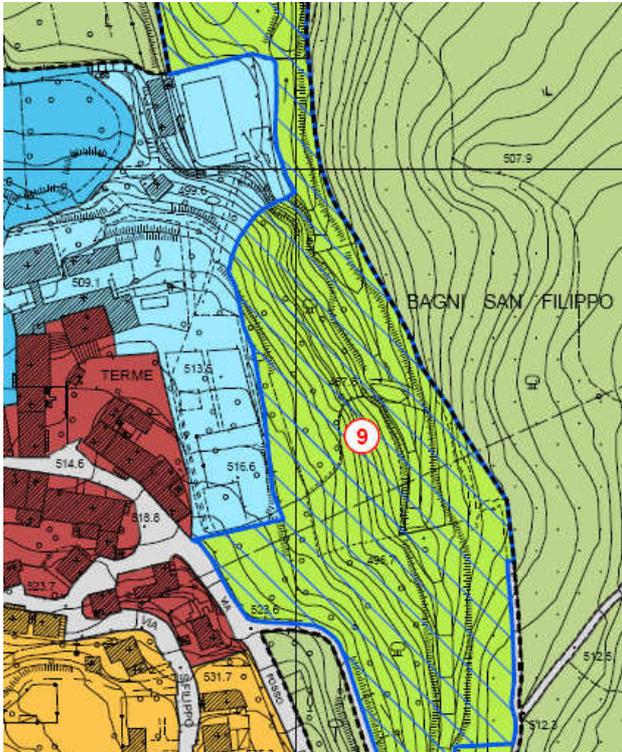
NUMERO

**2**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
NUOVE TERME SAN FILIPPO SRL	12/09/2011	7429

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Parco del Fosso Bianco di Bagni San Filippo	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Zona F - Attrezzature di interesse generale -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di stralcio del vincolo preordinato all'esproprio, per la parte dove insistono le canalizzazioni relative alla distribuzione dell'acqua termale, come da proposta di perimetro allegata all'osservazione (all.3)

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

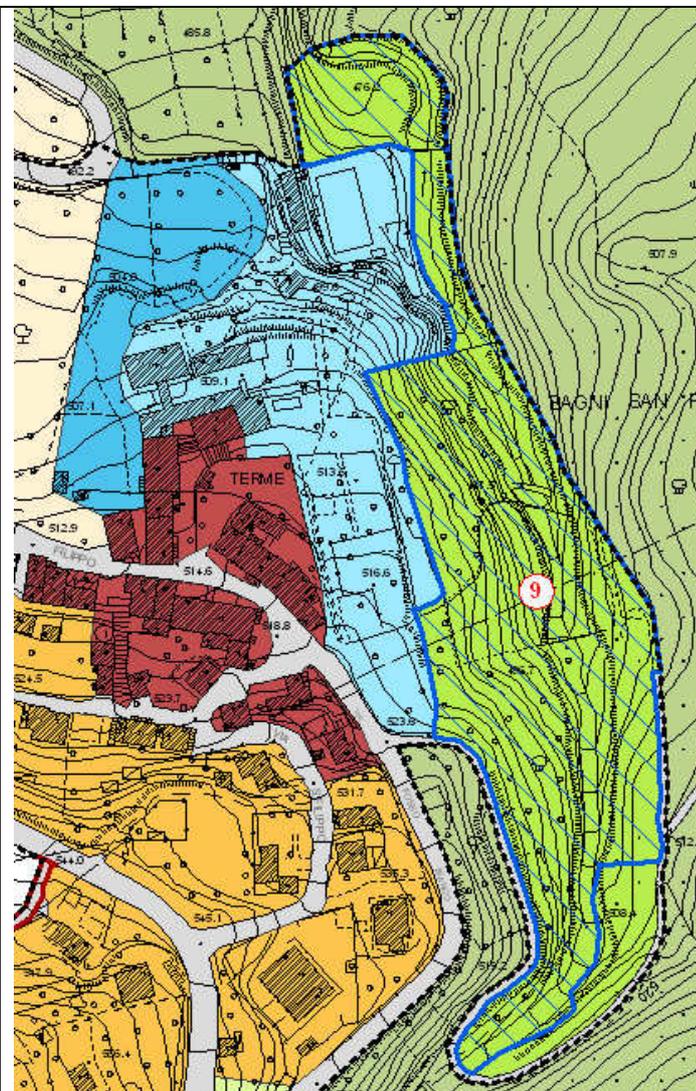
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio viene modificato come richiesto, ad eccezione di una porzione ritenuta utile al fine di garantire un potenziale accesso all'area localizzata a monte della 'Balena Bianca', come riportato nella planimetria a fianco allegata.

L'area deperimetrata è riclassificata come Zona T. Conseguentemente viene aggiornato quanto riportato sulla Tav. U3



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**3**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VENTURINI LORENZO	12/09/2011	7442

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Madonna	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

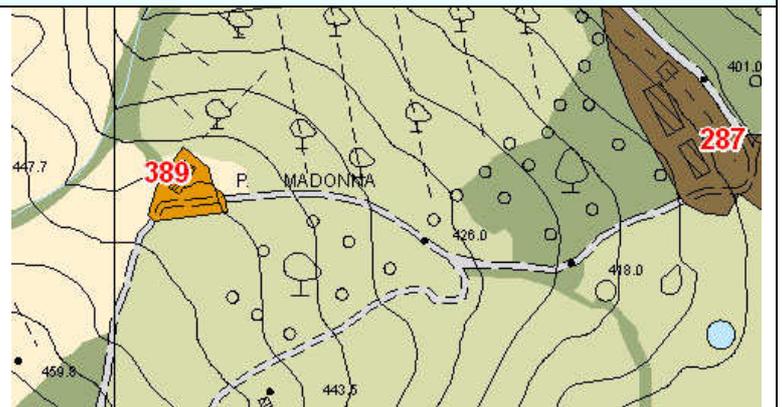
**L'osservazione è accolta.**

L'insediamento viene riportato all'interno del *Sistema degli Insediamenti* individuato dal RU, assegnando il n.389 di anagrafe.

L'insediamento viene classificato tra gli *Insediamenti da recuperare* di cui all'art. 36 delle NTA e risulta ricompreso all'interno del *Sistema Complesso della Via Cassia*.

Si definisce il perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata.

Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R6 e l'elenco degli insediamenti rurali riportato all'art.32.1 delle NTA.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

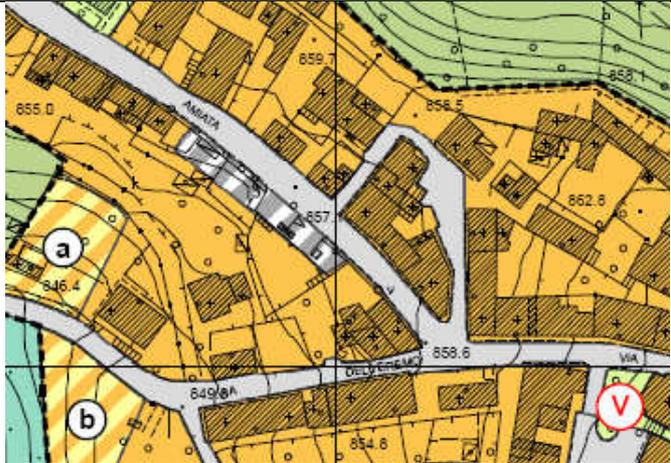
NUMERO

4

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CORSINI MARIO	13/09/2011	7482

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Parcheggi di progetto	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Riduzione dell'area identificata per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in ragione della necessità futura da parte del richiedente di realizzare una rampa per superare un dislivello

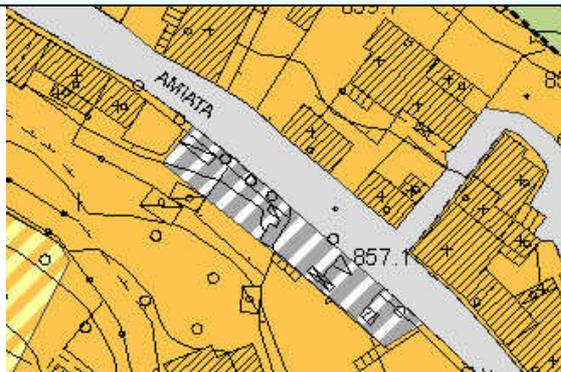
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio viene modificato al fine di non pregiudicare l'accesso ai locali seminterrati del fabbricato di proprietà del richiedente. L'area deperimetrata è riclassificata come Zona B. Conseguentemente viene aggiornato quanto riportato sulla Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

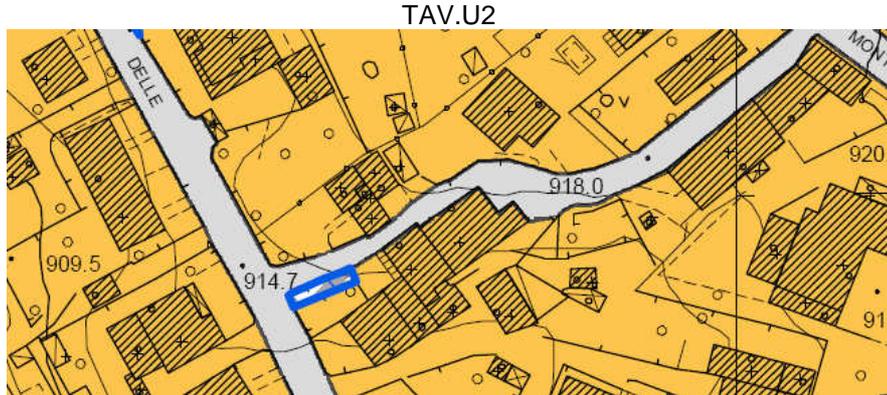
NUMERO

**5**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VAGAGGINI SANDRA	26/09/2011	7576

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Interventi sulla viabilità -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Riduzione dell'area identificata per l'adeguamento della viabilità esistente come da planimetria allegata alla proposta, con contestuale dichiarazione di disponibilità alla cessione di 3/4 mq. allo scopo indicato nel Regolamento

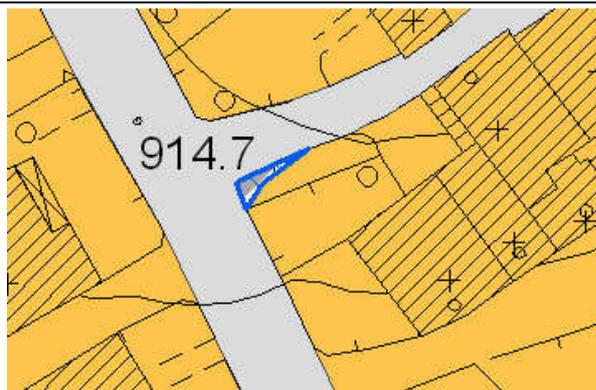
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio viene ridotto alle sole aree utili al miglioramento della visibilità dell'incrocio, come riportato nella planimetria allegata. L'area deperimetrata è riclassificata come Zona B. Conseguentemente, viene stralciato il riferimento al previsto parcheggio riportato all'art. 63.2 e viene aggiornato quanto riportato sulla Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

6

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
OTTAVIANI SIMONETTA	26/09/2011	7584

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Campigliola di Campiglia d'Orcia	ART.35.2 – Num. rif. anagrafe 362
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> - Insediamenti di valore rilevante - Attrezzature di interesse pubblico - Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	<b>Toponimo Rocca di Campigliola</b> <b>Superficie</b> mq 2.000 circa <b>Dest. d'uso consentite</b> Attrezzature di interesse pubblico <b>Disciplina</b> Il RU prevede l'esproprio dell'area, così come indicato nella Tav. R8. Sono consentiti interventi rivolti al risanamento conservativo delle strutture esistenti e al restauro funzionale all'accessibilità e alla fruibilità, nell'ambito di un progetto organico, al fine di favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Il progetto, di iniziativa pubblica, potrà prevedere la realizzazione di spazi di sosta e di eventuali strutture di servizio, che saranno comunque da limitarsi al minimo indispensabile, prediligendo soluzioni che prevedano un alto grado di reversibilità e riducano al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Opposizione al vincolo preordinato all'esproprio introdotto dal Regolamento Urbanistico

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

L'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio non compromette la possibilità di realizzare l'intervento di risanamento conservativo delle strutture esistenti e di restauro funzionale all'accessibilità e alla fruibilità, nell'ambito di un progetto organico, come previsto dal RU, che potrà essere quindi indistintamente realizzato dal soggetto privato o dal soggetto pubblico (come peraltro già previsto dal Piano Strutturale).

Si chiarisce che il vincolo preordinato all'esproprio potrà comunque essere apposto dal Comune sulla base di un progetto di Piano di Recupero dell'insediamento, con valore quindi di Piano Attuativo, in assenza di iniziative da parte del soggetto privato.

La norma osservata, di cui all'art. 35.2 delle NTA, si intende quindi così riformulata:

*Il RU prevede il **recupero integrale** dell'area, così come indicata nella Tav. R8, da attuarsi con Piano attuativo di **recupero**. Sono consentiti interventi rivolti al risanamento conservativo delle strutture esistenti e al restauro funzionale*

*all'accessibilità e alla fruibilità pubblica dei luoghi, nell'ambito di un progetto organico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Il progetto potrà prevedere la realizzazione di spazi di sosta e di eventuali strutture di servizio, che saranno comunque da limitarsi al minimo indispensabile, prediligendo soluzioni che prevedano un alto grado di reversibilità e riducano al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.*

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**7**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MORI ANNA ED ALTRI	20/09/2011	7576

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Opposizione al vincolo preordinato all'esproprio introdotto dal Regolamento Urbanistico, rendendosi disponibili alla cessione in uso gratuito limitatamente alla particella n°520

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio, così come individuato dal RU e riportato sulla Tav. U2, sia correttamente dimensionato in relazione all'effettivo stato dell'area.

L'osservazione viene comunque conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio in oggetto (n°12).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**8**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CONFALONE ERNESTO	20/09/2011	7633

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di tracciare la segnaletica orizzontale tenendo conto dei passi carrabili presenti sul lato sinistro.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
RICHIESTE NON PERTINENTI	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

La richiesta fa riferimento ad attività di gestione della viabilità che non sono di pertinenza del Regolamento Urbanistico. L'osservazione viene pertanto conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°16.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**9**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI NELLA	23/09/2011	7751

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di tracciare la segnaletica orizzontale tenendo conto dei 3 passi carrabili sul lato sinistro e dei 3 sul lato destro. Richiesta di considerare nella valutazione dell'esproprio la realizzazione degli interventi di urbanizzazione realizzati a spesa degli attuali proprietari.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
RICHIESTE NON PERTINENTI	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La richiesta fa riferimento ad attività di gestione della viabilità e a procedure conseguenti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio che non sono di pertinenza del Regolamento Urbanistico.

L'osservazione viene pertanto conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°16.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**10**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CROCIANI MARIO	23/09/2011	7752

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di tracciare la segnaletica orizzontale tenendo conto dei 3 passi carrabili sul lato sinistro e dei 3 sul lato destro. Richiesta di considerare nella valutazione dell'esproprio la realizzazione degli interventi di urbanizzazione realizzati a spesa degli attuali proprietari, condizionando comunque il tutto al mantenimento della strada nella conformazione attuale

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
RICHIESTE NON PERTINENTI	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La richiesta fa riferimento ad attività di gestione della viabilità e a procedure conseguenti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio che non sono di pertinenza del Regolamento Urbanistico.

Si chiarisce inoltre che il Regolamento Urbanistico non prevede modifiche alla viabilità interessata.

L'osservazione viene pertanto conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°16.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**11**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CROCIANI ANTONIO	23/09/2011	7753

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di tracciare la segnaletica orizzontale tenendo conto dei 3 passi carrabili sul lato sinistro e dei 3 sul lato destro. Richiesta di considerare nella valutazione dell'esproprio la realizzazione degli interventi di urbanizzazione realizzati a spesa degli attuali proprietari, condizionando comunque il tutto al mantenimento della strada nella conformazione attuale

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
RICHIESTE NON PERTINENTI	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La richiesta fa riferimento ad attività di gestione della viabilità e a procedure conseguenti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio che non sono di pertinenza del Regolamento Urbanistico.

Si chiarisce inoltre che il Regolamento Urbanistico non prevede modifiche alla viabilità interessata.

L'osservazione viene pertanto conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°16.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**12**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
DINETTI ARTURO	26/09/2011	7801

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Fratta di Castiglione d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Parcheggi esistenti -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio  - Percorso pedonale di progetto (in verde)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di poter completare i lavori di realizzazione del parcheggio privatamente, con successiva eventuale cessione/esproprio da parte del Comune. Viene contestata inoltre la definizione di "Parcheggio di Progetto" in quanto lo sbancamento del terreno e i lavori sino alla bitumatura sono stati già realizzati. Richiesta al Comune di provvedere alla manutenzione e alla pulizia del parcheggio.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Si rileva che il RU ha già identificato il parcheggio come esistente (cfr. Tav U1). Si ritiene comunque opportuno il mantenimento del vincolo preordinato all'esproprio previsto dal RU adottato, dando comunque atto che sono necessarie opere di completamento e di sistemazione generale. Si chiarisce inoltre che le considerazioni in merito alla manutenzione del parcheggio in oggetto, fanno riferimento ad attività di gestione delle infrastrutture che non sono da considerarsi di competenza del Regolamento Urbanistico. Pertanto, l'osservazione viene conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°1 per quanto attiene ai punti non pertinenti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**13**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MARRI AZZOLINO	26/09/2011	7827

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nelle vicinanze del Parco Citerni di Bagni San Filippo	<p>TAV.U3</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
- Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi  - Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di trasformazione dell'attuale destinazione Zona B in Zona Rt (aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico), ampliandola come da proposta allegata, al fine di poter realizzare una nuova abitazione ad un piano di circa 130 mq. di SUL, utilizzando anche volumi derivanti dalla demolizione di volumetria esistente per circa metri cubi 290.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'intervento ricade in ambito di pertinenza paesistica dei centri abitati di cui al PS. Il PS all'art.159.04 stabilisce che Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP. Pertanto la richiesta deve essere valutata in considerazione di detta disciplina e in stretto collegamento e correlazione con il riuso di volumi esistenti.	La variazione planimetrica, di modesta entità, non genera modifiche sostanziali alla fattibilità dell'intervento, che mantiene la classificazione di fattibilità F2.	NESSUNA

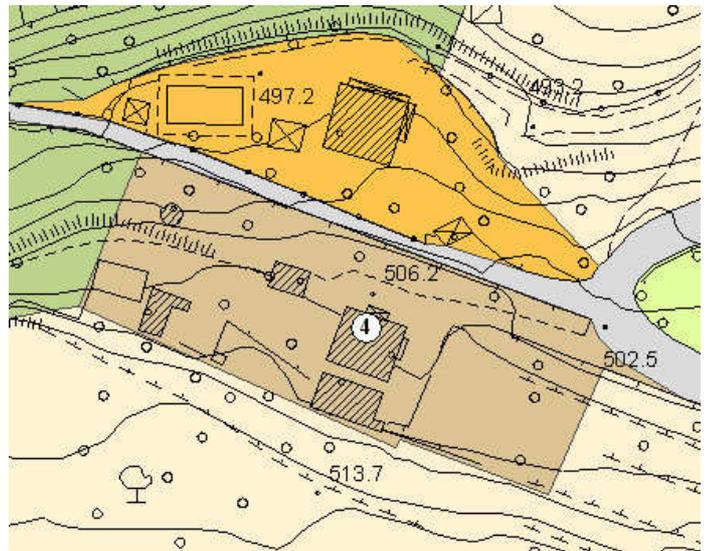
**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

La richiesta è coerente con le finalità e gli obiettivi del RU.  
La zona in oggetto è riclassificata come Zona Rt con il codice Rt 4 e ripermetrata operando un modesto incremento nella parte orientale del lotto, così come riportato nella planimetria allegata.

L'art. 75.1 delle NTA è integrato dalla scheda intervento specifica riportata di seguito:

<b>Codice zona</b>	<b>Rt 4</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F.166, p. 586*, 588*, 590
<b>Descrizione</b>	Riqualificazione ambito via San Filippo
<b>Modalità intervento</b>	Piano di Recupero
<b>St</b>	mq 2.580 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenza
<b>SUL mq</b>	100
<b>Hmax</b>	6,50
<b>Disposizioni</b>	Piano di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'area, attraverso la totale demolizione dei volumi incongrui e la loro ricostituzione, senza incrementi, per la realizzazione di una nuova unità abitativa e eventuali manufatti da adibire a funzioni accessorie alla stessa. La SUL relativa alle volumetrie ricostruite da destinare alla funzione abitativa non potrà comunque essere superiore a mq 100. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, che dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della St. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.



Coerentemente viene modificata la TAV U3

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

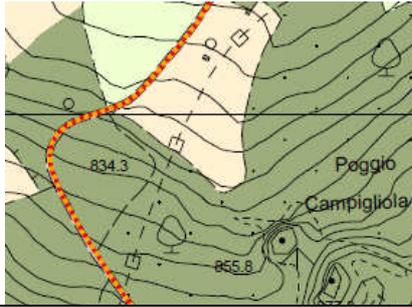
NUMERO

# 14

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
BEGANI WALTER	27/09/2011	7840

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Fontefredda	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone a prevalente naturalità	

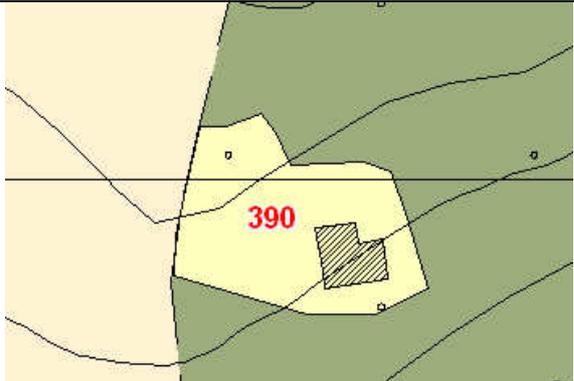
## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza come da perimetro allegato alla richiesta

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>VERIFICA POSITIVA, in quanto pur essendo l'insediamento all'interno del Sistema Funzionale dei Parchi, il Piano Strutturale consente la definizione di perimetri diversi per la progettazione dei piani attuativi ad esso relativi. In particolare l'art.108.03 stabilisce che Il RU deve fornire indicazioni in merito alla definizione degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in assenza di Piano attuativo, in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II del Piano Strutturale stesso, escludendo comunque la variazione di destinazione d'uso.</p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

<p><b>L'osservazione è accolta.</b></p> <p>Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.390 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento Consolidato Indifferente</i> di cui all'art.39.3 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso dell'anello dell'Amiata</i>.</p> <p>Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R7 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p>	
---	--

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

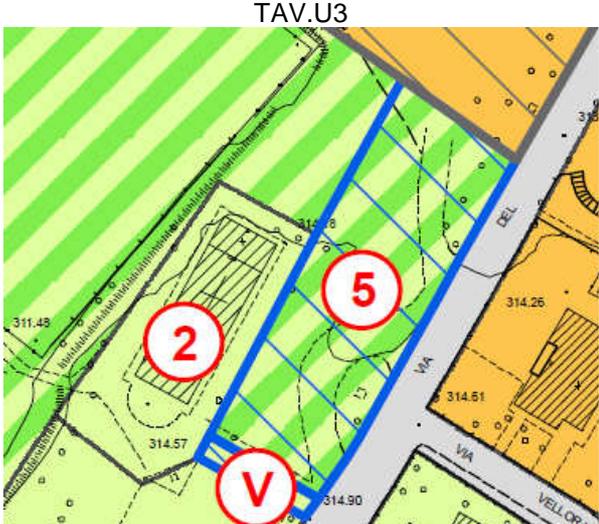
NUMERO

**15**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PARROCCHIA SANTA MARIA DEI CAMPI	28/09/2011	7897

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Colombaio di Gallina	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone F - Attrezzature di interesse generale ( 5 – Attrezzature sportive e ricreative, V – Verde pubblico)</li><li>- Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio;</li></ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1. Viene osservato in primo luogo che l'area oggetto di esproprio è l'unica rimasta libera intorno alla chiesa e costituisce l'unico accesso pedonale e carrabile alla stessa. Il giardino inoltre è da lungo tempo usato da tutti gli abitanti della frazione e dai loro bambini. Inoltre, richiamando la natura di edificio di culto del fabbricato esistente (chiesa parrocchiale), viene contestata la mancanza di ponderazione di tutti gli interessi pubblici coinvolti, con particolare riferimento all'unico accesso alla Chiesa.
2. Viene inoltre ricordato che le ex particelle n° 92 e 193 del foglio 52, oggi confluite erroneamente nella particella 118 intestata al Comune, erano intestate alla Parrocchia, e se ne chiede pertanto il ripristino.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è sospesa.

Le controdeduzioni sono rinviate successivamente agli esiti dello studio idraulico richiesto dall'Autorità di bacino dell'Ombone per l'UTOE 5

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**16**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
AVV. SABRINA BUDASSI	29/09/2011	7959

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Grotta di San Filippo a Bagni San Filippo	TAV.U3 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona F - Attrezzature di interesse generale ( 9 – Parco urbano)</li><li>- Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio</li></ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Opposizione alla apposizione del Vincolo Preordinato all'esproprio

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si ritiene che, anche in ragione della disponibilità manifestata dal Richiedente, l'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio non comprometta la possibilità di realizzare l'intervento previsto.

Coerentemente, si provvede a modificare la tavola U3, togliendo dall'area in oggetto il retino relativo agli ambiti da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

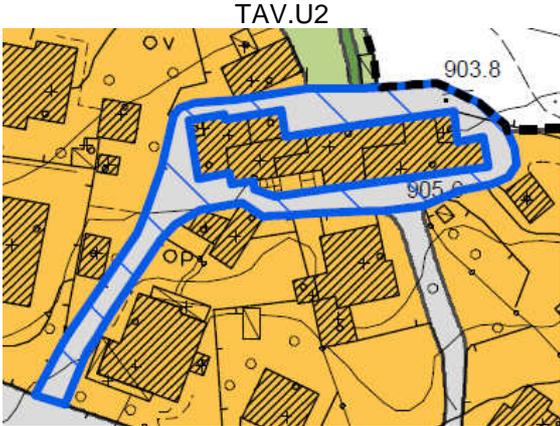
NUMERO

**17**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI PAOLA E CIACCI BORIS	20/09/2011	7633

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via dei Fondi di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Viabilità esistente -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Opposizione alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e richiesta, comunque, di correzione dei dati catastali di riferimento delle aree interessate.  
Richiesta di prendere in considerazione l'ipotesi di un progetto più ampio di sistemazione della Via dei Fondi, con rimozione della scala pedonale di collegamento con Via Amiata, ampliata la viabilità della via, regolamentata la circolazione con un senso unico, realizzato un marciapiede, demolizione di 4 baracche, realizzazione parcheggi e connessi divieti di sosta, rifacimento della pubblica illuminazione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
RICHIESTE NON PERTINENTI	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che il perimetro dell'area da sottoporre a esproprio, così come individuato dal RU e riportato sulla Tav. U2, sia correttamente dimensionato in relazione all'effettivo stato dell'area.

Si chiarisce che quanto disposto dal RU è finalizzato alla regolarizzazione della situazione patrimoniale nell'area in oggetto, dove il Comune ha realizzato nel tempo interventi di interesse generale, quali la fognatura, il gasdotto, la pubblica illuminazione, l'asfaltatura.

In riferimento alle eventuali inesattezze dei riferimenti catastali riportati nelle comunicazioni preventive, a titolo chiarificativo si ribadisce che il vincolo preordinato all'esproprio interessa esclusivamente terreni attualmente occupati dalla sede stradale, come rappresentati alla tavola U2 del RU.

Si chiarisce inoltre che le considerazioni riportate nell'osservazione relative ad attività di gestione delle infrastrutture non sono da considerarsi di competenza del Regolamento Urbanistico e pertanto non sono pertinenti.

L'osservazione viene comunque conservata agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°9.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 18

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
LANDI GIAMPAOLO	05/10/2011	8144

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Salcione di Castiglione d'Orcia	
<p style="text-align: center;"><b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b></p> -Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riconoscimento di due insediamenti congruenti dove insistono fabbricati esistenti.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

<p><b>L'osservazione è parzialmente accolta.</b>                      Relativamente ai manufatti localizzati al F. 47, part. 1095 e 1097, si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.391 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.                      L'insediamento è classificato quale <i>Insedimento consolidato indifferente</i> di cui all'art.39.3 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso della Strada dei poderi</i>.                      Coerentemente sono aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p>	
--	--

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

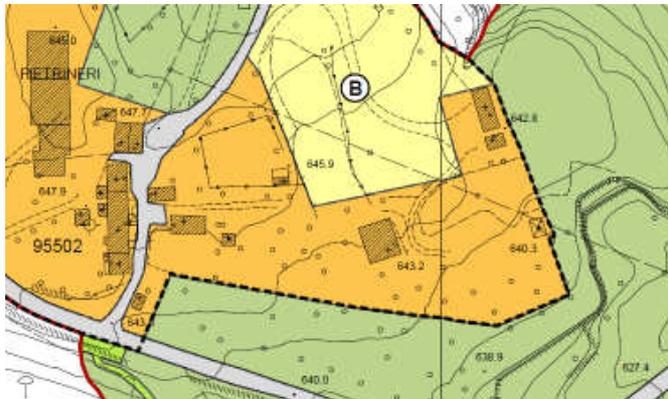
NUMERO

# 19

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
BEGANI WALTER	06/10/2011	8185

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Pietrineri di Bagni San Filippo	<p style="text-align: center;">TAV.U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di stralcio della previsione di Piano Particolareggiato relativa alla particella di proprietà, contraddistinta al F. 175, p. 40, al fine di rendere operative dalla data di efficacia dell'approvazione le previsioni del RU.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si rileva una difficoltà di interpretazione della norma in relazione alle Zone B localizzate all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 81.

Inoltre, il comma 74.1 definisce tra gli interventi ammessi il tipo R4, *anche con diverso ingombro planivolumetrico*, identificando di fatto interventi definiti SE dal RU. Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza, l'art. 74 è integrato nel modo seguente:

**74.3** All'interno delle zone B ricomprese all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di cui all'art. 81 delle presenti norme sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo. Il Piano Particolareggiato potrà eventualmente definire ulteriore disciplina specifica, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

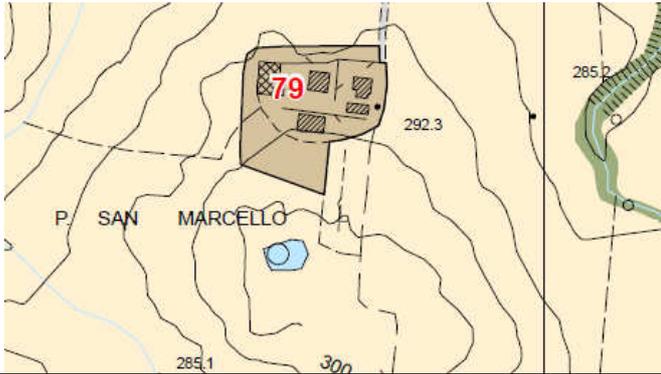
NUMERO

**20**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
DI DONATO GIULIANO	07/10/2011	8198

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere San Marcello	<p style="text-align: center;">TAV.R2</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree produttive agricole</li> <li>- Insediamenti da adeguare (anagrafe n°79)</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ampliamento dell'area di pertinenza dell'insediamento identificato con il n°79, in quanto un'area già attualmente utilizzata come resede risulta esterna al perimetro identificato dal RU adottato.

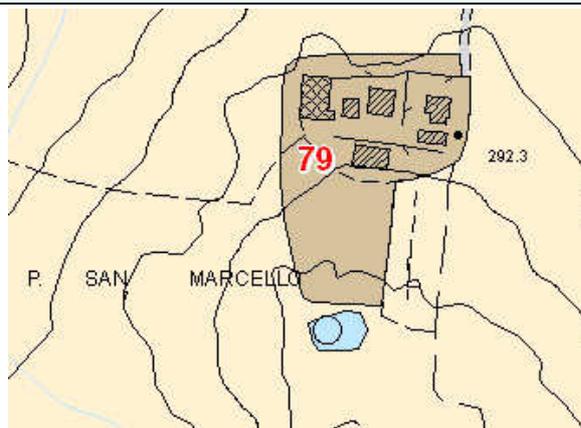
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R6.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**21**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
CONSOLI STEFANO	11/10/2011	8291

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
Via Verdi di Campiglia d'Orcia	<p>TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta modifica del percorso pedonale già individuato dal Regolamento Urbanistico adottato.

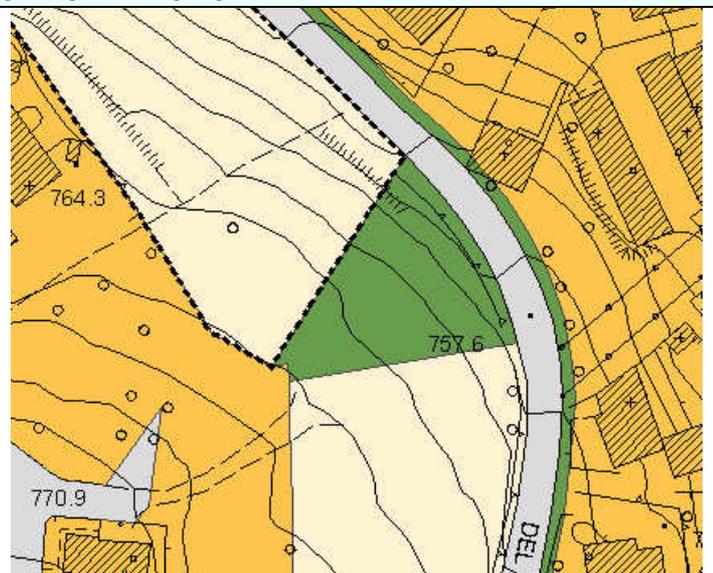
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si ritiene pertanto di estendere l'ambito ove prevedere il percorso pedonale in oggetto, così come riportato nella planimetria allegata, al fine di permettere in fase di progetto esecutivo una migliore individuazione del percorso ottimale, anche in riferimento al collegamento con la strada provinciale. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola U3.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

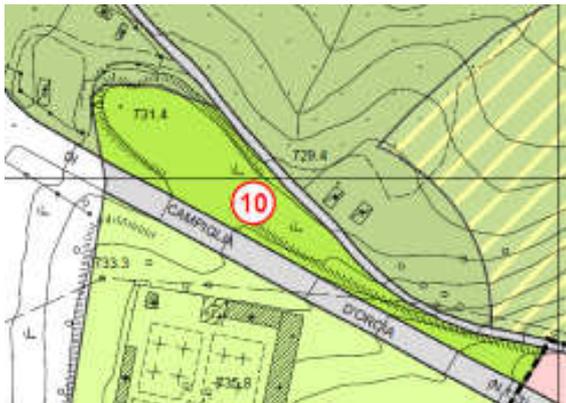
NUMERO

**22**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CONSOLI STEFANO	11/10/2011	8292

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Strada del Banditone di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-U3 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone F - Attrezzature di interesse generale.  -Distributore carburante.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

In riferimento alla previsione del RU di un'area per la distribuzione di carburanti, l'osservazione mira all'ottenimento di volumi edilizi di piccola entità per strutture di servizio del distributore e alla possibilità di realizzare impianti fotovoltaici a terra per il fabbisogno del distributore stesso.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

Si chiarisce che la L.R. 28/2005, integrata dalla L.R. 38/2009, prevede la possibilità di offrire attività e servizi integrativi senza restrizioni o obblighi. Si ritiene di integrare la disciplina di cui all'art. 71.2 delle NTA nel modo seguente:

' (...) La realizzazione dell'impianto è subordinata alle disposizioni di cui al capo VII della L.R. 28/2005 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:

Sup cop. 50% della St.

H.max 3,50, con esclusione delle pensiline la cui altezza massima è 5,50

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della St.

In relazione alla richiesta di installare impianti fotovoltaici a terra, si ritiene che ciò non sia giustificato a fronte della realizzazione di nuove costruzioni, ove si ritiene agevole e auspicabile la previsione dell'installazione di tali impianti sulle coperture dei fabbricati previsti, in accordo con le presenti norme e con quanto disposto dal Regolamento edilizio

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

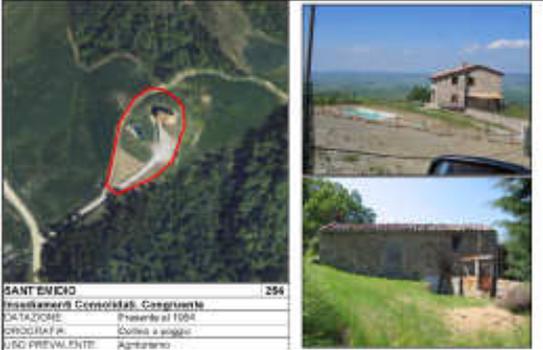
NUMERO

**23**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUERRI FRANCO	11/10/2011	8293

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere San Michele	Anagrafe degli Insediamenti in Territorio Rurale
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insediamenti consolidati - Congruente	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica della descrizione del fabbricato contenuta nell'elaborato "Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale", prendendo atto che il toponimo corretto del fabbricato è San Michele e che trattasi di civile abitazione (erroneamente l'osservazione fa riferimento al fabbricato denominato S.Giovanni, che appare correttamente descritto).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si provvede alla correzione della scheda relativa all'insediamento n°254, riportando l'esatto toponimo "San Michele", la destinazione d'uso in atto residenziale e sostituendo l'errato riferimento fotografico.

Conseguentemente sarà aggiornato anche l'elenco degli insediamenti rurali riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

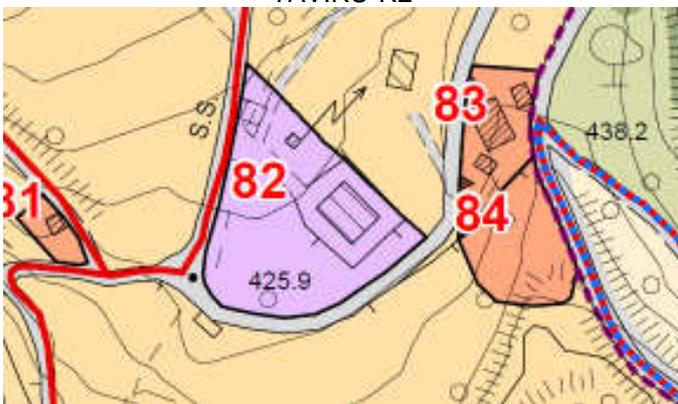
NUMERO

# 24

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
FORMICHI LARA	13/10/2011	8415

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località La Fonte di Castiglione d'Orcia	<p>TAV.RU-R2</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti oggetto di disciplina specifica (anagrafe ins. n. 82)</li> <li>- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°82-Oleificio Sociale in Località La Font e sul retro del complesso edilizio rispetto ai punti panoramici sensibili, al fine di consentire una più agevole circolazione dei mezzi.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

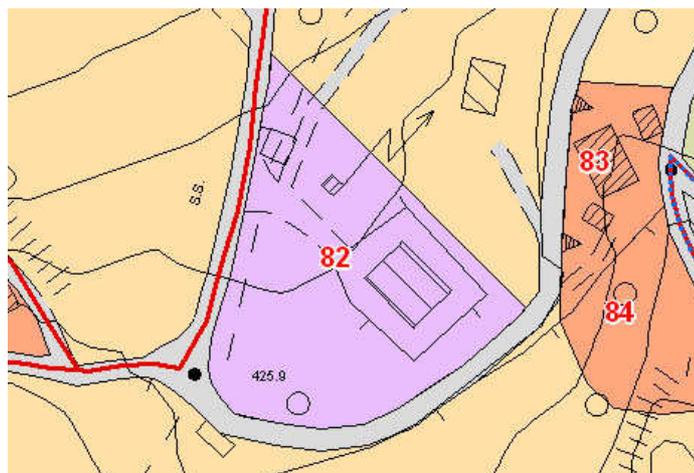
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>L'insediamento identificato dal RU con il n°82 è oggetto di previsione di riqualificazione dal PS, attraverso le misure di cui all'art.145.03.06, laddove sono previsti anche incentivi che mirano a stimolare un intervento sui fabbricati esistenti.</p> <p>La perimetrazione dell'insediamento individuata dal RU riporta quanto cartografato dal PS.</p> <p>Si ritiene che la modifica richiesta possa rientrare tra le fattispecie di cui all'art. 20.08 delle NTA del PS, quale modifica di modesta entità che non costituisce variante al PS stesso.</p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Il Perimetro dell'area di pertinenza in oggetto viene modificato operando un ampliamento di m 5 parallelamente al confine nord-est dell'area di pertinenza riportata nel RU adottato, come riportato nella planimetria allegata.

Conseguentemente viene aggiornata la Tavola R2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 25

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
FABBRINI PAOLO	13/10/2011	8420

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
Località Casa Frati di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti consolidati. Congruente. (anagrafe ins. N. 106)</li> <li>- Aree produttive agricole</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°106, Casafrati, al fine di una maggiore coerenza con l'effettivo stato di fatto dell'area di pertinenza.

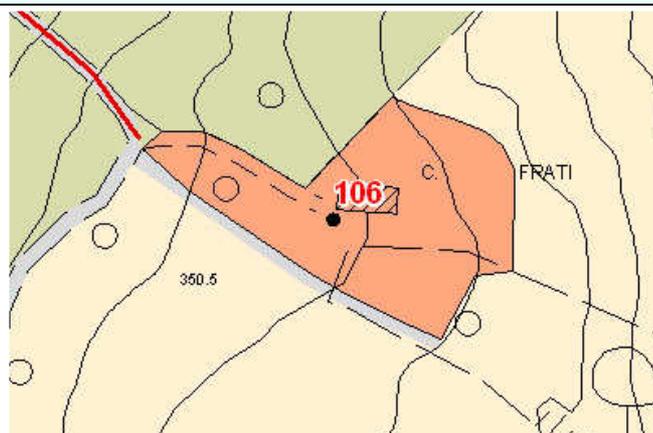
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

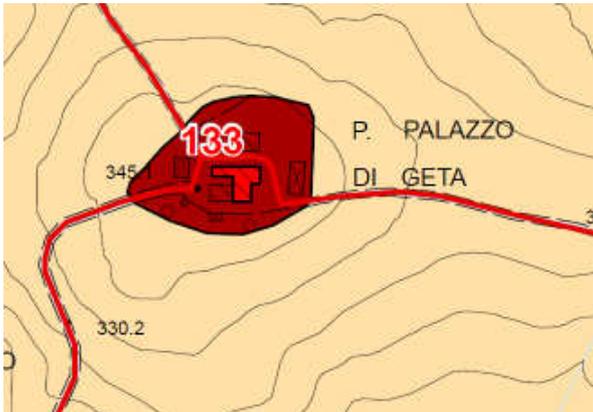
NUMERO

# 26

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MANGIAVACCHI EFISIO	18/10/2011	8572

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Palazzo di Geta nei pressi di Gallina	TAV.RU-R3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti di valore rilevante (Anagrafe ins. n. 133)</li> <li>- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°133 - Palazzo di Geta, al fine di prendere atto di una relativamente recente trasformazione legata a nuova viabilità realizzata, come riscontrabili da foto aeree anno 2010.

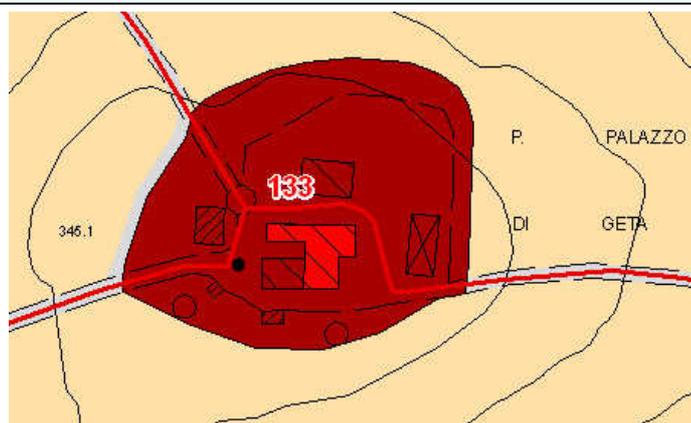
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R3.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

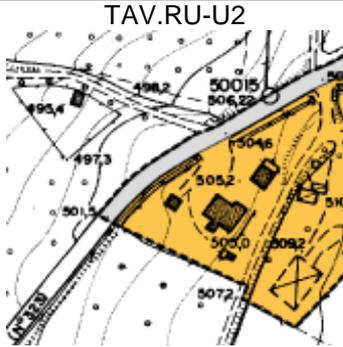
NUMERO

**27**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GOVERNI MAURIZIO	19/10/2011	8598

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Poggio Rosa	<p>TAV.RU-U2</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
<p>- Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi (U2)</p> <p>- Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di trasformazione dell'attuale destinazione Zona B in Zona B1 (zone residenziali di completamento), da estendere ad un'area limitrofa esterna al perimetro del centro abitato definito dal RU adottato, come da proposta allegata, al fine di poter ricostruire un volume ad oggi crollato, per una SUL di 200 mq.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
La richiesta riguarda ambiti localizzati esternamente all'UTOE 6 Le Masse e Poggio Rosa e ricadenti in <i>Area di pertinenza paesistica</i> all'interno del sottosistema B2 individuato dal PS. Per tale ambito non è contemplata dal PS la realizzazione di nuova SUL a destinazione residenziale.	Il terreno in oggetto ricade all'esterno del perimetro delle UTOE, pertanto l'eventuale accoglimento comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### **L'osservazione è parzialmente accolta.**

La richiesta di edificare a valle della S.P. non è accoglibile, in quanto in contrasto con il PS che ha classificato gli ambiti indicati nell'osservazione quali *Area di pertinenza paesistica*, dove 'è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti al innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità' (NTA PS, art. 161.03).

Si precisa che il RU consente il recupero dei volumi in oggetto, limitatamente alla loro ubicazione nel lotto di pertinenza. Al fine di favorire il recupero di strutture quali quella in oggetto si ritiene di integrare l'art. 86.1 nel modo seguente:

**86.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R4 e/o SE, senza incrementi volumetrici. Tali interventi non potranno comunque determinare un incremento delle unità abitative esistenti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

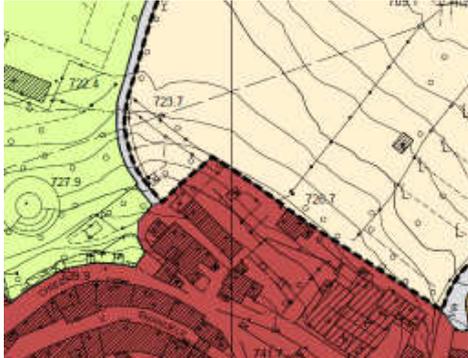
NUMERO

**28**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
LEONI LUCIANO	19/10/2011	8609

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Chiesa di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-U3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Con l'osservazione si richiede l'inserimento di un'area attualmente esterna al perimetro del centro urbano nel centro storico di Campiglia d'Orcia, con possibilità di recupero di volumi ivi esistenti fino a mq.60 per civile abitazione e mq.60 per rimessa auto.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'ambito oggetto della richiesta ricade all'interno delle <i>Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati</i> individuate dal PS, di cui all'art.158.03 delle NTA che dispone che <i>'negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità' (...)</i> .	Il terreno in oggetto ricade all'interno di aree classificate a pericolosità geologica G3 (pericoli di frana elevato), pertanto l'eventuale accoglimento comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.	

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

La richiesta non è accoglibile in quanto in contrasto con il PS, che ha classificato gli ambiti indicati nell'osservazione quali *Area di pertinenza paesistica*.

Si precisa che nell'area sono consentiti, senza cambio di destinazione d'uso, interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Sono inoltre consentiti interventi di tipo SE, senza incrementi volumetrici, per la realizzazione di annessi agricoli stabili da realizzarsi in coerenza con quanto disposto all'art. 29.4 delle NTA.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

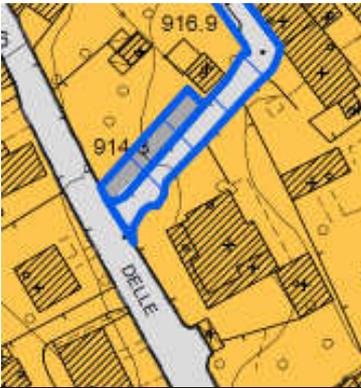
**NUMERO**

**29**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI ENRICO	26/09/2011	7801

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	<p>TAV.RU-U2</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Parcheggi di progetto -Viabilità esistente. -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

L'osservazione rileva che il PRG vigente e l'adottato RU per la zona RI di riferimento consentono l'edificabilità per lotti minimi di 500 mq., pertanto l'esproprio del terreno come ipotizzato, per l'acquisizione della strada esistente e per la realizzazione di parcheggi di progetto, comprometterebbe irrimediabilmente la potenzialità edificatoria, a fronte di previsione di parcheggi nella zona già consistenti. Si desume pertanto che l'osservazione miri alla eliminazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	In merito alla strada esistente si ritiene che l'apposizione del vincolo sulla proprietà Pierguidi sia strettamente legata all'ulteriore porzione di strada, pertanto non può essere valutata separatamente. In merito al parcheggio si ritiene che una progettazione, anche preliminare, che esula dalle competenze del RU, potrebbe consegnare all'Amministrazione una migliore definizione della effettiva funzionalità dell'area come ipotizzata in adozione,

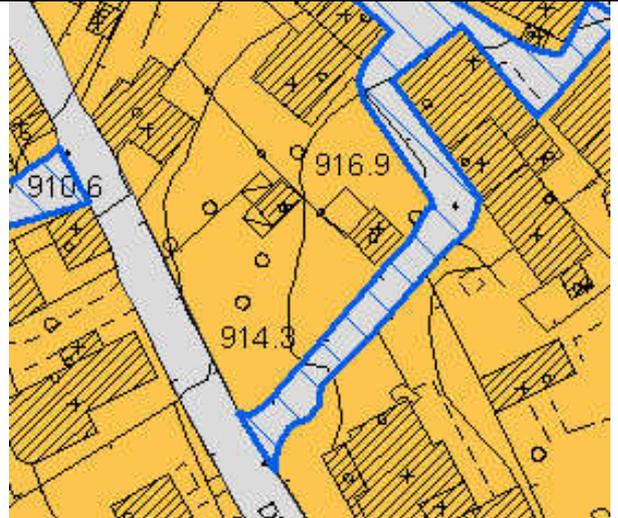
che potrebbe pertanto esser meglio rapportata all'intero lotto libero, ad esempio con contestuale realizzazione di un fabbricato, come auspicato dall'osservante, o attraverso l'intera occupazione del lotto attraverso una più ampia area di parcheggio e sistemazioni a verde.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

La previsione del parcheggio e la conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono stralciate, come riportato nella planimetria allegata. L'ambito in oggetto è riclassificato all'interno delle Zone B.

Conseguentemente, viene stralciato il riferimento al previsto parcheggio riportato all'art. 63.2 e viene aggiornato quanto riportato sulla Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

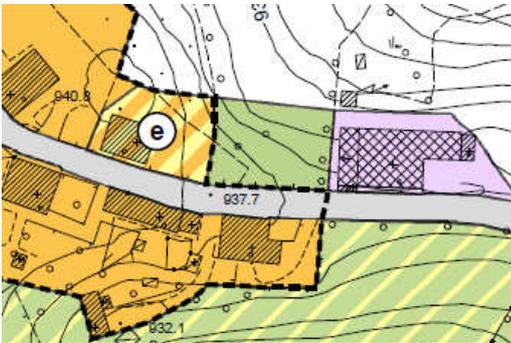
NUMERO

**30**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GENERALI MARCELLO	20/10/2011	8661

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	 <p style="text-align: center;">TAV.RU-U2</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zona B1e-Zone residenziali di completamento – art.57.1 delle NTA  - Zone V - Aree verdi urbane	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- Eliminazione della prescrizione relativa all'altezza massima del completamento prevista non superiore all'edificio esistente e attribuzione eventuale del limite di altezza massima pari a 9 mt., compreso il seminterrato.
- Estensione del lotto trasformabile per circa 10 metri in direzione ovest.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
In riferimento all'altezza massima non si rilevano incoerenze. In riferimento all'impianto planimetrico si rileva che il comparto in oggetto è già stato oggetto di valutazione in sede di RU poiché derivante da un approfondimento dello stato dei luoghi rispetto al perimetro dell'UTOE previsto dal PS nel rispetto dell'art.20.08 delle NTA del PS. La richiesta comunque non modifica sostanzialmente il progetto adottato, in quanto va ad intercettare elementi (quali l'attuale cancello di accesso al lotto) esistenti che già disegnano la pertinenza del fabbricato da ampliare.	La variazione planimetrica, di modesta entità, non genera modifiche sostanziali alla fattibilità dell'intervento, che mantiene la classificazione di fattibilità G2. E' da evitare necessariamente l'interessamento della contigua ZMPSL (pericolosità sismica S3). Pertanto l'ampliamento dell'ambito sul lato a valle del lotto dovrà limitarsi a circa 5 metri.	Si ritiene che il rialzamento del fabbricato attuale, qualora a distanze inferiori a quelle previste dal RU all'art.6.3, anche di singole parti, debba essere soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, che consenta la deroga nel rispetto dell'art.9 del D.M.1444/68.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

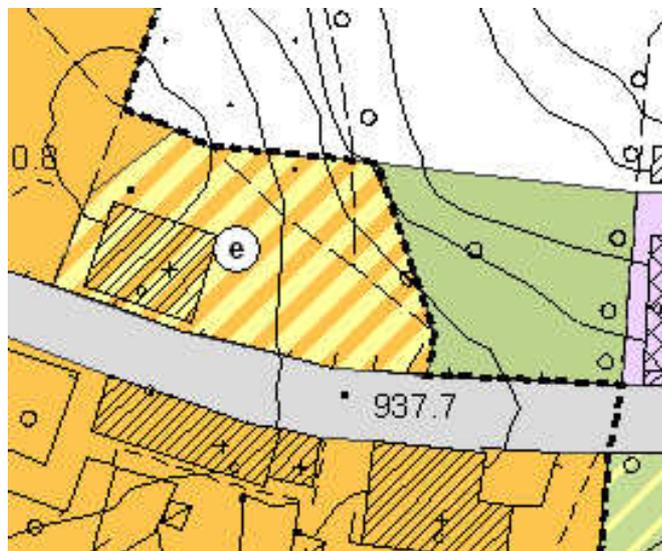
**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si accoglie la richiesta di ampliamento in misura inferiore a quanto richiesto, così come riportato nella planimetria allegata, al fine di evitare in ogni caso l'interferenza con ambiti contigui classificati a pericolosità sismica S3 dal RU.

Si ritiene compatibile con l'intervento la possibilità di realizzare interventi di sopraelevazione, fino a raggiungere un'altezza massima di m 9. In tal caso si chiarisce che dovrà comunque essere necessariamente rispettato quanto previsto dalla normativa in materia di distanze minime tra fabbricati. Nel caso specifico, gli eventuali volumi realizzati in sopraelevazione dovranno rispettare la distanza minima di m 5 dal filo stradale. Conseguentemente, la scheda specifica di intervento di cui all'art. 58 delle NTA è modificato nel modo seguente:

<b>Codice zona</b>	<b>B1 e</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F.157, pp.412*, 567, 568*
<b>Descrizione</b>	completamento lotto via del Monte Amiata
<b>Modalità intervento</b>	intervento diretto
<b>Sf</b>	m <sup>2</sup> 745 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	residenza
<b>SUL m<sup>2</sup></b>	100
<b>Hmax</b>	m 9,00
<b>Condizioni di fattibilità</b>	Classe di fattibilità F2
<b>Disposizioni</b>	<p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con l'edificio esistente e con il contesto paesistico.</p> <p>E' consentita la contestuale realizzazione di interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti. In tal caso, i nuovi volumi dovranno rispettare la distanza di m 5 dalla sede stradale.</p> <p>Il progetto dovrà contenere inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf.</p> <p>E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di m<sup>2</sup> 30 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.</p> <p>Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.</p>

Coerentemente, viene aggiornato quanto riportato nella Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**31**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SAVELLI PAOLO	20/10/2011	8670

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Poderino nei pressi di Gallina	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insediamiento n°148 – Edifici da recuperare	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di non vincolare la possibilità di intervento di un singolo proprietario alla realizzazione del recupero complessivo dell'insediamento, legato alla volontà di altri proprietari; la richiesta mira a consentire interventi di recupero per singole proprietà;
- 1b) Richiesta di consentire, negli interventi di recupero, incrementi delle altezze e di modifica della quota dei solai
- 2a) Richiesta di integrare l'art.36.1 delle NTA del RU al fine di permettere, stante l'obbligo del recupero prioritario delle volumetrie presenti, la realizzazione contestuale di eventuali altri interventi necessari;
- 2b) Eliminazione della prescrizione "senza cambio di destinazione" riportata al secondo rigo dell'art.36.2 delle NTA del RU
- 3) Prevedere la possibilità di utilizzare energie alternative negli insediamenti da recuperare, in funzione anche di nuove e future tecnologie con basso impatto visivo (es.tegole fotovoltaiche);  
Il Richiedente rileva inoltre, relativamente a quanto riportato all'art.45.1 del REU, un riferimento errato all'art.59 dove ci si dovrebbe riferire all'art.60.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
NON SI RILEVANO INCOERENZE	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### 1a) L'osservazione è accolta.

L'art. 36.3 è integrato nel modo seguente: '( ...) In caso di proprietà frazionata, gli interventi di cui al presente comma sono ammessi esclusivamente nei casi in cui sia comunque possibile individuare una porzione dell'area di pertinenza dell'insediamento

*cui riferirsi per l'attuazione del progetto organico di recupero. (...)*

**1b)** Si chiarisce che il RU consente interventi R3, che consentono la modifica della quota dei solai. Gli incrementi di altezza sono consentiti in relazione agli adeguamenti alla normativa antisismica o al rialzamento dei sottotetti per renderli abitabili.

**2a) L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che la disciplina di cui all'art. 36.1 si riferisce a interventi da effettuarsi attraverso PAPMAA ove si prevedano incrementi volumetrici da destinarsi ad abitazione rurale giustificati da esigenze produttive e aziendali. In sostanza, la nuova SUL da realizzarsi dovrà essere prioritariamente ricavata dal recupero dei manufatti esistenti inutilizzati. Nell'ambito di tali PAPMAA l'azienda potrà comunque definire un cronoprogramma degli interventi proponendo una sequenza temporale di realizzazione degli stessi che sia aderente alle necessità aziendali.

**2b) L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che l'art. 36.2 si riferisce a interventi diretti consentiti senza l'obbligo contestuale di prevedere un progetto organico di recupero, che è ritenuto invece necessario in caso di interventi che prevedano la deruralizzazione.

**3)** Si chiarisce che il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti alternative all'interno degli insediamenti in territorio rurale (NTA, art. 17.3), limitatamente alle tipologie di cui all'art. 17.1. Per quanto attiene agli impianti fotovoltaici, il RU acquisisce le disposizioni concordate a livello di Parco della Val d'Orcia e contenute nel Regolamento Edilizio Unificato, modificabili solo attraverso le forme previste all'art.2 del REU.

La segnalazione relativa all'art 45.1 del REU esula dalle competenze del presente RU. Si rileva comunque l'esattezza di tale segnalazione e la conseguente necessità di riportare il corretto riferimento all'art. 60.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 32

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BATTISTINI GIULIANO	24/10/2011	8724

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Fontanino di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Dn - Zone produttive e artigianali di progetto	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità ad uso produttivo/artigianale insistente sulla part. n. 302, F. 140.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
NON SI RILEVANO INCOERENZE	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

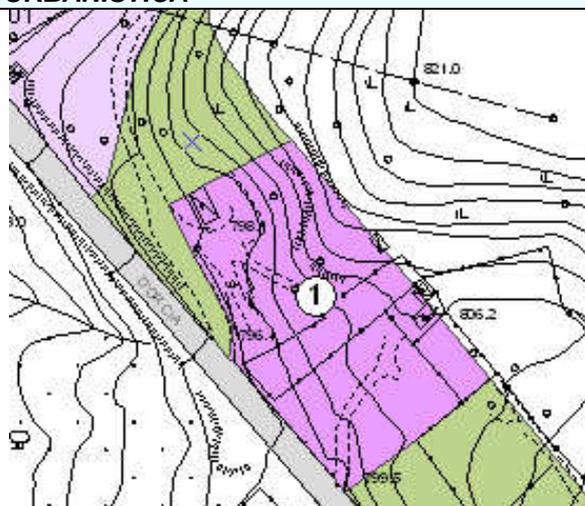
## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

La richiesta non influisce sulla possibilità di attuazione dell'intervento previsto. nel comparto Dn1, a cui si attribuisce la destinazione Zone V - Aree verdi urbane, non influisce sulla possibilità di attuazione dell'intervento. Conseguentemente viene aggiornata la tavola RU-U2 come da proposta di perimetro della Zona Dn1 come di seguito:

Il perimetro della zona Dn 1 è modificato sottraendo l'area in oggetto, che viene riclassificata come Zona V, così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è modificata la Tav. U2.

Si rileva che la scheda relativa al comparto, di cui all'art. 60.3 delle NTA, non riportava il riferimento alla particella in oggetto.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

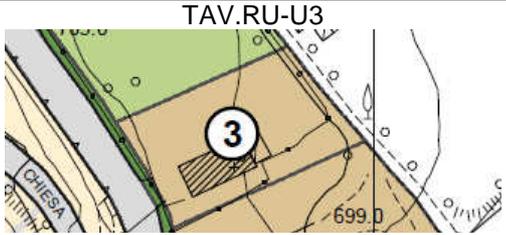
NUMERO

**33**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
RIZZO SILVIA	25/10/2011	8773

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Strada dei Castagni di Campiglia d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

L'osservazione tende a chiarire che la SUL attribuita ai fini del recupero del fabbricato esistente è di mq.150, e se i 150 rappresentano un ampliamento o un limite massimo di carico sul lotto compreso il magazzino esistente. Viene inoltre richiesto di modificare la dicitura "da destinare a funzioni di uso pubblico" in "da destinare a funzioni residenziali e/o di uso pubblico."

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è accolta.

La normativa riporta erroneamente indicazioni discordanti in relazione alla SUL ammissibile. Si chiarisce che la SUL attribuita all'ambito in oggetto è pari a mq 150, comprensivi della attuale consistenza edilizia. Si chiarisce inoltre che il RU consente l'utilizzo di tale SUL per funzioni residenziali e/o di interesse pubblico.

La scheda relativa all'intervento in oggetto, di cui all'art. 68 delle NTA, viene pertanto modificata come di seguito riportato:

<b>Codice zona</b>	<b>Rt 3</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F. 142, p. 821
<b>Descrizione</b>	Riquilificazione area via della Chiesa
<b>Modalità intervento</b>	intervento diretto convenzionato
<b>Sf</b>	mq 820 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	residenza, <b>attrezzature di interesse pubblico</b>
<b>SUL mq</b>	<b>150</b>
<b>Hmax</b>	6,50
<b>Disposizioni</b>	Realizzazione di un progetto organico che preveda, <b>attraverso</b> il riuso del volume esistente, <b>la realizzazione di un nuovo organismo edilizio, per una SUL complessiva non superiore a mq 150, da destinare a funzioni residenziali e/o di interesse pubblico, quali attività culturali e ricreative.</b> Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 34

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BRUNI ANDREA	25/10/2011	8774

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terreni dell'Az.Agr.Forte</li> <li>- Territorio rurale in generale</li> </ul>	<p>TAV.RU-R1</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zone a prevalente naturalità (art.26)</li> <li>-Territorio rurale</li> </ul>	<p>26.3 I PAPMAA che prevedano, ove consentito dalla normativa vigente, la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità, dovranno prevedere aree di estensione equivalente ove cessare l'attività di coltivazione e consentire lo sviluppo della vegetazione nei suoi stadi evolutivi naturali. Non sono comunque ammessi nuovi impegni di suolo finalizzati all'avvio di colture diverse dalle specie forestali. Non è consentita la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità qualora queste risultassero di estensione inferiore al 5% della SAU complessiva, ovvero qualora l'intervento sia causa di interruzioni significative della connettività ambientale.</p>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

<ol style="list-style-type: none"> <li>1) richiesta di modificare l'art.26 comma 3 delle NTA del RU al fine di consentire la trasformazione di aree boscate a fronte di nuove superfici boscate (rimboschimento compensativo) in riferimento alla Legge Regionale n°39 del 21.03.2000 e dal relativo Regolamento Attuativo n°48/R del 08.08.2003;</li> <li>2) Richiesta di incentivi all'agricoltura biologica attraverso il Regolamento Urbanistico, differenziandola dall'agricoltura tradizionale.</li> </ol>
--

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>Il PS dispone, per le aree boscate, che le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico (...)nelle aree boscate è</p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

*vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo. (art. 129.01). Costituiscono prestazioni non negoziabili le finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti (art. 67.04.)*

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

L'art. 26.3 è riformulato nel modo seguente:

**26.3** La messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità è ammessa, previa approvazione del PAPMAA, unicamente per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico-produttivo. Non è consentita la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità qualora queste risultassero di estensione inferiore al 5% della SAU complessiva, ovvero qualora l'intervento sia causa di interruzioni significative della connettività ambientale.

I PAPMAA che prevedano la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità, dovranno prevedere aree di estensione equivalente ove cessare l'attività di coltivazione e consentire lo sviluppo della vegetazione nei suoi stadi evolutivi naturali. Qualora gli interventi prevedano la trasformazione dei boschi, così come definita all'art. 79 del Regolamento forestale della Toscana, i PAPMAA prevedono specifici interventi di rimboschimento compensativo nel rispetto della disciplina di cui all'art. 81 del Regolamento citato. Tale disciplina si applica anche nei casi in cui l'area oggetto di trasformazione sia di dimensioni inferiori a mq 2.000. Non sono comunque ammessi nuovi impegni di suolo finalizzati all'avvio di colture diverse dalle specie forestali, fatte salve le colture legnose permanenti.

**2) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto osservato, per quanto condivisibile, ecceda le competenze specifiche del presente RU. Si rileva comunque che, anche a fronte dell'accoglimento di un'osservazione presentata dalla Regione Toscana (cfr. oss. n. 155) si è ritenuto di semplificare la disciplina relativa alla conduzione delle attività agricole rispetto a quanto disposto dal PS approvato.5.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

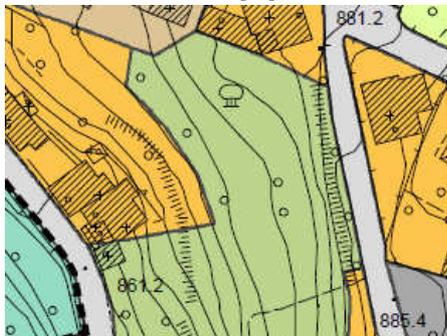
NUMERO

# 35

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI LINA	26/10/2011	8807

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Sorgenti di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi;</li> <li>-Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;</li> <li>-Zone V - Aree verdi urbane</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria alla particella catastale n°144 del foglio n°15 7.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>L'area in oggetto ricade all'interno dei Tessuti consolidati individuati dal PS. Sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni, tuttavia si rileva nell'arco di almeno venticinque anni la pressoché totale assenza di interventi di completamento in situazioni già edificate e relative ad abitazioni mono/bifamiliari con ampi resede. Pertanto si ritiene pressoché irrilevante la previsione edificatoria nelle aree di completamento e ugualmente l'incremento di abitanti. (NTA PS, art. 157.03)</p>	<p>Il RU ha attribuito all'ambito in oggetto la classe di fattibilità F1 in ragione della non trasformabilità dell'area, pertanto l'eventuale accoglimento, variando necessariamente tale classe, comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.</p>	NESSUNA

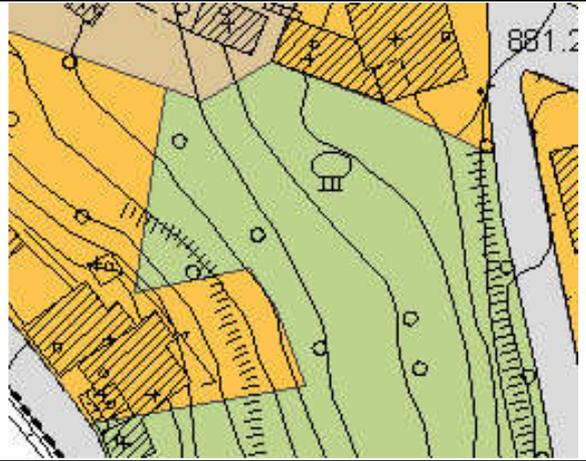
**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Il RU, per le caratteristiche dell'ambito in oggetto, caratterizzato da forte pendenza e dalla presenza di fitta vegetazione forestale, ha escluso l'edificabilità individuando una Zona V dove *'tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti'* (NTA, art. 62.1).

La porzione di proprietà impropriamente classificata all'interno delle zone B viene deperimetrata da tale zona e riclassificata tra le zone V, così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente viene aggiornata la Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 36

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BERNINI PIERLUIGI	26/10/2011	8808

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Morello nei pressi di Vivo d'Orcia	TAV.RU-R7
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Zone a prevalente naturalità	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°340-Morello, al fine di prendere atto di una recente sistemazione dell'area di pertinenza, al fine di comprendervi l'intera proprietà, come da proposta grafica allegata.

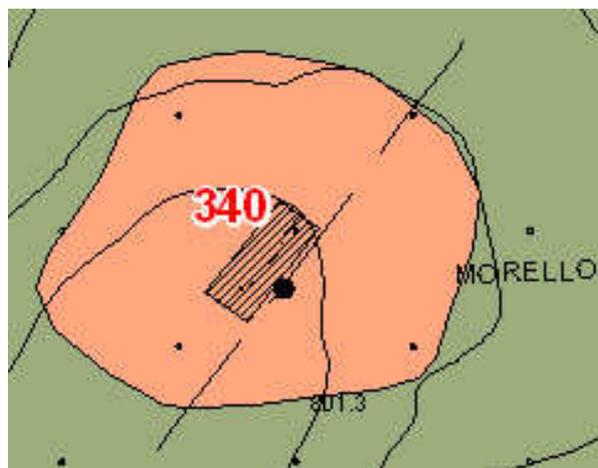
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si prende atto dell'aggiornamento dello stato di fatto, pertanto l'insediamento n°304 è riclassificato tra gli *Insedimenti Consolidati congruenti* di cui all'art. 39.2 delle NTA e il perimetro dell'area di pertinenza viene adeguato come riportato nella planimetria allegata.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 37

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SPENNACCHI MARIO	26/10/2011	8810

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Bollore di Bagni San Filippo	<p>TAV.RU-U3</p>
<p><b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b></p> <p>-Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi;</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria al comparto ove insiste il fabbricato di proprietà in loc. Bollore, al fine di realizzare un ampliamento di mc.307,52.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

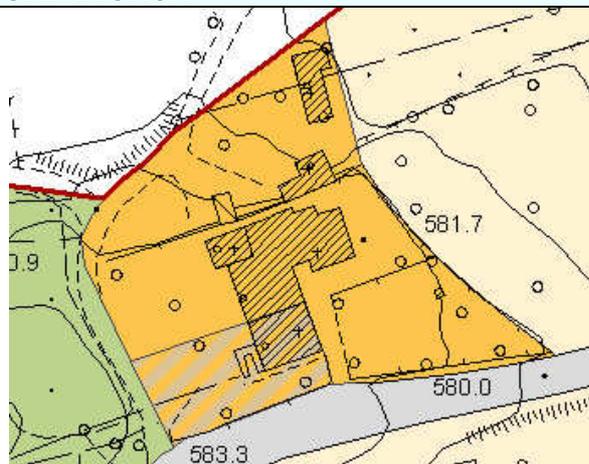
**L'osservazione è accolta.**

Si individua una specifica zona 'B\*', così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente è aggiornata la Tav. U3.

L'art. 74 è integrato dal seguente comma:

**74.2** Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B\*', così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

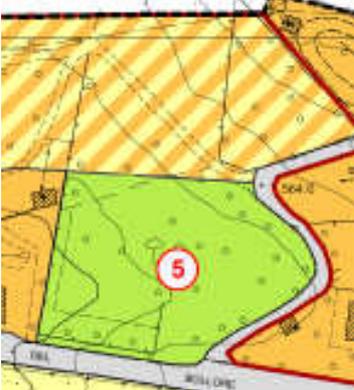
NUMERO

**38**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SPENNACCHI MARIO	26/10/2011	8811

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Bollore di Bagni San Filippo	<p>TAV.RU-U3</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone B1 - Zone residenziali di completamento;  -Zone V - Aree verdi urbane-Attrezzature sportive	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione della qualificazione di "espansione residenziale" ai terreni identificati ai mappali n°245 e 246 del foglio 166.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La definizione delle previsioni relative all'ambito in oggetto è sottoposta dal RU alla stesura di uno specifico Piano Particolareggiato.

Si rileva che l'ambito in oggetto è già in parte ricompreso tra le aree edificabili (Zona B1a, part. 245) e in parte è da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico, considerate strategiche per l'intera UTOE.

L'effettiva capacità edificatoria relativa alle proprietà in oggetto sarà determinata con i criteri della perequazione urbanistica in sede di Piano Particolareggiato.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

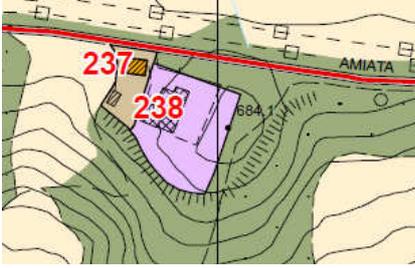
NUMERO

**39**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GIULIANO	26/10/2011	8829

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Madonna della Querce	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Territorio rurale. -Insediamenti oggetto di specifica disciplina n°238	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di realizzare vani interrati fino al massimo del 30% della volumetria fuori terra e quindi per circa 450 mq di SUL;
- 2) Richiesta di realizzare vani tecnici per impianti tecnologici, depositi acqua, magazzini derrate, magazzini rifiuti e spazi di circolazione, completamente interrati fino ad un massimo di 750 mq. di SUL;
- 3) Richiesta di poter realizzare autorimesse interrate in sostituzione di autorimesse a raso fino al necessario stabilito dalle norme in funzione delle capacità ricettive, senza che queste configurino un volume urbanistico.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'ambito è disciplinato dal Piano Strutturale all'art.147.03.02, che prevede un intervento di Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione dell'area per una SUL massima ammissibile di mq. 1.500. Il Regolamento Urbanistico recepisce detta strategia all'art. 40.3, insediamento n°238, consentendo la realizzazione di un intervento a destinazione turistica sino a mq.1.500. La norma non stabilisce particolarità in riferimento al dimensionamento di locali interrati.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto in oggetto sia di competenza del Regolamento Edilizio, al quale il RU fa correttamente riferimento. Si chiarisce che nell'area è ammessa la realizzazione di vani interrati e seminterrati, ivi comprese le autorimesse. La SUL di tali vani sarà da computarsi secondo i criteri previsti dal Regolamento Edilizio.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 40

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GOVERNI MAURIZIO	27/10/2011	8838

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Streghe di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi</li> <li>- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Proposta di modificare il perimetro del centro abitato come da proposta allegata per prendere atto della realizzazione dell'ampliamento di un edificio e conseguente sistemazione dell'area di pertinenza.

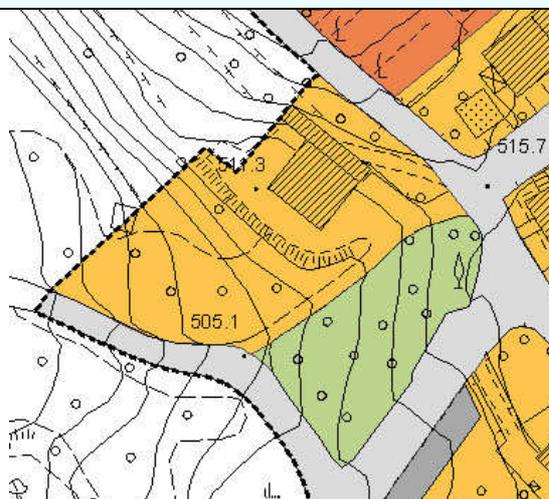
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Si ritiene che la modifica richiesta possa rientrare tra le fattispecie di cui all'art. 20.08 delle NTA del PS, quale modifica di modesta entità che non costituisce variante al PS stesso, conseguente a approfondimenti relativi allo stato dei luoghi operati in sede di RU.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area in oggetto come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola U1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**41**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GOVERNI MAURIZIO	27/10/2011	8839

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via dell'Oliveto di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone V - Aree verdi urbane	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di trasformazione dell'area verde urbana di via dell'Oliveto in area Fn, al fine di consentire un intervento di sistemazione generale con inserimento di aree di sosta (vetture/pulman) e volumi ad uso box-auto o piccole attività commerciali (interrati o da interrare attraverso le sistemazioni del terreno) mediante un progetto unitario di iniziativa pubblica, anche attraverso contratto di concessione di lavoro pubblico con possibilità di corrispettivo in favore del concessionario rappresentato dalla proprietà dei volumi realizzabili, quantificabili in max mc.1200.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il Piano Strutturale attribuisce al comparto la qualificazione di Tessuti Consolidati, pertanto non si rilevano incoerenze.	NON SI RILEVANO INCOERENZE. Si rileva tuttavia che l'accoglimento comporterebbe il rinnovo del deposito in quanto sull'area ci sarebbe variazione di fattibilità da F1 (verde) a F2 (parcheggi).	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Pur ritenendo valide le argomentazioni addotte, si ritiene che in questa fase della procedura di approvazione del RU l'accoglimento di quanto in oggetto sia in contrasto con l'interesse più generale di giungere a conclusione di tale procedura, evidenziando il fatto che l'accoglimento richiederebbe un nuovo deposito al Genio Civile.

Si chiarisce inoltre che le limitazioni alle previsioni contenute nel PS, determinate dalla presa d'atto dell'insufficienza

delle reti acquedottistiche e fognarie, hanno necessariamente influito anche sulla previsione di nuove opere di urbanizzazione. In questo senso l'Amministrazione prevede un loro ulteriore potenziamento contestualmente alla risoluzione delle problematiche citate, prendendo senz'altro in considerazione le proposte pervenute in sede di osservazione.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**42**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GOVERNI MAURIZIO	27/10/2011	8840

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Territorio rurale	-----
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone a esclusiva funzione agricola	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di incrementare al 50% il limite fissato all'art.21.10 delle NTA del RU in relazione all'utilizzo di SUL da destinare a residenza derivante dal recupero di volumi non abitativi, fino a un massimo di 400 mq, con particolare riferimento agli immobili da riqualificare situati in aree paesaggisticamente rilevanti quali quelli ricadenti nella pertinenza di Rocca d'Orcia.
- 2) Richiesta di introdurre forme incentivanti il trasferimento di volumetrie mediante recupero totale di esse nei casi di rinaturalizzazione dei siti di provenienza e se collocate in area di rilevanza paesaggistica (pertinenze di Rocca d'Orcia e simili).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### 1) L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che i parametri dimensionali definiti dal RU siano correttamente dimensionati in relazione alla finalità di ridurre il carico volumetrico e il consumo di suolo contestualmente agli interventi che prevedano la deruralizzazione degli insediamenti. Si chiarisce tuttavia che tali parametri sono comunque suscettibili di variazioni che si ritiene siano valutabili 'a posteriori' dalle risultanze dell'attività di monitoraggio prevista contestualmente all'attuazione del presente RU.

### 2) L'osservazione è parzialmente accolta.

Si chiarisce che la disciplina di cui all'art. 21.11 consente il trasferimento di volumetrie isolate collocate all'esterno degli insediamenti, limitandone la destinazione a annesso agricolo, a funzioni connesse all'attività agricola e a funzioni pertinenziali alla residenza, prevedendo inoltre la definizione di un progetto di sistemazione delle superfici residue con criteri di integrazione in relazione ai caratteri presenti e di diminuzione del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Si chiarisce inoltre che la quantità di volume ricostruibile derivante da tali trasferimenti, nel caso di interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, è quantificata nel 30% del totale dei volumi destinati a residenza relativi all'insediamento ove si prevede la ricostruzione (art. 21.10) e pertanto non è escluso il totale recupero di tali volumetrie nel caso si rispetti tale percentuale.

Si ritiene comunque, per maggiore chiarezza, di modificare l'art. 21.11 nel modo seguente:

#### 21.11 Trasferimenti di volumetrie

(...) E' consentita la ricostruzione di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati all'interno di insediamenti differenti da quello di destinazione, ovvero di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati esternamente al Sistema degli insediamenti, nel rispetto delle disposizioni di cui ai Capi II, III e IV del

presente Titolo, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP.

I trasferimenti di volumetrie ~~tra differenti insediamenti~~ per i quali, in accordo con le disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo, si prefiguri la possibilità di attuazione tramite intervento diretto, sono consentiti esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla preventiva demolizione delle volumetrie oggetto dei trasferimenti e alla definizione di un progetto di sistemazione delle superfici residue con criteri di integrazione in relazione ai caratteri presenti e di diminuzione del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Per i volumi ricostruiti sono consentite le destinazioni a annesso agricolo, a funzioni connesse all'attività agricola e a funzioni pertinenziali alla residenza, escludendo la destinazione abitativa. (...)

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

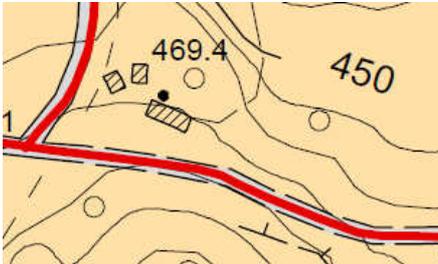
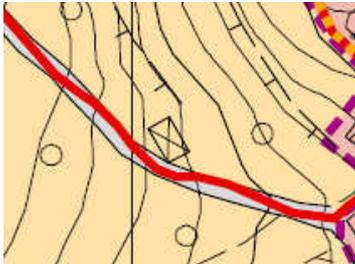
NUMERO

**43**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GOVERNI MAURIZIO	27/10/2011	8841

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
Località Madonna di Manno di Rocca d'Orcia (Foglio 29)  Strada per Finocchiaia di Rocca d'Orcia (Foglio n°28)	 <p>TAV.RU-R2 Foglio 29</p>	 <p>TAV.RU-R2 Foglio 28</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>		
-Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA		

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di inserimento degli immobili identificati al catasto al foglio 28 particella 361 e foglio 29 particelle 185,187,69, all'interno di insediamenti rurali, da qualificare come Insediamenti da Riquilibrare.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA, in quanto pur essendo l'insediamento all'interno del di area di pertinenza di cui al Capo L - Articolo L8 - comma 5, il Piano Strutturale demanda al RU la definizione di apposita disciplina per la realizzazione di interventi compatibili con il contesto, contenuta all'art.127 delle NTA del PS.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Relativamente al manufatto localizzato al F. 28, part. 341, si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.393 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

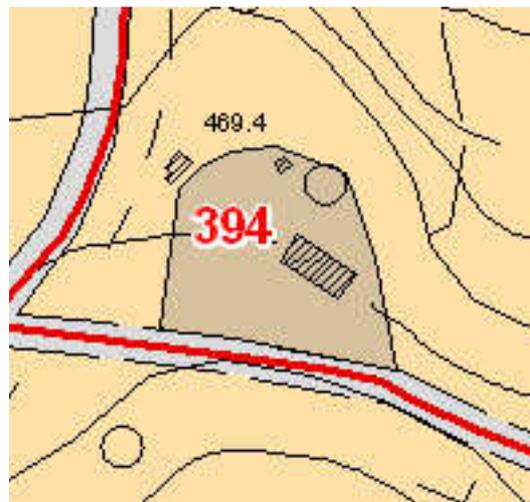
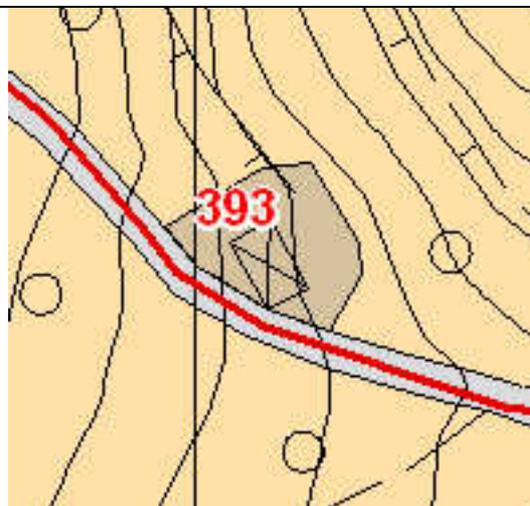
L'insediamento è classificato quale *Insedimento da adeguare* di cui all'art.39.3 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso della Strada dei crinali*.

Relativamente ai manufatti localizzato al F. 29, part. 69, si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.394 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale *Insedimento da adeguare* di cui all'art.39.3 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso della Strada dei poderi*.

Coerentemente sono aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.

Si rileva che gli insediamenti in oggetto risultano localizzati all'interno dell'*Area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia*, individuata dal PTCP e confermata dal PS e pertanto sono soggetti alle disposizioni e limitazioni di cui all'art. 40.1 delle NTA del RU.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**44**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VIGNI ALESSANDRO	27/10/2011	8846

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	Art. 17 - Produzione di energia da fonti rinnovabili
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	17.1 E' consentita l'installazione, secondo le modalit� e le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente alle seguenti tipologie: - impianti solari termici - impianti fotovoltaici - impianti eolici, esclusivamente ove i singoli generatori eolici abbiano altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro (microeolico).
-----	17.2 La realizzazione di impianti di tipologia differente da quelli di cui al precedente comma 1 � consentita esclusivamente nelle aree classificate come Zone Dp all'interno dell' UTOE 5. Tali impianti saranno realizzati in accordo con le vigenti disposizioni nazionali e regionali.
	17.3 La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 � consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente all'interno dei seguenti ambiti: - all'interno dei centri abitati, con esclusione delle Zone A e delle Zone As. - nel territorio rurale, all'interno del Sistema insediativo.
	17.4 La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 � subordinata alle seguenti condizioni: - impianti solari termici: saranno realizzati a terra ovvero completamente integrati o aderenti alle coperture di edifici esistenti. Non � consentita l'installazione di tali impianti sulle coperture degli Edifici di valore di cui all'art. 33. La realizzazione di impianti con sviluppo superiore a mq 20 � sottoposta all'acquisizione preventiva dell'assenso e delle eventuali condizioni dettate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio. - impianti fotovoltaici: sono fatte salve le disposizioni di cui al RE comunale. - impianti eolici: la realizzazione di impianti con potenza nominale superiore a 5 KW � sottoposta all'acquisizione preventiva dell'assenso e delle eventuali condizioni dettate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di prevedere espressamente nel Regolamento Urbanistico la possibilit  e l'opportunit  dell'uso di impianti geotermici a bassa entalpia e di impianti che utilizzano pompe di calore aria-aria attraverso scambiatori di calore esterni agli edifici.
- 2) Richiesta di modifica al Regolamento Edilizio Unificato, attraverso l'introduzione della possibilit  di realizzare impianti fotovoltaici su tettoie, pergolati e serre, in aggiunta a quelli previsti attualmente a terra o sugli edifici esistenti.
- 3) L'osservazione rileva che le tipologie di impianti minieolici consentiti dal RU adottato non trovano riscontro sul mercato italiano ed internazionale. Occorre che le pale possano essere collocate ad un'altezza superiore a quella degli ostacoli fisici presenti. Richiesta pertanto di prescrivere una limitazione di altezza di 6-10 metri del palo di sostegno e una superficie spazzata di diametro non superiore a mt.2 e che comunque non superino per pi  di 2 metri l'altezza degli edifici o della vegetazione esistente.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

L'elenco delle tipologie di impianto ammesse, di cui all'art.17.1 delle NTA del RU è integrato consentendo la realizzazione di impianti geotermici a bassa entalpia.

**2) L'osservazione non è accolta.**

La richiesta fa riferimento al RE e pertanto si ritiene non sia di pertinenza del RU.

**3) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene, per maggiore chiarezza e al fine di evitare potenziali incongruenze tra le disposizioni del RU e quanto disposto dal RE, di demandare a quest'ultimo la disciplina relativa alle limitazioni localizzative e alle caratteristiche degli impianti ammessi. Pertanto, l'art. 17 delle NTA del RU è così modificato:

*Art. 17 - Produzione di energia da fonti rinnovabili*

**17.1** E' consentita l'installazione, secondo le modalità e le disposizioni **di cui al RE comunale**, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente alle seguenti tipologie:

- impianti solari termici
- impianti fotovoltaici
- **impianti eolici**
- **impianti geotermici a bassa entalpia**

**17.2** La realizzazione di impianti di tipologia differente da quelli di cui al precedente comma 1 è consentita esclusivamente nelle aree classificate come Zone Dp all'interno dell' UTOE 5. Tali impianti saranno realizzati in accordo con le vigenti disposizioni nazionali e regionali.

**17.3** La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente all'interno dei seguenti ambiti:

- all'interno dei centri abitati, con esclusione delle Zone A e delle Zone As.
- nel territorio rurale, esclusivamente all'interno del Sistema **degli insediamenti**.

**17.4** All'interno dei centri abitati l'installazione di impianti eolici è fissata nel numero massimo di 1 per singola unità immobiliare elettroesigente, quale che sia la sua destinazione d'uso, ad eccezione di immobili a destinazione produttiva/artigianale localizzati all'interno delle Zone D, ove tale limite è fissato nel numero di 3 impianti per unità immobiliare elettroesigente.

**17.5** L'installazione di impianti eolici è fissata nel numero massimo di 3 per ogni insediamento rurale. Non è comunque consentita l'installazione di impianti eolici all'interno di insediamenti ove siano ricompresi **edifici di valore o edifici di valore rilevante** di cui all'art. 33 delle presenti norme.

**17.6** Non è comunque consentita l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture di **edifici di valore o edifici di valore rilevante** di cui all'art. 33 delle presenti norme.

**17.7** Non è comunque consentita l'installazione di impianti di cui al presente articolo all'interno di ambiti sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o all'interno di ambiti sottoposti a Piani Attuativi in assenza di detti strumenti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

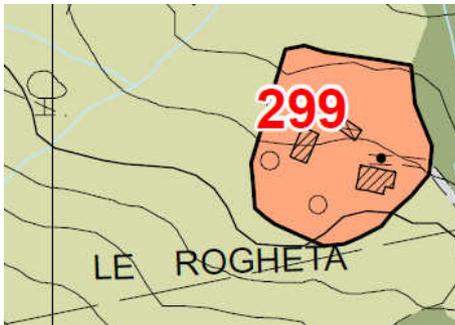
NUMERO

# 45

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SBRILLI CLAUDIA	27/10/2011	8850

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Le Rogheta di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-R6
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Insediamenti in territorio rurale  -NTA-Art.34.4 Piscine	
	<p>NTA-Art.34.4 Piscine</p> <p>La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del Sistema degli insediamenti, ad eccezione dei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità di frana elevata (PFE) o molto elevata (PFME).</li> <li>- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate in classe 1 o classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi.</li> <li>- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine in aree non ricomprese all'interno del Sistema degli insediamenti.</li> </ul>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di annullamento della norma del RU che impedisce la realizzazione di piscine per motivi geologici e non paesaggistici, come invece ha stabilito il Piano Strutturale. In subordine si chiede che il divieto non intervenga per la realizzazione di piscine con soluzione fuori terra.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il Piano Strutturale incarica il Regolamento Urbanistico (artt.26.13 e 95.03) di stabilire regole insediative e dimensionali. Lo stesso Piano Strutturale opera una differenziazione, seppur limitata, tra i vari sistemi complessi:	NON SI RILEVANO INCOERENZE. La Relazione di Fattibilità Geologica del RU, in riferimento alla Classe di Pericolosità Geologica, stabilisce la sostanziale impossibilità di realizzare piscine e locali di servizio in ambiti a pericolosità geologica	NESSUNA

<p>per l'Anello dell'Amiata, la Strada dei Crinali, la Strada dei Poderi la Strada della Ripa viene disposta genericamente l'ammissibilità delle piscine nel rispetto delle situazioni puntualmente ammissibili da parte del RU, mentre per la Via Cassia la realizzazione di piscine è di norma esclusa, salvo puntuale ammissibilità del RU.</p>	<p>molto elevata del PAI (PFME), attribuendo invece fattibilità 2 o 3 (in funzione delle dimensioni dell'intervento) in caso di aree PFE (pericolosità geologica elevata). Gli interventi che interessano ambiti classificati di classe 1 o 2 di vulnerabilità dell'acquifero dovranno dimostrare la coerenza con le disposizioni di cui al PTCP vigente.</p>	
--	---	--

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

L'art. 34.4 è modificato nel modo seguente:

**34.4 Piscine**

La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del *Sistema degli insediamenti*, ad eccezione dei seguenti casi:

- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità di frana molto elevata (PFME).
- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina.

In caso di ammissibilità, sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nella *Relazione Geologica di Fattibilità* di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Non è comunque consentita la realizzazione di piscine in aree non ricomprese all'interno del *Sistema degli insediamenti*.

Le prescrizioni di cui al presente comma si applicano anche in caso di realizzazione di piscine in forma stabile da realizzarsi interamente o parzialmente fuori terra.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 46

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BELLI FRANCO	28/10/2011	8868

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Molinaccio di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-U3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone V* - Ambiti di reperimento aree di trasformazione	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riattribuzione di potenzialità edificatoria all'area denominata del "Molinaccio" già oggetto di Piano Attuativo (non adottato/approvato). Viene presentata anche opposizione alla Valutazione Integrata del RU, perché non esplicita la necessità di ridurre le aree di trasformazione. Viene inoltre rappresentata la volontà dell'Istituto Interdiocesano di realizzare per intero e potenzialità del Piano Strutturale, accettando in subordine una prima ammissibilità riferita a soli 5 lotti degli 8 confermati dal PS (rispetto al piano attuativo a suo tempo presentato).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>La richiesta riguarda aree classificate quali <i>Ambiti di tutela e sviluppo urbano</i> dal PS, che richiama specificatamente l'intervento in oggetto (art. 158.03): <i>Per le aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conferma dell'area a destinazione residenziale, non attuata delle previsioni del PRG previgente, localizzata al di sopra dell'area boscata che costeggia la S.P. 113 del Banditone, per un dimensionamento massimo di mq 1.300 di SUL; il RU individua le aree da cedere al Comune per la realizzazione di un intervento di edilizia sociale.</li> </ul>	<p>Il RU ha attribuito all'ambito in oggetto la classe di fattibilità F1 in ragione della non trasformabilità dell'area, pertanto l'eventuale accoglimento, variando necessariamente tale classe, comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.</p>	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

La situazione della rete acquedottistica, che in sede di valutazione preventiva della sostenibilità dei dimensionamenti ammissibili previsti dal PS ha evidenziato una situazione di grave inadeguatezza, ha generato la necessità di una riconsiderazione di tali previsioni, influenzando in maniera significativa le strategie attuative da realizzarsi attraverso la definizione del RU. In pratica, le quantità previste dal RU e la distribuzione degli interventi sul territorio sono stati fortemente indirizzati dalla sussistenza delle problematiche rilevate, rendendo necessaria una riformulazione delle previsioni del RU in termini quantitativi sostenibili, e di definire quindi una proposta di trasformazione del territorio sostanzialmente ridotta in relazione alle potenzialità espresse dal PS.

Si chiarisce che l'intervento in oggetto, come previsto dal PS, è comunque compreso tra le strategie di sviluppo attuate dall'Amministrazione e la sua realizzazione è subordinata alla preventiva soluzione dei problemi legati alla capacità globale della rete di approvvigionamento idrico.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

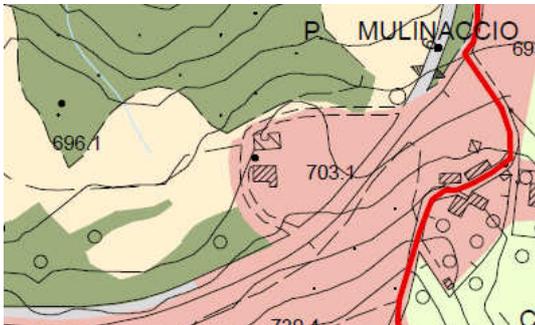
NUMERO

# 47

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
FOI ENZO	28/10/2011	8874

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Molinaccio di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-R8 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Aree produttive agricole;  -Zone a prevalente naturalità.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di assegnazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (2.500 mq. di SUL), per la realizzazione di attività commerciali, direzionali, turistico ricettivi, oltre alla perimetrazione dell'area come riportata nel Piano Strutturale approvato.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'area in oggetto ricade in <i>Ambiti di tutela e sviluppo urbano</i> , disciplinati per la frazione di Campiglia d'Orcia all'art. 158.03 delle NTA del PS approvato, di seguito riportato in stralcio: (...) <i>l'area sottostante Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone, interessata da riconversione per un dimensionamento massimo di mq 2.500 di SUL, da destinarsi ad attività direzionale, con la possibilità di destinare fino al 30% alla funzione ricettiva e fino al 20% ad attività commerciali o altre attrezzature di interesse collettivo. Il RU elabora specifica disciplina per il Piano di Recupero, prevedendo specifica convenzione che vieti il mutamento di destinazione d'uso alla funzione residenziale.</i>	NON SI RILEVANO INCOERENZE. Si rileva tuttavia che l'accoglimento comporterebbe il rinnovo del deposito al Genio Civile in quanto l'area risulta esterna al perimetro delle UTOE così come definito dal RU.	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che l'intervento previsto sia correttamente individuato e dimensionato in relazione agli obiettivi e alle strategie messe in atto dal presente RU in relazione ai nuovi impegni di suolo da attuarsi nel quinquennio di validità. Si chiarisce che la potenzialità edificatoria residua in relazione a quanto previsto nel PS resta invariata e potrà essere eventualmente resa disponibile in successivi RU.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**48**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUBBILEI GEOM. MICHELE	28/10/2011	8876

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	6.3 Il RU, relativamente al rispetto delle distanze minime tra gli edifici, assume i limiti previsti di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, che sono riportati di seguito: - all'interno delle Zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; - per i nuovi edifici ricadenti zone diverse dalle Zone A è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - all'interno delle Zone C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12; Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di definire distanze dagli edifici indicate all'art.6.3 delle NTA del RU adottato in modo tale da poter consentire l'allineamento con gli edifici preesistenti, sempreché tale allineamento non determini una riduzione della distanza dal confine stesso (nel caso in cui l'immobile originario sia stato edificato non parallelamente alla linea di confine);
- 2) Richiesta di estendere la misura utile alla realizzazione di piccole strutture precarie (art.21.7 delle NTA del RU) alle aree agricole diverse da quelle di pertinenza dei centri urbani;
- 3) Richiesta di concedere la possibilità di realizzare serre mobili e temporanee anche da soggetti non imprenditori agricoli (agricoltura amatoriale).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	In riferimento al primo punto di richiesta si rileva che la giurisprudenza è orientata alla impossibilità per i comuni di definire distanze in deroga rispetto alle norme di cui al D.M.1444/1968, che sono pertanto vincolati a dette norme in sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto è illegittima, essendo riservata ai comuni solo la fissazione di distanze

		<p>superiori (cfr. Consiglio di Stato sez. V, n. 6399 del 26.10.2006). E' la stessa norma che contempla la possibilità di deroga alle distanze stabilite, attraverso l'approvazione da parte dei comuni di Piani Particolareggiati (o più genericamente oggi piani attuativi) che definiscano gli assetti urbanistici tra l'intervento oggetto di progetto ed i fabbricati o le strade rispetto alle quali dovrebbe operare la deroga.</p> <p>In riferimento al punto 3 dell'osservazione si rileva che l'art.8 del D.P.G.R. 9-2-2007 n. 5 dispone che la comunicazione per l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari debba essere presentata dal titolare dell'azienda agricola. Il presupposto pertanto è che vi sia una azienda agricola, che, mutuando la definizione dall'ultimo censimento dell'agricoltura, è quell' "..." <i>Unità tecnico-economica, costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua, in via principale o secondaria, l'attività agricola e zootecnica ad opera di un conduttore - persona fisica, società, ente, che ne sopporta il rischio sia da solo, come conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o partecipanti, sia in forma associata.</i>". Appare pertanto da escludere la possibilità di realizzare serre da parte di soggetti non titolari di aziende agricole (non è necessaria comunque la qualifica di imprenditore agricolo principale).</p>
--	--	--

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che le distanze minime sono stabilite dal D.M.1444/1968. La possibilità di derogare a tali distanze è limitata a interventi da attuarsi con Piano Particolareggiato che preveda specifiche indicazioni planivolumetriche.

**2) L'osservazione è accolta.**

Si ritiene coerente con le strategie del RU, al fine di incentivare il presidio ambientale costituito dall'attività agricola, anche non professionale, estendere la possibilità, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di

installare manufatti precari nelle modalità previste per le *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri abitati* di cui all'art. 29.5 del RU adottato, anche all'interno delle *Aree produttive agricole* e delle *Aree produttive agricole di valore paesistico*.

Coerentemente sono integrati gli artt. 27 e 28 delle NTA.

**3) L'osservazione non è accolta.**

Il Regolamento Regionale n°5/2007 dispone che le serre, anche temporanee, possano essere realizzate solo da aziende agricole, escludendo pertanto il carattere puramente amatoriale legato a dette installazioni. Le norme a cui il Regolamento Urbanistico si riferisce (art.117.06 delle NTA del PS) offrono già una disciplina coerente alla legge in vigore.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

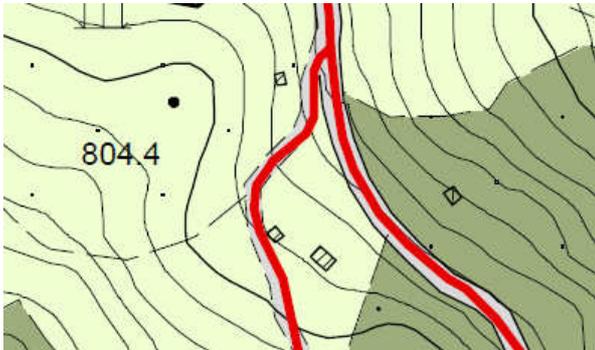
NUMERO

**49**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUBBILEI FIDELFO	28/10/2011	8877

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Fontanelle di Campiglia d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riconoscimento di un insediamento costituito da alcuni edifici a destinazione non rurale ubicati al F. 148, part. 191 e 279, al fine di potervi realizzare attraverso la interventi di demolizione e ricostruzione un nuovo fabbricato con destinazione residenziale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'area in oggetto ricade all'interno del <i>Sistema complesso dell'anello dell'Amiata</i> dove il PS prevede la realizzazione di nuova SUL a destinazione residenziale esclusivamente in relazione agli interventi previsti all'interno degli aggregati di Belvedere e Case Montieri. Pertanto si ritiene che quanto richiesto sia coerente con quanto previsto dal PS esclusivamente nel caso in cui gli interventi ammessi sugli edifici esistenti siano limitati alle categorie della ristrutturazione e del restauro e risanamento conservativo.	NON SI RILEVANO INCOERENZE. L'ambito in oggetto è ricompreso all'interno di un'area classificata a pericolosità geomorfologica G3.	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.395 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento, in ragione della destinazione d'uso non rurale, è classificato quale *Insedimento oggetto di specifica disciplina* di cui all'art.40 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso dell'anello dell'Amiata*.

Coerentemente sono aggiornati la Tavola R8 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.

In relazione alla richiesta di poter operare la demolizione degli edifici esistenti a fine di ricostituire un unico fabbricato a destinazione residenziale, si rileva che questo risulta essere in contrasto con i dimensionamenti massimi previsti dal PS, configurandosi la sostituzione edilizia quale intervento di nuova edificazione. Pertanto si ritiene compatibile la destinazione d'uso residenziale ma gli interventi ammessi saranno da limitarsi alle categorie della ristrutturazione e del restauro e risanamento conservativo.



Coerentemente con quanto esposto, l'art. 40.3 è integrato dalla seguente scheda specifica di intervento:

<b>Num. rif. anagrafe</b>	<b>395</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Presso Fontanelle.</b> Recupero e riqualificazione insediamento esistente
<b>Dest. d'uso consentite</b>	Residenza
<b>SUL mq</b>	0
<b>Fattibilità</b>	Classe F2
<b>Disciplina</b>	Progetto organico di riqualificazione e adeguamento paesistico e ambientale esteso all'intero insediamento che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza secondo i criteri di cui all'art. 21.8 delle NTA. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza incrementi della SUL, funzionali alla destinazione residenziale dei fabbricati. L'intervento è subordinato alla corresponsione degli oneri previsti all'art. 21.10 delle NTA. In assenza di tale progetto, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME senza cambio della destinazione d'uso.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**50**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUBBILEI GEOM. MICHELE	28/10/2011	8878

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione...
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di eliminare l'obbligo di cambiare la destinazione rurale di fabbricati previa presentazione di un progetto esteso all'intero insediamento prevedendone la completa deruralizzazione, in quanto la norma impedirebbe di fatto interventi nei casi di proprietà frazionata.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è accolta.

L'art. 21.10 è integrato nel modo seguente:

### **21.10** Mutamento della destinazione d'uso agricola

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, **ovvero a una porzione individuabile dell'area di pertinenza**, prevedendone la completa deruralizzazione. Tale progetto dovrà prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza eventualmente rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. (...)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI  
CASTIGLIONE D'ORCIA**

**DALLA N°51 ALLA N°100**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**51**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUBBILEI GEOM. MICHELE	28/10/2011	8879

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione...
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Richiesta di chiarimento circa l'effettiva volontà del Regolamento Urbanistico di disporre la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali esclusivamente all'interno degli insediamenti in territorio rurale.

2) Le tipologie di impianti eolici consentite dal Regolamento urbanistico sono antiestetiche e non possono svolgere la loro funzione in quanto a quella quota non vi sono venti che le possano far muovere; viene richiesta una altezza superiore così da renderle funzionali.

3) Richiesta di realizzare mulini a vento per il sollevamento dell'acqua dei pozzi.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

1) Si chiarisce che è espressa volontà del Regolamento Urbanistico di consentire la realizzazione di nuove abitazioni rurali esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti individuati dallo stesso RU. Si rileva tuttavia che è comunque consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi diretti di tipo RE, R1 e R3, per quei manufatti, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio precedentemente al 1954, anche nel caso in cui questi siano localizzati all'esterno del Sistema degli insediamenti.

2) Si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni alla osservazione n. 44, che si intende qui integralmente riportata;

3) Si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni alla osservazione n. 44, che si intende qui integralmente riportata. Si chiarisce che il Regolamento Urbanistico disciplina forme di produzione di energia, non necessariamente elettrica, da fonti rinnovabili; pertanto l'installazione di pale eoliche per la movimentazione di pompe meccaniche è da considerarsi ricompresa nella generalità degli impianti eolici.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**52**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CATANI AURORA	31/10/2011	8892

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
Via Amiata di Vivo d'Orcia		
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>		
ZONA CENTRO VIVO: - Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico		
ZONA SUD VIVO: - Ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione		

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) ZONA CENTRO VIVO:
  - a) Richiesta di mantenimento di una zona di rispetto sul lato fronte (ml.2), sul lato destro (ml.1,5) del fabbricato di proprietà e a monte del garage (ml.1,5);
  - b) Richiesta di mantenimento posti auto in zone contraddistinte nella mappa allegata all'osservazione;
- 2) ZONA SUD VIVO:
  - a) Richiesta di eliminazione della zona Verde Urbano;
  - b) Richiesta di realizzazione da parte del Comune di una strada con partenza da via Amiata, che attraverso la lottizzazione consenta l'accesso al terreno di proprietà;
  - c) Richiesta di eliminazione della proprietà dall'area interessata dalla lottizzazione;
  - d) Richiesta di mantenimento di un'area edificabile, in considerazione del precedente strumento urbanistico, di 800/900 mq..

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNO

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

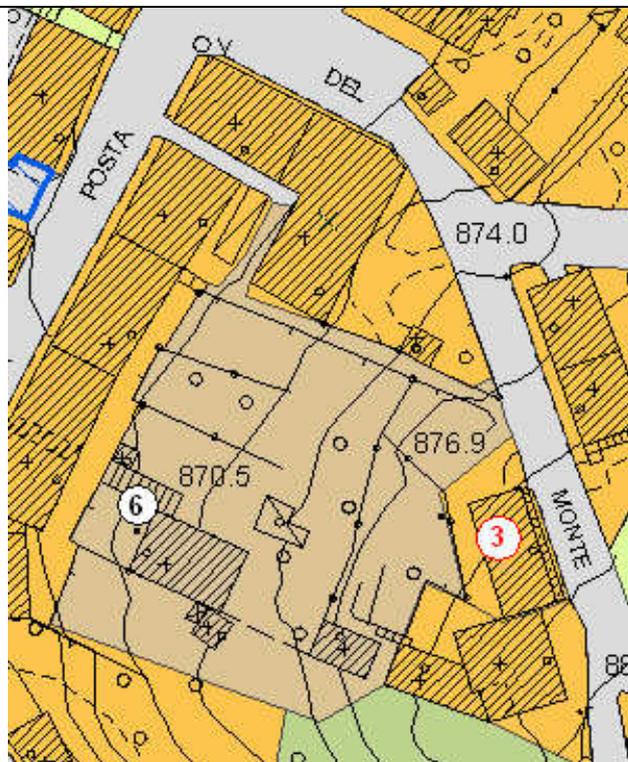
## 1) ZONA CENTRO VIVO

### a) L'osservazione è parzialmente accolta.

Si rileva la necessità di mantenere una zona funzionale all'accesso nei pressi del garage esistente, pertanto si ritiene di modificare il perimetro della zona Rt 6 riportando all'interno delle Zone B la porzione necessaria a garantire tale funzionalità, così come riportato nella planimetria allegata. In relazione alle altre richieste, si ritiene che tali ambiti siano strettamente funzionali alla realizzazione del previsto Piano di recupero, pertanto la definizione di dettaglio di tali porzioni è rimandata in sede di Piano attuativo.

### b) L'osservazione non è accolta.

Si ritiene la richiesta non pertinente, in quanto rivolta alla individuazione di posti auto privati. La definizione e l'individuazione di tali spazi sarà da definirsi in sede di Piano di recupero.



## 2) ZONA SUD VIVO:

### a) L'osservazione non è accolta.

Si chiarisce che nelle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU, ivi compreso il capanno esistente.

b) Si chiarisce che il RU, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, prevede la realizzazione di un percorso carrabile, di uso pubblico, atto a consentire l'attraversamento del comparto e il collegamento con le limitrofe aree occupate da castagneti.

### c) L'osservazione non è accolta.

Si ritiene la richiesta non coerente con quanto disposto dal RU, che ha individuato il comparto con la precisa volontà di mantenere ineditata la parte a nord, classificandola come zona V, e di concentrare l'edificazione nella zona classificata C B. Si chiarisce che l'ambito in oggetto concorre alla potenzialità edificatoria del comparto attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15 delle NTA.

### d) L'osservazione non è accolta.

L'area in oggetto, già in sede di PS, era stata in parte esclusa dal perimetro dell'UTOE per motivi di salvaguardia in relazione al rischio geologico.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**53**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CATANI GABRIELLA	31/10/2011	8893

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone B1 - Zone residenziali di completamento (d)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di incremento della SUL attribuita al lotto dal RU adottato (pari a mq.200) di una misura paragonabile a quella prevista dal vigente Piano Regolatore Generale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	Il Piano Regolatore attribuiva alla proprietà dei soggetti osservanti, a fronte di circa mq. 960, circa mc.1920 di volume costruibile teorico, che espresso in SUL equivale a circa mq.640.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

Si chiarisce che il Piano Strutturale approvato ha operato una riduzione generalizzata delle quantità previste dal previgente Piano Regolatore Generale. Sulla base di tali previsioni, il RU ha individuato i lotti da destinare a nuova edificazione residenziale di completamento attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, attuando una strategia, in coerenza con quanto disposto dal PS, finalizzata al conseguimento di una bassa densità edilizia e della massima

compatibilità con il contesto paesistico e ambientale. In particolare, per l'area in oggetto il dimensionamento previsto è stato quantificato in relazione dell'esigenza di tutelare e conservare il castagneto esistente. Si ritiene tuttavia compatibile un modesto ampliamento di quanto previsto, pertanto la scheda specifica relativa all'area in oggetto, riportata all'art. 57 delle NTA è modificata nel modo seguente:

<b>Codice zona</b>	<b>B1 d</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F.157, pp.266, 699
<b>Descrizione</b>	completamento lotto via del Monte Amiata
<b>Modalità intervento</b>	intervento diretto convenzionato
<b>Sf</b>	mq 950 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	residenza
<b>SUL mq</b>	<b>250</b>
<b>Hmax</b>	7,50
<b>Condizioni di fattibilità</b>	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
<b>Disposizioni</b>	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno parallela alla strada pubblica per la realizzazione di un'area di sosta funzionale al posizionamento dei cassonetti attualmente posti sulla sede stradale. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con i tessuti urbani limitrofi e con il contesto paesistico. In particolare, il progetto dovrà riportare l'ubicazione e la consistenza dei castagni presenti nell'area, prevedendo la migliore ubicazione dei manufatti edilizi in relazione al mantenimento degli individui arborei esistenti. Nel caso si verifichi comunque la necessità di procedere ad abbattimenti, gli alberi abbattuti dovranno essere necessariamente sostituiti. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

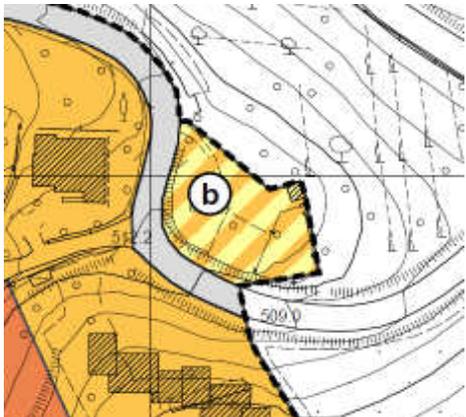
NUMERO

**54**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
NALDI VELLA	02/11/2011	8912

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poggiolo di Castiglione d'Orcia	<p>TAV.RU-U1</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Zone B1 - Zone residenziali di completamento (b)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di incremento della SUL attribuita o in subordine possibilità di realizzare un box garage e una rimessa agricola funzionale all'uliveto limitrofo.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA NEGATIVA (vedi controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 5)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	Quanto riportato nelle controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155)

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è respinta.  
Per le motivazioni si rimanda a quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 5.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

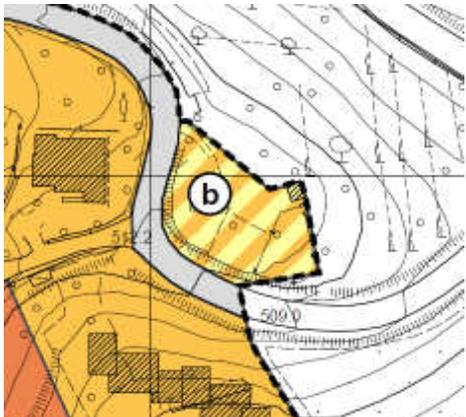
NUMERO

**55**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIOMARELLI LEONARDO	02/11/2011	8915

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poggiolo di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone B1 - Zone residenziali di completamento (b)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ampliamento della superficie totale del lotto b); ampliamento della SUL attribuita in modo da poter realizzare almeno n°2 civili abitazioni; possibilità di realizzare volumi interrati ad uso locale tecnico e rimessa automezzi.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA NEGATIVA (vedi controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 5)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	Quanto riportato nelle controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155)

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è respinta.**

Per le motivazioni si rimanda a quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 5.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO FORMULATE DALL'AMM. PROV. DI SIENA

## PREMESSA

In relazione ai contenuti generali delle Osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale, analiticamente trattate nelle pagine successive, si ritiene, al fine del raggiungimento della massima coerenza con le disposizioni di cui al PTCP, di integrare la disciplina di cui alle NTA del RU, art. 43 – *Disposizioni relative alle nuove costruzioni* sostituendo il comma 43.1 con il seguente comma:

**43.1** *Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi all'interno delle UTOE, ove consentito dalla disciplina di cui al presente Titolo, siano essi derivati da interventi di nuova costruzione, ovvero di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, sono subordinati al rispetto delle disposizioni specifiche di cui al presente articolo. In particolare, i progetti relativi a interventi di cui al presente comma dovranno necessariamente prevedere:*

- *specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri urbanistici e architettonici presenti, attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi aperti. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, descrivono e valutano le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;*
- *specifici studi atti a verificare la tutela della percezione degli elementi significativi del contesto paesistico, al fine di evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;*
- *una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree, estesa all'intero ambito di intervento, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, adottano soluzioni finalizzate alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano;*
- *i progetti di cui al precedente punto sono finalizzati alla conservazione della naturalità dei luoghi e alla tutela delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione, da limitarsi comunque al minimo indispensabile, degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, limitatamente alle essenze autoctone;*
- *la limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione della viabilità e delle aree di sosta, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;*
- *il rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando le opere di sbancamento e livellamento;*
- *il raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane.*

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**56**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA	02/11/11	8993

## 1. CONTRIBUTO-Suggerimento in riferimento allo schema del dimensionamento

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

PARAGRAFO 3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA DEL DOCUMENTO "RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA"

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

#### "DIMENSIONAMENTO

Nella relazione di Sintesi della valutazione integrata al paragrafo 3.1 "Verifica dei dimensionamenti massimi ammissibili previsti dal PS", si riportano schematicamente gli interventi previsti dal RU. Tale schema riporta solo il dimensionamento relativo alle UTOE, escludendo la verifica di coerenza degli interventi previsti dal RU in coerenza con il PS, relativi al Territorio rurale. In particolare come evidenziato all'art. 27.02 delle NTA del PS recita che ((..) il RU esplicherà per ogni singola UTOE, nel quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il residuo per ameno una delle seguenti funzioni principali:

- A) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- B) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- C) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- D) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- E) turistico-ricettiva;
- F) direzionale comprensiva delle attività private di servizio;
- G) agricole e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

A fronte di quanto precedentemente evidenziato, si suggerisce al Comune di recepire quanto disciplinato dal PS e di aggiornare lo schema del dimensionamento. Si precisa infine, che nel quadro revisionale strategico quinquennale del RU siano esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal PS evidenziando altresì il residuo per ciascuna funzione come specificato all'art. 8 c. 5 del regolamento 3/R. Tali funzioni inoltre dovranno essere articolate secondo quanto esplicitato all'art.7 comma 1 del suddetto regolamento."

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	SI RITIENE NECESSARIO CHE LO SCHEMA DI VERIFICA DEI DIMENSIONAMENTI CONTENGA TUTTE LE PREVISIONI DEL PS

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**La richiesta è accolta.**

Si riporta la tabella dei dimensionamenti relativi alle previsioni del RU in territorio rurale:

**TERRITORIO RURALE**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice insediamento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Attrezzature*</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Sistema Strada della Ripa</b>					
25a – ex lavatoi	Dir. Conv.		20		
<b>Tot Ru</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tot PS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
* - Il PS non riporta i dimensionamenti previsti in relazione alle attrezzature					
<b>Sistema Via Cassia</b>					
48 – La Poderina	Diretto	0	0	125	0
50 – L'Osteria	PA	0	0	350	0
59 – S. Isabella	PA	0		1.600	
82 - Oleificio	PA	0	0	0	1.000
142 - Colombaio	PA	0	0	1.400	0
<b>Tot Ru</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.475</b>	<b>1.000</b>
<b>Tot PS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.550</b>	<b>1.100</b>
<b>Sistema Strada dei Crinali</b>					
238 – Amiata design	PA			1.500	
<b>Tot Ru</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>
<b>Tot PS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>
<b>Sistema Anello dell'Amiata</b>					
258 – C. alle Capanne	PA			400	
337 – Belvedere	PA	270			
348 – La Sega	PA			250	
351- Artig. Presso Vivo	Dir. Conv.				100
375 – Case Montieri	PA	330			
<b>Tot Ru</b>		<b>600</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>100</b>
<b>Tot PS</b>		<b>600</b>	<b>0</b>	<b>830</b>	<b>100</b>
<b>TOTALE Territorio Rurale</b>					
<b>Tot Ru</b>		<b>600</b>	<b>0</b>	<b>5.625</b>	<b>1.100</b>
<b>Tot PS</b>		<b>600</b>	<b>0</b>	<b>6.880</b>	<b>1.200</b>
<b>Residuo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.255</b>	<b>100</b>

## 2. CONTRIBUTO-Recepimento del 5/R nelle schede norma delle previsioni in territorio rurale

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

Contenuti dell'art.40 "Insediamenti oggetto di specifica disciplina" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*"Il RU attua delle prescrizioni relative alle Strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi Complessi definite dal PS. In merito agli interventi previsti dal RU in territorio rurale la scheda norma delle NTA relativa alle previsioni attuative dovrà recepire la normativa del regolamento 5/R, regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III ( Il territorio rurale), della L.R. 1/05."*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU

COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

Si ritiene che il RU recepisca pienamente la normativa del Regolamento 5/R, Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III ( Il territorio rurale), della L.R. 1/05.

In particolare: *Il RU, relativamente alle condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali di cui all'art. 41 della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisisce le disposizioni di cui all'art. 117 delle NTA del PS (NTA, art. 21.5). L'articolo 117 citato è redatto in totale coerenza con quanto previsto nel Regolamento 5/R.*

La disciplina di cui al Titolo II delle NTA del RU, nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo ineditato e a indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici a uso agricolo, siano essi a destinazione abitativa o annessi agricoli, all'interno delle Zone a esclusiva funzione agricola, restringendone la possibilità esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti, ove questo sia espressamente consentito dalla disciplina di cui al Capo IV del Titolo II delle NTA. Fanno eccezione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno delle sottozone classificate quali aree produttive agricole di cui all'art. 27 delle NTA, esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

Inoltre, il RU contiene specifiche disposizioni in relazione alla localizzazione e alle modalità costruttive relative alla realizzazione di nuovi edifici rurali (NTA, art. 34).

**Per maggiore chiarezza, in relazione agli interventi che prevedono il mutamento della destinazione agricola, si ritiene comunque di integrare l'art. 21.10 nel modo seguente:**

*"Tutti gli interventi dovranno comunque garantire un assetto dei luoghi che per tipologie e forme sia paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, assicurando il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità minore, della vegetazione arborea ed arbustiva e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, esistenti."*

Si precisa infine che gli interventi previsti dal Ru in territorio rurale relativi alle Strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi Complessi definite dal PS, richiamati nell'osservazione, sono disciplinati dall'art. 40 delle NTA del RU. Tali interventi sono sottoposti a specifica disciplina in quanto presentano situazioni particolari che di fatto costituiscono delle fattispecie non direttamente riconducibili a quanto previsto dal Regolamento 5/R, senza peraltro determinare situazioni di incoerenza.

### **3. CONTRIBUTO-Suggerimento circa l'opportunità di implementazione dell'allegato "Anagrafe degli insediamenti" con i contenuti dell'art.12 del 3/R**

#### **RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

##### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*"Il Regolamento Urbanistico individua gli edifici ed i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, assoggettandoli ad apposita disciplina. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal RU sui suddetti edifici e manufatti, sono dimensionati prendendo come riferimento la SUL legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, come specificato all'art. 12 del regolamento 3R. Si suggerisce al comune di rivedere la disciplina del Territorio rurale delle Nta del RU e di integrare L'ALLEGATO-Territorio Rurale-ANAGRAFE DEGLI INSEDIAMENTI- con opportuna scheda-norma, nella quale siano individuati gli edifici afferenti all'art. 12 del regolamento di attuazione 3R, il dimensionamento dello stato attuale e di recupero ed infine quali dei suddetti interventi è regolata dalla stesura di un Piano Attuativo di Recupero."*

#### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

#### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Si ritiene che il RU recepisca pienamente la normativa di cui all'art. 12 del Regolamento 3R. Il RU individua e disciplina gli *Insedimenti da recuperare* (NTA, art. 36), vale a dire gli insediamenti inutilizzati, rovinati o in stato di abbandono, anche costituiti esclusivamente da ruderi presenti nel territorio rurale. Tutti gli interventi ove si preveda la ricostituzione di ruderi, come definiti all'art. 36 citato, sono sottoposti a Piano attuativo di recupero. Gli interventi ammessi nel caso di mantenimento della destinazione rurale sono coerenti con quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 1/2005. In caso di mutamento della destinazione agricola, gli interventi di sostituzione edilizia, limitati a manufatti con caratteristiche specifiche, sono dimensionati in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente, prevedendo comunque consistenti riduzioni volumetriche (NTA, art. 21.10).

#### **4. CONTRIBUTO-Suggerimento in riferimento all'installazione di annessi di cui agli artt.5 e 6 del 5/R**

##### **RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

##### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

##### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*"In riferimento alla costruzione di nuovi annessi agricoli in ZONE ad "Esclusiva funzione agricola" gli strumenti urbanistici generali e gli atti del governo del territorio, individuano le eventuali parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola dove è inibita l'installazione degli annessi di cui agli art. 5 e 6 del regolamento 5/R. Si suggerisce al Comune di rivedere e se necessario modificare la Disciplina delle NTA del RU, in funzioni dei suddetti articoli del regolamento di attuazione."*

##### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

##### **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU**

##### **COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

##### **VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

##### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Come già esposto in relazione al contributo 2, Il RU, relativamente alle condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali di cui all'art. 41 della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisisce le disposizioni di cui all'art. 117 delle NTA del PS (NTA, art. 21.5). In particolare, le condizioni relative alla costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime o destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditori agricoli sono contenute rispettivamente agli artt. 117.03 e 117.04 delle NTA del PS.

Relativamente agli annessi di cui all'art. 5 del regolamento 5/R, questi sono sottoposti alle stesse limitazioni localizzative previste per gli annessi agricoli di cui al Titolo II delle NTA e già sinteticamente richiamate in relazione al contributo 2.

Relativamente agli annessi di cui all'art. 6 del regolamento 5/R, il RU ne consente la realizzazione esclusivamente all'interno delle Aree agricole di pertinenza dei centri urbani (NTA, art. 29.4), definendo precise indicazioni riguardo alla tipologia e alle modalità costruttive di tali manufatti (NTA, art. 21.6).

## **5. CONTRIBUTO-Verifica del RU in riferimento al PS per gli ambiti "Tessuti consolidati"- "Tutela e sviluppo"- "Pertinenza paesaggistica"**

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>
<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><i>"Alcune delle previsioni insediative attuate dal RU e classificate nelle NTA come Zone di completamento (B1, T1, F1), Interventi di nuova Edificazione (zone C, Dn, Fn) ed Aree di Trasformazione sono state localizzate, all'interno delle UTOE in aree classificate al CAPOII STRATEGIE DI SVILUPPO DELLE UTOE delle NTA del PS, come "Tessuti Consolidati", "Ambiti di Tutela a Sviluppo Urbano", Ambiti di pertinenza Paesistica".</i></p> <p><i>Ciò ha introdotto elementi di incoerenza e talvolta di possibile contrasto con quanto disciplinato nel PS. Pertanto si evidenzia la necessità di verificare le previsioni del RU con le strategie del PS ed in particolare con quelle impartite in questi tre ambiti, tenendo in debita considerazione le limitazioni introdotte nello strumento di pianificazione comunale."</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

In relazione a quanto richiesto, si riportano le seguenti tabelle comparative relative agli interventi previsti dal RU e alla classificazione effettuata dal PS:

**UTOE 1 – Castiglione d’Orcia**

Completamento	
B1 a	Tessuti consolidati
B1 b	Ambiti di pertinenza paesistica
B1 c	Tessuti consolidati
B1 d	Tessuti consolidati
B1 e	Tessuti consolidati
B* f	Tessuti consolidati
Recupero	
Rt 1	Aree di recupero
Rt 2	Tessuti consolidati
Nuova edificazione	
C A	Aree di tutela e sviluppo urbano
Dn 1	Aree di tutela e sviluppo urbano
Dn 2	Tessuti consolidati

**UTOE 3 – Campiglia d’Orcia**

Completamento	
B1 a	Tessuti consolidati
Recupero	
Rt 1	Aree di recupero
Rt 2	Aree di recupero
Rt 3	Aree di recupero
Rt 4	Aree di recupero
Rt 5	Aree di recupero
Rt 6	Tessuti storici
Rt 7	Tessuti storici Ambiti di pertinenza paesistica
Nuova edificazione	
C A	Tessuti consolidati
C B	Aree di tutela e sviluppo urbano

**Gli interventi previsti all’interno delle UTOE 5 e 6 ricadono all’interno dei Tessuti consolidati**

**UTOE 2 – Vivo d’Orcia**

Completamento	
B1 a	Tessuti consolidati
B1 b	Tessuti consolidati Ambiti di pertinenza paesistica
B1 c	Tessuti consolidati
B1 d	Tessuti consolidati
B1 e	Tessuti consolidati
Recupero	
Rt 1	Aree di recupero
Rt 3	Aree di recupero
Rt 4	Aree di recupero
Rt 5	Tessuti consolidati
Rt 7	Aree di recupero
Rt 8	Aree di recupero
Nuova edificazione	
Rt 2	Aree di recupero Aree di tutela e sviluppo urbano
Rt 6	Tessuti consolidati
C A	Tessuti consolidati Aree di tutela e sviluppo urbano
C B	Tessuti consolidati
Dn 1	Tessuti consolidati Ambiti di pertinenza paesistica
Dn 2	Tessuti consolidati Ambiti di pertinenza paesistica

**UTOE 4 – Bagni S. Filippo e Pietrineri**

Completamento	
B1 a	Tessuti consolidati
T 1	Tessuti consolidati
Recupero	
Rt 1	Aree di recupero
Rt 2	Aree di recupero
Rt 3	Aree di recupero
Nuova edificazione	
C A	Aree di tutela e sviluppo urbano
C B	Aree di tutela e sviluppo urbano
C C	Aree di tutela e sviluppo urbano

Si rilevano potenziali incoerenze in relazione ai seguenti interventi:

UTOE 1: intervento B1 b; UTOE 2: Interventi B1 b e Dn 2; UTOE 3: Interventi Rt 6 e Rt 7

Gli interventi ricadenti all’interno dell’UTOE 2, che interessano parzialmente *Ambiti di pertinenza paesistica* individuati dal PS, sono riconducibili a variazioni conseguenti all’impiego nel RU di basi cartografiche a scala di maggiore dettaglio. In particolare, in tali ambiti la CTR scala 1:10.000 appare palesemente non aggiornata.

Gli interventi ricadenti all’interno dell’UTOE 3 riguardano specifici ambiti di riqualificazione individuati dal RU all’interno del centro storico.

In relazione all’intervento B1 b localizzato all’interno dell’UTOE 1, questo risulta interamente compreso all’interno degli *Ambiti di pertinenza paesistica* individuati dal PS e, configurandosi come trasformazione di iniziativa privata, presenta caratteristiche di potenziale incompatibilità con la normativa del PS. Pertanto, ancorchè di modesta entità e finalizzato alla miglioramento paesistico dell’area (il RU prevede l’obbligo contestuale di garantire la cura degli oliveti esistenti), **si ritiene di stralciare l’intervento, riclassificando l’area all’interno delle Aree agricole di pertinenza dei BSA di cui all’art. 30 delle NTA.**

## 6. CONTRIBUTO-Richiesta di chiarimento relativa alle Zone E\*\* e Zone V\*

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

##### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

- Castiglione Art.52 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani-art.52.1
- Vivo Art.62 - Zone V. Aree verdi urbane-art.62.4
- Campiglia Art.70 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani-art.70.3
- Campiglia Art.72 - Zone V. Aree verdi urbane-art.72.4
- Gallina Art.84 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani-art.84.1
- Poggio Rosa Art.87 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani-art.87.1

##### TAVOLE GRAFICHE:

- TAV.U1
- TAV.U2
- TAV.U3

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- Zone E\*\* e Zone V\* ambiti di reperimento Aree di Trasformazione -

Nella disciplina delle NTA del RU non risulta presente un articolo che descriva e disciplini queste aree in maniera chiara e tale da far comprendere quale sia la norma gestionale delle superfici territoriali in esse ricomprese.

Se la individuazione di queste aree fosse quella riportate nelle tavole di piano con le lettere sopraindicate appare del tutto necessaria una perimetrazione più precisa e conformativa, rimandando eventuali scelte sulla formazione di varianti successive a nuovi procedimenti urbanistici

Il PS nelle NTA, all'interno degli ambiti delle UTOE, detta le linee guida affinché il RU individui aree di trasformazione integrata a destinazione residenziale e aree a verdi, fissando il dimensionamento massimo dalla SUL."

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

Le aree in oggetto sono localizzate all'interno di aree classificate dal PS quali *Ambiti di tutela e sviluppo urbano*, ove Il Regolamento Urbanistico individua, in accordo con i risultati della Valutazione integrata, le aree compatibili con trasformazioni che prevedano la realizzazione di nuovi volumi urbanistici a fronte di nuove urbanizzazioni e le aree da destinare alla tutela e salvaguardia dell'ambiente urbano. In suddette aree gli interventi saranno realizzati tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. La localizzazione degli interventi sarà individuata prioritariamente nelle aree già oggetto di previsioni nel PRG previgente e comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti. (PS, NTA, art. 94.06).

Il RU, in relazione alle problematiche legate all'efficienza dell'attuale rete idrica illustrate nella *Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata* (par. 1.4, par. 4.1.7 e par. 4.4.1), ha individuato *gli interventi prioritari da attuare nel breve periodo, in assenza delle necessarie opere di adeguamento della rete*, al fine di assicurarne la sostenibilità. Pertanto, nelle aree in oggetto, il RU non attua le previsioni del PS, rimandandone la definizione a successivi RU o a Varianti, subordinando tali Atti di governo del territorio alla *preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica, coerentemente con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS.*

Il RU ha ritenuto di classificare tali ambiti quali Zone E\*\* e Zone V\* sulla base della caratterizzazione prevalentemente agricola ovvero a prevalente naturalità rilevata nelle aree stesse. Si rileva che all'interno di tali aree il RU consente esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto e l'installazione di manufatti precari, secondo le

disposizioni previste nelle NTA.

**Si ritiene comunque, alla luce delle potenziali difficoltà interpretative riscontrate in relazione alla disciplina in oggetto, di stralciare la definizione di 'ambiti di reperimento di aree di trasformazione' attribuita dal RU alle aree in oggetto. Pertanto, le aree precedentemente classificate dal RU quali Zone E\*\* e Zone V\* sono riclassificate rispettivamente quali Zone E e Zone V. Conseguentemente gli articoli della normativa relativa a tali zone sono modificati nel modo seguente (coerentemente sono modificate anche le Tavole U1, U2 e U3):**

## **UTOE 1**

*Art. 52 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani*

**52.1** All'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

**52.2** Il RU identifica all'interno delle zone E un ambito, identificato dalla sigla E\* e ubicato in adiacenza alle strutture cimiteriali, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto, secondo le disposizioni di cui al precedente comma 1. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

## **UTOE 2**

*Art. 62 - Zone V. Aree verdi urbane*

**62.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

**62.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

**62.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

**62.4** Il RU identifica all'interno delle zone V un ambito, identificato dalla sigla V\* e ubicato in via della Fontevecchia, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e l'estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, nell'ambito sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

### UTOE 3

#### *Art. 70 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani*

**70.1** All'interno delle zone E, con esclusione dell'ambito di cui al successivo comma 2, si applica la disciplina di cui all'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

**70.2** Nell'ambito ricompreso tra via della Chiesa e le mura, così come riportato nella TAv. U3, il RU prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di percorsi di collegamento con il centro storico. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

**Il comma 70.3 è stralciato.**

#### *Art. 72 - Zone V. Aree verdi urbane*

**72.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

**72.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

**72.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

**Il comma 72.4 è stralciato.**

### UTOE 5

#### *Art. 84 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani*

**84.1** All'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

Si precisa comunque che le aree in oggetto che risultano localizzate all'interno di aree classificate dal PS quali *Ambiti di tutela e sviluppo urbano*, coerentemente con quanto disposto dal PS e nel rispetto delle destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti, costituiscono di fatto *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. L'adozione di tali Atti di governo del territorio sarà necessariamente da sottoporsi alle necessarie preventive valutazioni previste dalle vigenti normative in materia di sostenibilità, con particolare attenzione alla verifica di sostenibilità in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica.

## 7. CONTRIBUTO-Sostituzione del titolo edilizio DIA con l'attuale SCIA

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

- Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie-art.4.3;
- Art. 12 - Interventi diretti-art.12.1

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

"Nelle zone del territorio dove l'attuazione degli interventi è regolata dall'intervento edilizio diretto tramite Denuncia di Inizio Attività, a seguito delle modifiche all'art. 79 della L.R 1/05, è necessario che si provveda a modificare il Titolo Abilitativo introducendo la procedura della SCIA"

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Conseguentemente sarà sostituito il termine DIA contenuto nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico con il termine SCIA.

Coerentemente, l'art. 7 è integrato nel modo seguente:

*Art. 7 - Categorie di intervento*

**7.1** Il RU, ai fini dell'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente, e in riferimento alle vigenti norme statali e regionali, articola le tipologie di intervento ammissibili come specificato nei seguenti commi.

**7.2** Manutenzione Edilizia - ME:

comprende interventi riconducibili alle categorie della *manutenzione ordinaria*, di cui all'art. 80, c.1, lett. a), della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della *manutenzione straordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. b), della L.R. 03.01.2005 n. 1.

**7.3** Restauro e risanamento conservativo - RE:

comprende gli interventi di cui all'art. 79, c.2, lett. c), della L.R. 03.01.2005 n. 1, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

**7.4** Ristrutturazione edilizia - R1:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, limitatamente alle opere che, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e senza incrementi dei volumi o delle superfici, comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle

singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare la sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**7.5** Ristrutturazione edilizia - R2:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1 che, oltre alle opere di cui al precedente comma 4, prevedano la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

**7.6** Ristrutturazione edilizia - R3:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano lo spostamento dei solai esistenti e/o l'inserimento di nuovi solai o altre modifiche interne, anche con incremento della SUL, senza variazione della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**7.7** Ristrutturazione edilizia - R4:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**7.8** Ristrutturazione edilizia - R5:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano l'addizione volumetrica di nuovi elementi funzionali agli edifici esistenti, **nel limite del 20 per cento del volume esistente**, senza configurare nuovi organismi edilizi. **Comprende inoltre, ancorché non siano da considerarsi ai fini del computo dei volumi, gli interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile, la realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati.**

**7.9** Sostituzione edilizia - SE:

comprende gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili a interventi di tipo R2 di cui al precedente comma 5, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, che non comportino comunque alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

## 8. OSSERVAZIONE-Predisposizione di apposita disciplina per interventi all'interno dei BSA

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*"Il RU adottato prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti con consumo di nuovo suolo tramite SUL in ampliamento di aggregati quali ad esempio, Case Montieri, produttivo il Vivo, podere la Segna, podere la Scala, podere il Colombaio, Oleificio Sociale, podere Briccole di sotto, podere la Poderina, podere Cinille, disciplinati dal CAPO "L" del PTC 2000 per il quale si applicano le norme generali di cui all' art. L8, L9 e L5. Rispetto al PTC 2010, adottato, le trasformazioni in territorio rurale che interessa sono principalmente disciplinate dal Capo III "Invarianti e condizioni d'uso delle risorse territoriali" e nello specifico dall' Art. 13 " Il Paesaggio", comma 13.13, 13.14 e 13.12. Alla luce di quanto disciplinato dell' art. 32 delle nuove norme, il quale prescrive che sino all'approvazione del PTCP 2010, vige la norma più restrittiva, il Comune dovrà attivare le procedure di valutazione del suddetto intervento e predisporre apposita disciplina e catalogazione degli interventi ricadenti all'interno del BSA."*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

Si rileva che gli interventi in oggetto sono coerenti con quanto previsto dal PS e che lo stesso ha reperito specifici pareri di coerenza attraverso la convocazione di apposita Conferenza di Servizi. In particolare, la verifica di coerenza in relazione al Capo L del PTCP, oggetto della presente richiesta, è stata sottoposta al Parere del Nucleo Tecnico di Valutazione Provinciale (dal verbale: *Si dà atto che l'Amministrazione Provinciale ha convocato il proprio Nucleo Tecnico di Valutazione per esaminare le valutazioni del Piano, in particolare quelle specifiche richieste dal PTC e nel dettaglio per verificare che per la perimetrazione esatta delle aree di pertinenza suddette siano stati osservati gli obiettivi contenuti nella normativa del PTC*) e a successive Conferenze tecniche, finalizzate alla ricerca della massima coerenza in relazione alle variazioni apportate alle perimetrazioni riportate dal PTCP, determinate dalle verifiche a scala di maggior dettaglio effettuate dal PS e dalle peculiarità riscontrate nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia. Tale attività è sinteticamente riportata nella Relazione di sintesi della valutazione integrata di corredo al PS (Cap. 4 pagg. 42-44). Inoltre, le modifiche apportate alle perimetrazioni sono documentate da apposite tavole grafiche contenute in allegato alla Relazione citata.

Per ciò che attiene al RU, si rileva che, così come disposto in sede di PS, sono state effettuate le verifiche di compatibilità in riferimento agli articoli L8 e L9 del PTCP. Le risultanze di tali valutazioni sono sinteticamente esposte nel cap. 2.2 della Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata svolta in sede di RU, in particolare ai paragrafi 2.2.1 e 2.2.2.

## **9. OSSERVAZIONE-Richiesta di inserimento di apposita disciplina per i BSA e per gli aggregati del PTC 2000**

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*"il RU, non contiene la disciplina per le aree di pertinenza dei BSA censiti dal PTC 2000 - diversi da quelli censiti dal Comune e disciplinati dall' art. 30 del RU - all'interno delle quali alcuni interventi di trasformazione prevedono la nuova edificazione. Alcuni di questi interventi ricadono in aree che il PTC identifica come aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale), ed anche per queste il RU non contiene l'apposita disciplina, che recepisce gli indirizzi dettati dall'art. 13 del PTC."*

### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

**VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU**

**COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8.

## 10. OSSERVAZIONE-Recepimento delle discipline ex art.M1 c.4, M2 e M3 del PTC2000

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*"Molti degli interventi ricadono in ambiti territoriali disciplinati dal Capo "M" del PTC 2000 "Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario". Per i quali si applicano le norme di cui all'Art. M1 comma 4 e Art. M2 e M3. Il PTC assume la tessitura agraria come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, e quindi propone la sua tutela e il controllo delle sue trasformazioni, anche ai fini di nuovi assetti urbanistici, come obiettivo da estendere agli strumenti urbanistici comunali con propria disciplina. Tale disciplina considera la tessitura agraria non solo come struttura del paesaggio ma in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa della risorsa suolo, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso della rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva) e come condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.). Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del vigente PTC.*

*IL PTCP adottato, sempre all'art.13, detta indirizzi relativi alla gestione e trasformazione della tessitura agraria cui è necessario attenersi nella definizione degli strumenti e degli atti di governo del territorio."*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

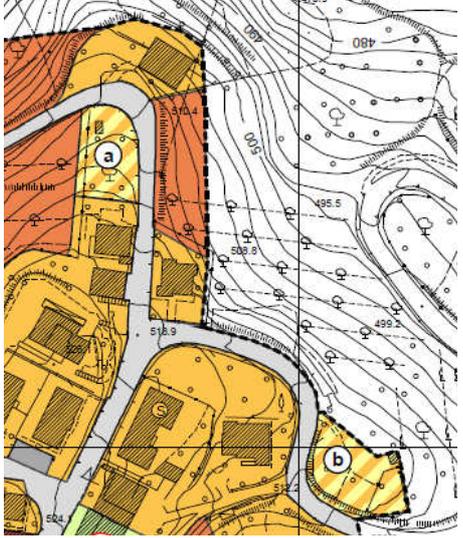
### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

Il RU contiene specifiche disposizioni finalizzate alla tutela del territorio rurale, così come sinteticamente descritte al par. 1.2 della *Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*:

- Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale;
- Tutela delle Zone a prevalente naturalità;
- Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA.
- Limiti alla realizzazione di nuovi edifici a uso agricolo;

Si rimanda inoltre ai contenuti di cui al par. 2.2 della Relazione citata per quanto riguarda la coerenza della disciplina del RU con gli obiettivi di cui all'art. 13 del PTCP adottato.

# 11. OSSERVAZIONE-UTOE 1-Osservazione relativa a “..due zone di ingresso...a destinazione residenziale”

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
UTOE 1 – CASTIGLIONE D'ORCIA: Zona B1a-Via del Poggiolo Zona B1b-Via Senese	Tav.RU-U1 - ZONA B1a e ZONA B1b 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B1. Zone residenziali di completamento-art.48.1 delle NTA	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

“il RU individua all'interno delle UTOE due zone di ingresso al centro urbano dove sono previsti interventi a completamento del residenziale. Tali zone ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “L” all’art. L9 della norme del PTC vigente e dall’art 13.14 del PTC 2010.

Alla luce di quanto disciplinato dall’art. 32 delle nuove norme, in cui si prescrive che sino all’approvazione del PTCP 2010, vige la norma più restrittiva, il Comune dovrà recepire quanto disciplinato dall’art L9 il quale recita che per le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici, i comuni predispongono specifica disciplina che risponda all’obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, limitandola ai casi di cui ai seguenti commi 5 e 6, nonché alla realizzazione di sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature sportive, piscine che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili. Inoltre i suddetti interventi ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “M” del PTC vigente ed eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un’analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del vigente PTC.”

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

In riferimento alla Zona classificata con codice 'B1 a' dal RU, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8. In particolare, l'area oggetto dell'intervento è stata di fatto deperimetrata in sede di PS dall'area di pertinenza di cui all'art. L9, in ragione del fatto che tale area risultava già oggetto di interventi di nuova edificazione nel previgente PRG.

**Si ritiene comunque, ai fini del conseguimento della massima condivisione in relazione alla compatibilità paesistica, di assoggettare l'intervento alla preventiva approvazione di un Piano attuativo.**

In riferimento alla Zona classificata con codice 'B1 b' dal RU, si rimanda a quanto esposto in relazione al Contributo 5, ove si è ritenuto **di stralciare l'intervento, riclassificando l'area all'interno delle Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA di cui all'art. 30 delle NTA del RU.**

## 12. OSSERVAZIONE-UTOE 1-Osservazione relativa a “completamento lotto di via della Fratta e contiguo ambito di trasformazione”

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
UTOE 1 – CASTIGLIONE D'ORCIA: Via della Fratta	<p>TAV.RU-U1</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B1. Zone residenziali di completamento-art.48.1 delle NTA	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p>CASTIGLIONE</p> <p><i>“L'intervento a completamento del lotto presso via della Fratta come anche il contiguo ambito di trasformazione dove sono previsti interventi diretti di attuazione, risulta inserito in un'area molto delicata dal punto di vista paesaggistico e lungo una viabilità definita “panoramica” della rocca.</i></p> <p><i>Il PTC 2010 all'art. 13.10 “tutela del sistema insediativo storicamente consolidato” specifica che gli strumenti di pianificazione e gli atti del governo comunali, i programmi, i piani, i progetti pubblici e privati considerano la visualità e le panoramicità quale prestazione paesaggistica da tutelare e valorizzare e individuano pertanto i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio. inoltre i suddetti interventi ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “M” del PTC vigente.”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area, attualmente occupata da capanni agricoli, legittimamente insediati, fortemente incongrui con il contesto e che di fatto rappresentano ostacolo alla percezione delle visuali panoramiche verso valle, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata (foto 1). Tali capanni risultano inoltre visibili dalla Rocca di Tentennano (foto 2), mentre in ragione dell'altimetria del terreno l'area non risulta in contrasto diretto con la percezione della Rocca stessa da via della Fratta (foto3).</p>



Foto 1



Foto2



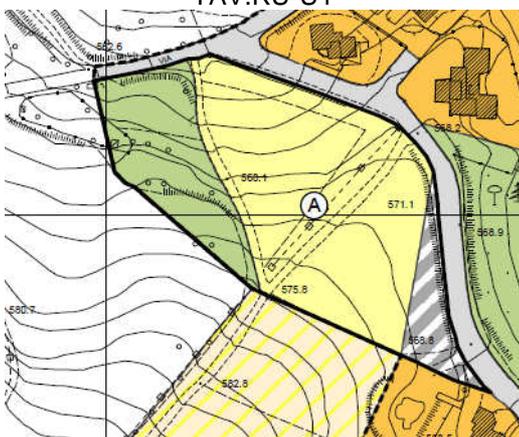
Foto 3

Alla luce delle finalità dell'intervento e della sua modesta consistenza (SUL mq 200), si ritiene che questo sia compatibile con gli indirizzi di tutela richiamati nell'osservazione in oggetto, anche in riferimento a quanto esposto nella Premessa al presente documento.

**Si ritiene comunque, ai fini del conseguimento della massima condivisione in relazione alla compatibilità paesistica, di assoggettare l'intervento alla preventiva approvazione di un Piano attuativo di recupero. Pertanto, si integra la disciplina specifica relativa all'intervento B1 c nel modo seguente:**

<b>Codice zona</b>	<b>B1 c</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F.46, pp.108*, 148, 150, 182
<b>Descrizione</b>	completamento lotto presso via della Fratta
<b>Modalità intervento</b>	<b>Piano di recupero</b>
<b>Sf</b>	mq 1.790 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	residenza
<b>SUL mq</b>	200
<b>Hmax</b>	6,50
<b>Condizioni di fattibilità</b>	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
<b>Disposizioni</b>	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto attraverso la verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici <b>e alla tutela delle visuali panoramiche verso valle.</b> Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estesa all'intera area, che dovranno prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf.</li> <li>- la demolizione di tutti i manufatti, siano essi stabili o precari, esistenti nell'area.</li> <li>- <b>la piantumazione di opportune schermature vegetali, costituite da essenze autoctone.</b></li> </ul> E' consentita la realizzazione <b>di tettoie in legno, semplicemente ancorate a terra</b> , da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per

### **13. OSSERVAZIONE-UTOE 1-Osservazione relativa a “...nuove edificazione residenziali e il contiguo ambito di trasformazione presso Mondonuovo”**

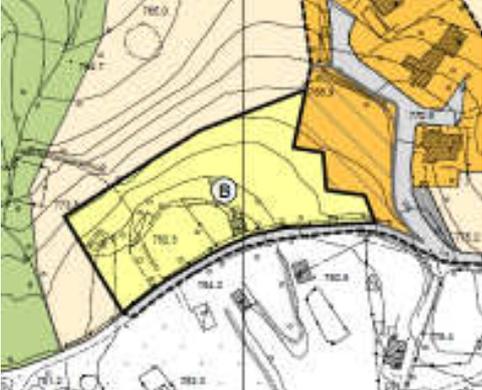
<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
UTOE 1 – CASTIGLIONE D'ORCIA: LOC. CASALPOGGIO	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone C (A). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale-ART.49.1 delle NTA	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><b>CASTIGLIONE</b></p> <p><i>“Per quanto riguarda le nuove edificazioni residenziali e il contiguo ambito di trasformazione presso Mondonuovo ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “M” del PTC vigente ed eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del vigente PTC. IL PTCP adottato, sempre all'art.13, detta indirizzi relativi alla gestione e trasformazione della tessitura agraria cui e necessario attenersi nella definizione degli strumenti e degli atti di governo del territorio.”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
<p>In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8. Sulla base di quanto ivi esposto, non si ritiene pertanto pertinente il riferimento alla disciplina di cui al Capo M del PTCP, configurandosi l'intervento quale nuova edificazione in contiguità con i tessuti urbani esistenti.</p>

## 14. OSSERVAZIONE-UTOE 3-Osservazione relativa a “intervento di nuova edificazione residenziale s.v.Campigliola”

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
UTOE 3 – CAMPIGLIA D'ORCIA:  LOC. FONTEFREDDA	<p style="text-align: center;">TAV. RU-U3</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone C (B). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale-ART.67.1 delle NTA	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

“Nell’articolazione del territorio provinciale all’art. 11.3 della disciplina del PTC 2010, Campiglia D’Orcia ricade nel sistema urbano provinciale, il quale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche. L’intervento di nuova edificazione residenziale “s.v Campigliola” ricade in un’area che risulta esterna dal perimetro delle Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale disciplinato dall’art. L5 delle norme del PTC 2000. Inoltre la zona, dove è previsto un Piano Attuativo di Lottizzazione, è inserita in un’area molto delicata dal punto di vista paesaggistico e lungo una viabilità definita “panoramica” della rocca. Il PTC 2010 all’art. 13.10 “tutela del sistema insediativo storicamente consolidato” specifica che gli strumenti di pianificazione e gli atti del governo comunali, i programmi, i piani, i progetti pubblici e privati considerano la visualità e le panoramicità quale prestazione paesaggistica da tutelare e valorizzare e individuano pertanto i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio.”

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

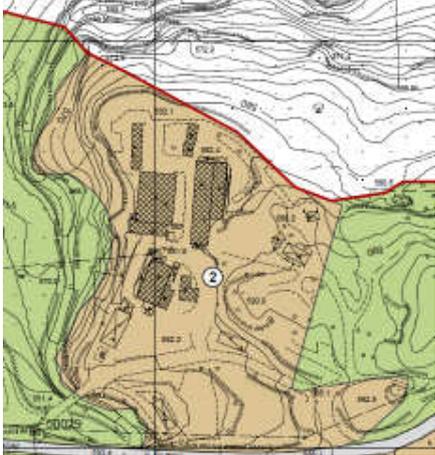
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8. L’intervento si configura pertanto quale nuova edificazione in contiguità con i tessuti urbani esistenti. **Al fine di assicurare la massima coerenza con gli indirizzi di tutela richiamati nell’osservazione in oggetto, anche in riferimento a quanto esposto nella Premessa al presente documento, si integra la disciplina specifica relativa all’intervento C B nel modo seguente:**

<b>Codice zona</b>	<b>C B</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F. 142, pp. 447*, 448, 929*, 932, 933*
<b>Descrizione</b>	Ampliamento area residenziale s.v. per Campigliola
<b>Modalità intervento</b>	Piano di Lottizzazione
<b>St</b>	mq 4.230 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	residenza
<b>SUL mq</b>	600
<b>Hmax</b>	6,50
<b>Condizioni di fattibilità</b>	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
<b>Disposizioni</b>	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto, <b>con particolare attenzione alla tutela delle visuali panoramiche verso valle. Saranno da prevedersi specifici varchi funzionali al mantenimento delle visuali verso valle, individuando specifiche aree ove permettere la libera circolazione finalizzata alla pubblica fruizione di tali visuali.</b> <b>Il Progetto dovrà inoltre</b> prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi naturali presenti nel sito, attraverso l'individuazione di aree da mantenere allo stato naturale e la piantumazione di nuove alberature, da realizzarsi con essenze autoctone. Dovrà essere assicurato il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 70 % della St. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi e di parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore al 25% della St.

## 15. OSSERVAZIONE-UTOE 4-Osservazione relativa a “EX AMIATA MARMÌ”

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
<p>UTOE 4 – BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI</p> <p>LOCALITA' BOLLORE DI BAGNI SAN FILIPPO</p>	<p style="text-align: center;">Tav.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica - Art. 81 delle NTA</p> <p>Zona Rt 2 Descrizione Recupero ex Amiata Marmi</p>	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><i>“Il PS assume l’obiettivo del recupero e dell’integrazione funzionale col tessuto urbano, prevedendo un incremento volumetrico fino al raggiungimento di una SUL massima ammissibile di mq 5.400, di cui 2.150 (40)% da destinare ad attività ricettiva (pari a circa 70 posti letto) e correlata al settore sanitario, mq 2.500 (46)% da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.), mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all’attività termale (4%), e mq 540 (10%) con destinazione residenziale di servizio. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d’uso, per la cessione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco di San Filippo, per l’edificazione delle volumetrie indicando i parametri edilizio-urbanistici, i caratteri morfologici e costruttivi, le regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione per le sistemazioni delle aree esterne e degli spazi pubblici. La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;</i></p> <p><i>Il RU nella localizzare e rendere attuativa questa strategia non appare recepisca a pieno quanto stabilito dal PS . Al fine di escludere profili di incoerenza è necessaria una revisione della disciplina attuativa rendendola strettamente coerente con quanto stabilito nello strumento di pianificazione comunale.</i></p> <p><i>In riferimento ai suddetti interventi il PTC 2010 all’art. 18 Le politiche delle aree dismesse della disciplina recita quanto segue:</i></p> <p><i>(..) la riconversione delle aree dismesse utilizza strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, attenendosi per il calcolo della potenzialità edificatoria ai riferimenti dell’estensione fondiaria, della collocazione e del rapporto con il contesto, e agli obiettivi prioritari della riqualificazione urbana a favore del policentrismo insediativo e delle politiche coordinate per l’abitare e i servizi, senza alcun riferimento all’entità dell’edificazione esistente destinata alla demolizione, considerata solo nel caso del recupero in presenza di valore o interesse storico testimoniale(..).in considerazione di quanto precedentemente detto si suggerisce al Comune di tener conto, nel calcolo della SUL in recupero di quanto disciplinato dall’art. 18 della disciplina del PTC 2010.</i></p> <p><i>Del suddetto articolo si dovrà tenere se sussistono interventi della stessa natura anche all’interno delle altre UTOE.”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8. In particolare, il RU subordina la quasi totalità degli interventi previsti nell'UTOE 4 alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato al recupero ed alla riqualificazione, al potenziamento ed alla valorizzazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo, in coerenza con le strategie contenute nel PS.

In quest'ottica, assume particolare rilevanza strategica l'intervento relativo al recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, che si evidenzia come elemento detrattore del paesaggio, a causa della situazione di forte degrado paesistico e ambientale dovuta a interventi che hanno alterato profondamente la morfologia del sito.

La strategia generale del RU, in attuazione di quanto disposto in sede di PS, è incentrata sulla realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità, da insediarsi nel sito occupato dalle strutture dismesse, al fine di creare una nuova centralità del centro abitato, attraverso interventi di nuova edificazione, la previsione di ampi spazi da destinare a attrezzature per il tempo libero e lo sport, la realizzazione di un sistema integrato di percorsi pedonali, la sistemazione dei parchi urbani del Fosso Bianco e della Grotta del Santo.

In relazione ai potenziali profili di incoerenza richiamati nell'Osservazione, **si integra la disciplina specifica relativa all'intervento Rt 2 nel modo seguente:**

**Codice zona**

**Rt 2**

**Descrizione**

Recupero ex Amiata marmi

**St**

mq 19.500 circa

**Destinazione d'uso**

Turistico-ricettivo e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo

**SUL**

5.400

L'intervento, che dovrà prevedere il recupero, finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva, dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex insediamento produttivo 'Amiata marmi', costituisce un'occasione unica di sviluppo e qualificazione per la stazione termale di Bagni San Filippo, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal presente RU.

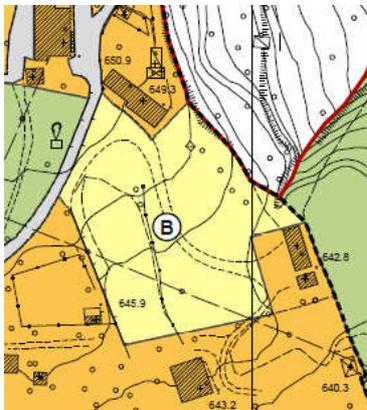
**Disposizioni per il PP**

Il PP, sulla base di un'analisi dettagliata dello stato di fatto del sito, ove i ripetuti interventi di sbancamento e di scavo ne hanno fortemente alterato la morfologia originaria, determinando una grave situazione di degrado e incongruenza con il contesto di elevato valore paesistico e naturalistico, dovrà necessariamente prevedere specifici interventi di ricostituzione morfologica e di ripristino dei valori paesistici e ambientali, con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle formazioni calcaree presenti. In relazione all'attuazione di tali obiettivi è consentita la realizzazione di volumetrie aggiuntive, interrato o seminterrate, necessariamente contestuale e funzionale agli interventi di ripristino morfologico e ambientale di cui sopra. **In relazione alle volumetrie seminterrate, queste saranno comunque computate ai fini del calcolo della SUL per le parti eventualmente eccedenti il 30% del totale della SUL realizzata fuori terra.** Non sono da prevedersi interventi che determinino un abbassamento delle quote attuali del terreno.

**Il progetto dovrà prevedere la destinazione di una quota non inferiore a mq 2.500 di SUL da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.). E' consentita la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di mq 200 di SUL. E' consentita la realizzazione di residenze di servizio fino a un massimo di mq 540 di SUL.**

Le soluzioni tecnomorfologiche saranno improntate al raggiungimento di un'alta qualità in materia di risparmio energetico, di biocompatibilità e di qualificazione degli spazi scoperti. Saranno inoltre da prevedersi la realizzazione di uno spazio destinato a parco pubblico e di percorsi pedonali di collegamento fra l'insediamento, il centro abitato e l'area ove si prevede la realizzazione del Parco 'Grotta del Santo'.

## 16. OSSERVAZIONE-UTOE 4-Osservazione relativa a “EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DI CIRCA 300 MQ...PIETRINERI”

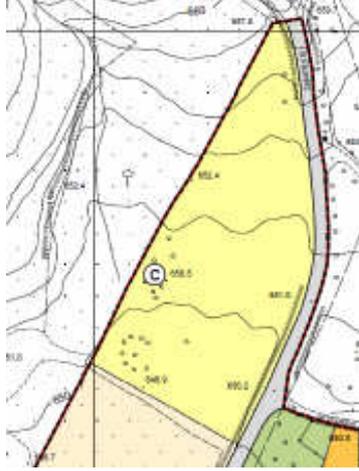
<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
<p>UTOE 4 – BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI</p> <p>LOCALITA' PIETRINERI</p>	<p>TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica - Art. 81 delle NTA</p> <p>Zone C (B). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale</p>	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><i>“Il RU individua un’area dove è prevista una edificazione residenziale di circa 300 mq di sul. Inoltre tale area ricade in un ambito disciplinato dall’art. L8 del PTC vigente e dall’ art. 13.13 del PTC 2010.</i></p> <p><i>Alla luce di quanto disciplinato dell’ art. 32 delle nuove norme, il quale prescrive che sino all’approvazione del PTCP 2010, vige la norma più restrittiva, il Comune dovrà recepire quanto disciplinato dall’art L8 il quale vieta qualsiasi forma di nuova edificazione salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni.</i></p> <p><i>Tale zona risulta ricadere in un area molto delicata dal punto di vista paesaggistico al limite di zone classificate dal PTC vigente come boscate e oggetto di specifica disciplina. Il PTC 2010 ALL’art. 13.7”gli approcci progettuali”, all’ultimo alinea, specifica che gli strumenti o gli atti del governo o i regolamenti del Comune indicano l’obbligo di specifiche elaborazioni, fra i contenuti dei piani e dei progetti- pubblici e privati- ai fini della loro approvazione, grafiche, fotografiche e scritte per dimostrare la scelta progettuale quale la migliore per effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l’approccio progettuale scelte, se necessario, le alternative, in modo da sostenere la comprensione dei criteri progettuali seguiti.”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
<p>In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedente Osservazione 8. L’insieme delle trasformazioni previste per l’UTOE 4, finalizzate al recupero ed alla riqualificazione, al potenziamento ed alla valorizzazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo, per la rilevanza che assumono in termini strategici e dimensionali, sono state oggetto di un confronto stringente e continuo con i competenti uffici regionali e provinciali durante l’intero processo di formazione del PS. In particolare si rileva che il PS, in relazione alle strategie di cui all’UTOE 4, definisce una disciplina sostanzialmente conformativa che di fatto permette di localizzare e dimensionare l’insieme degli interventi previsti, che sono stati coerentemente acquisiti in sede di stesura del RU.</p>

# 17. OSSERVAZIONE-UTOE 4-Osservazione relativa a “NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO LUNGO LA VIABILITA' D'INGRESSO A PIETRINERI”

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
LOCALITA' PIETRINERI	<p>TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica - Art. 81 delle NTA</p> <p>Zone C (C). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale</p>	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p>PIETRINERI</p> <p><i>“Per quanto riguarda le nuove edificazioni residenziali ed il residenziale di completamento lungo la viabilità di ingresso a Pietrineri, ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “M” del PTC vigente ed eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del vigente PTC.</i></p> <p><i>IL PTCP adottato, sempre all'art.13, detta indirizzi relativi alla gestione e trasformazione della tessitura agraria cui e necessario attenersi nella definizione degli strumenti e degli atti di governo del territorio”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
<p>In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione alla precedenti Osservazioni 8 e16.</p>

## 18. OSSERVAZIONE-UTOE 5-Osservazione relativa a “AMBITI DI REPERIMENTO AREE DI TRASFORMAZIONE”

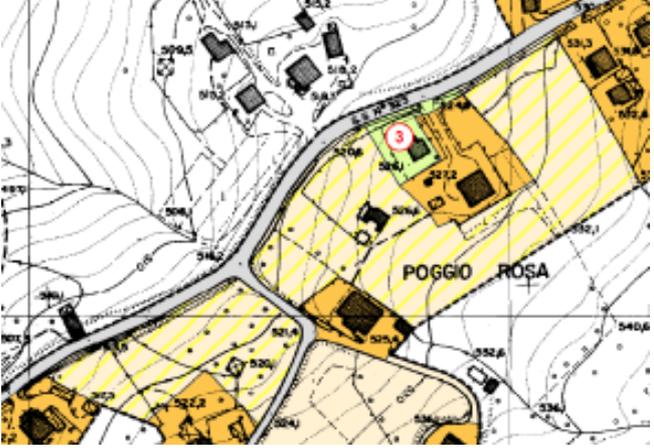
<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
FRAZIONE DI GALLINA	<div style="text-align: center;">TAV.RU-U3</div> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani Art. 84.1 delle NTA  Ambiti di reperimento di aree di trasformazione	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><b>GALLINA</b>  <i>“All’interno del perimetro della suddetta UTOE, in merito agli interventi attuati e disciplinati dal TITOLO III-Disciplina delle UTOE- delle NTA del RU, si evidenzia quanto segue:</i>            - <i>il RU individua aree vaste che chiama “ambiti di reperimento Aree di Trasformazione”.</i>  <i>Nell’articolazione del sistema insediativo provinciale, all’art. 11.3 della disciplina del PTC 2010, Gallina ricade nel sistema urbano provinciale, il quale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e del permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche. Il PTC, sempre al suddetto articolo, assegna alle scelte insediative l’obbligo di rispettare in via esplicita determinati obiettivi e criteri, quali:</i>  <i>(...)assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate insediamenti a contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni e della maglia fitta circostanti gli abitati. Contrastare l’affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade. Privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all’apertura di nuovi fronti di costruito. Limitare l’ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo(sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa). Arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari sul lotto singolo.(....)</i>  <i>In considerazione di quanto precedentemente detto e alla luce delle previsioni attuative del RU che prevedono per Gallina, tramite il reperimento di aree di trasformazione, uno sviluppo consistente vista l’entità del luogo e che di fatto contrasta con quanto disciplinato dal PTC 2010, si suggerisce al Comune di rivedere e definire meglio le previsioni attuative del RU inerenti le suddette aree e se necessario ridurne i perimetri. “</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione al Contributo 6.

## 19. OSSERVAZIONE-UTOE 6-Osservazione relativa a “AMBITI DI REPERIMENTO AREE DI TRASFORMAZIONE”

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
FRAZIONE DI POGGIO ROSA	<div style="text-align: center;">TAV.RU-U2</div> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani Art. 87.1 delle NTA  Ambiti di reperimento di aree di trasformazione	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p><b>POGGIO ROSA</b></p> <p><i>“il RU individua aree vaste che chiama “ambiti di reperimento Aree di Trasformazione” dove il PS nelle NTA all’interno degli ambiti delle UTOE detta le linee guida affinché il RU individui aree di trasformazione integrata a destinazione residenziale e aree a verdi, fissando il dimensionamento massimo della SUL. Se fa presente al Comune che tali aree risultano secondo il PTC vigente ed il PTC 2010 ,al di fuori del sistema urbano provinciale essendo Poggio Rosa un centro minore costituito da una trama insediativa tra sistema urbano e case sparse. Tali aree inoltre, ricadono in ambiti disciplinati dal Capo “M” del PTC vigente ed Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da un’analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del vigente PTC. IL PTCP adottato, sempre all’art.13, detta indirizzi relativi alla gestione e trasformazione della tessitura agraria cui è necessario attenersi nella definizione degli strumenti e degli atti di governo del territorio”</i></p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
In relazione a quanto in oggetto, si ritiene pertinente quanto esposto in relazione al Contributo 6.

## 20. OSSERVAZIONE-Osservazione relativa agli interventi ricadenti in Classe 1 di sensibilità degli acquiferi

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*"Classe 1 della sensibilità degli acquiferi*

*- si chiede di valutare la fattibilità dei seguenti interventi che, da un controllo a campione, risultano ricadere in aree sensibili 1, come di seguito meglio specificato. Si ricorda a tal proposito che, secondo quanto già espresso nella disciplina vigente, rimane confermata la limitazione alla realizzazione di scavi profondi nelle aree classificate in classe 1 della sensibilità degli acquiferi per la quale vale la disciplina dell'art.A2 del PTC 2000 (disciplina più restrittiva fino all'approvazione del PTC 2010).*

*Le aree di cui sopra e ricadenti in classe 1 sia per il PTC 2000 che per il PTC 2010, anche se solo in parte, sono alcune previsioni localizzate nel centro abitato di Castiglion d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo. Si ritiene pertanto che, secondo quanto già espresso nella disciplina del PTC 2000, nella porzione del territorio oggetto di previsione e ricadente in classe 1, volumetrie interrato e scavi profondi non risultino compatibili con le suddette discipline (Capo A, art. A2, disciplina più restrittiva fino all'approvazione del PTC 2010.)"*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

La compatibilità degli interventi previsti dal RU in relazione alla tutela degli acquiferi è trattata nel cap. 3 della Relazione geologica di fattibilità. Tale disciplina è stata adeguata ai contenuti del PTCP recentemente approvato.

Gli interventi previsti dal RU che risultano ricadere in aree sensibili di classe 1 sono i seguenti, distinti per UTOE:

#### **UTOE 1**

Zone B1 (NTA, art. 48): interventi B1a, B1b, B1c (in parte).

Zone Rt (NTA, art. 50): interventi Rt1 e Rt2

Per tali interventi, il RU vieta esplicitamente la realizzazione di volumi interrati. In particolare, l'intervento Rt1 è oggetto di una specifica scheda di fattibilità, contenuta nella Relazione citata, ove si prescrive *di non prevedere scavi profondi (oltre 4 metri) e fondazioni su pali che possano in qualche maniera diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante. Studi specifici dovranno dimostrare la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di tutela dell'acquifero di cui al PTC provinciale.*

#### **UTOE 2**

L'UTOE 2 risulta in gran parte interessata dalla presenza di aree sensibili di classe 1.

Per tutti gli interventi previsti dal RU che risultano ricadere in tali aree è esplicitamente vietata la realizzazione di volumi interrati.

#### **UTOE 4**

L'UTOE 4 risulta per la quasi totalità interessata dalla presenza di aree sensibili di classe 1. L'attuazione degli interventi previsti dal RU è subordinata all'approvazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

## 21. OSSERVAZIONE-Osservazione relativa agli interventi ricadenti in Classe 2 di sensibilità degli acquiferi

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*"Classe 2 della sensibilità degli acquiferi*

*- si chiede di valutare la fattibilità di alcuni interventi che risultano ricadere in aree sensibili 2, secondo il PTC 2010. Si ricorda a tal proposito che, secondo quanto già espresso nella disciplina del PTC 2010, rimane confermata la limitazione della profondità dello scavo in relazione alla profondità della falda dal piano di campagna (art. 10.1.3, disciplina più restrittiva fino all'approvazione del PTC 2010)."*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

La compatibilità degli interventi previsti dal RU in relazione alla tutela degli acquiferi è trattata nel cap. 3 della Relazione geologica di fattibilità. Tale disciplina è stata adeguata ai contenuti del PTCP recentemente approvato.

Gli interventi previsti dal RU che risultano ricadere in aree sensibili di classe 2 sono i seguenti, distinti per UTOE:

#### **UTOE 1**

Zone B (NTA, art. 47): edificazione di completamento consentita nelle Zone B\*

Zone B1 (NTA, art. 48): intervento B1e

Zone C (NTA, art. 49): intervento C A.

Zone F (NTA, art. 53): ampliamento dei serbatoi di raccolta a servizio della rete acquedottistica.

#### **UTOE 3**

Zone Rt (NTA, art. 68): intervento Rt1.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 57

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
FRANCHETTI FRANCO	03/11/2011	9002

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Castellana di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B* - Tessuti urbani ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti  Rif. cat. F.62, Part. 32	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di esclusione dalle Zone B\* della particella n°32 in quanto oggetto di convenzione per la cessione gratuita al Comune (opere di urbanizzazione primaria-verde pubblico).

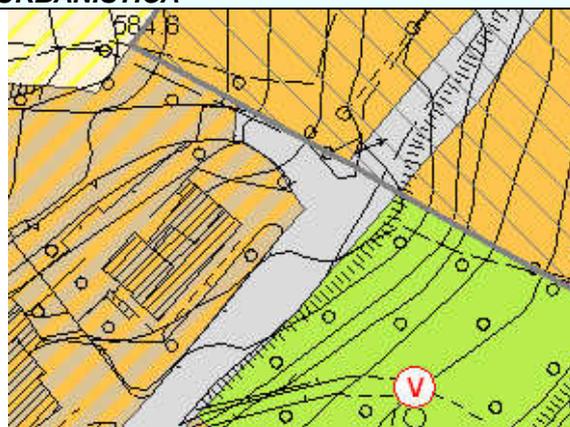
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

L'area in oggetto è deperimetrata dalla zona B\* così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è aggiornata la Tav. U1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

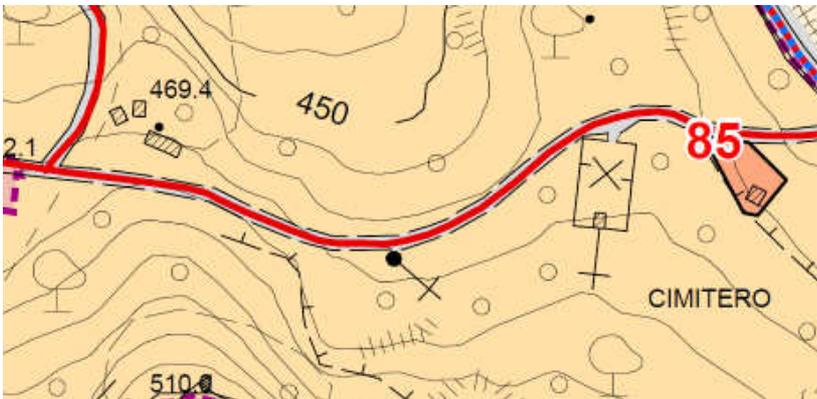
NUMERO

**58**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
FORMICHI PATRIZIA	03/11/2011	9005

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi del Cimitero di Rocca d'Orcia	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di realizzazione di una rimessa agricola in muratura di mq.20 nell'appezzamento di terreno di cui al Foglio 29 particella 76, e contestuale ripristino del muro a retta della limitrofa strada comunale quale opera compensativa da attuare tramite convenzione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA NEGATIVA. Il RU, coerentemente con quanto disposto dall'art. 127.02 del PS, non ammette interventi che prefigurino interventi volumetrici all'interno dell'area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia (NTA, art. 40.1).	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione non è accolta, in quanto in contrasto con quanto disposto dal PS (art. 127.02) e dal RU (art. 40.1).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

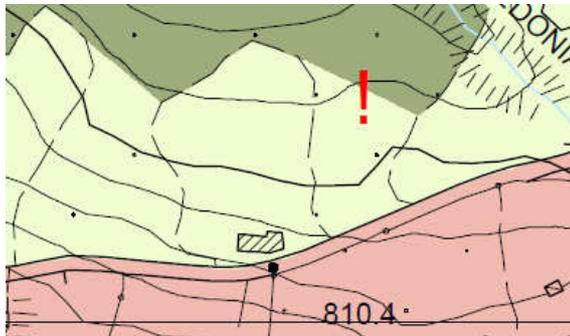
NUMERO

**59**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BATTISTINI MARCO	03/11/2011	9007

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Monumento di Vivo d'Orcia	TAV.RU-R7
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria alla particella catastale n°140 del foglio n°17 6, ripristinando gli indici contenuti nel Piano Regolatore Generale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
La richiesta investe un'area esterna all'UTOE di Vivo d'Orcia, come descritta dal PS approvato, facente parte del Sottosistema C1 del Vivo, Ermicciolo e Granai. L'ambito è interessato da Aree boscate e formazioni riparie (TAV.PS1.4), Ambiti di pertinenza paesistica dei centri abitati (TAV.PS.2.4) dove il PS non prevede attribuzione di SUL.	La particella ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità geomorfologica G3 (Pericolosità di frana elevata).	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione non è accolta, in quanto in contrasto con le disposizioni del PS approvato.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

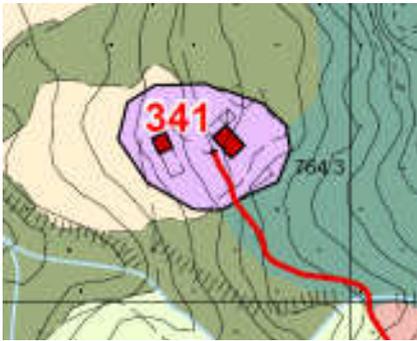
**NUMERO**

**60**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CERVINI NICCOLO'	03/11/2011	9008

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
1) Località Cartiera di Vivo d'Orcia 2) Località Eremo di Vivo d'Orcia	TAV.RU-R7	TAV.RU-U2
		
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>		
1) Territorio rurale - Insediamenti oggetto di specifica disciplina - Parco delle sorgenti (in parte) 2) Zone A - Tessuti storici - Parco delle sorgenti (in parte) 3) Tracciati storici		

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di eliminazione dagli interventi descritti nella scheda riferita all'insediamento n°341 (a rt.40.3 delle NTA del RU) l'ultimo capoverso, ossia *"L'intervento è subordinato all'impegno a consentire l'accessibilità pubblica all'insediamento, nelle modalità e nei limiti da concordare preventivamente con l'Amministrazione pubblica, in accordo con le previsioni relative alla realizzazione del Parco delle sorgenti di cui all'art.22, comma 3."*;
- 2) Richiesta di togliere dalla perimetrazione delle aree ricomprese all'interno del Parco delle Sorgenti i terreni di proprietà Cervini di pertinenza delle proprietà o come accessorio e spazio naturale all'attività turistico ricettiva, come da proposta allegata all'osservazione.
- 3) Richiesta di inserimento nel RU di norme che salvaguardino gli accessi all'Eremo da un uso pubblico indiscriminato e senza regole, ossia di limitare l'uso carrabile della strada pubblica di accesso all'Eremo stesso ai soli proprietari ed agli ospiti ed addetti ai lavori, al fine di diminuire il rumore e migliorare l'ospitalità dell'attività per aumentare il numero delle presenze a vantaggio di tutti.
- 4) Richiesta di inserimento nel RU di norme che consentano la realizzazione di piscine e/o strutture per fitness nel terreno circostante ai fabbricati dell'Eremo (area identificata con perimetro nella osservazione depositata), al fine di migliorare la ricettività ed aumentare la presenza di ospiti.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL	COERENZA CON LA CARTA DELLA	VALUTAZIONI
-----------------------------	-----------------------------	-------------

PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

Si chiarisce che la finalità del RU relativamente alla previsione del *Parco delle sorgenti* è quella di incentivare il ripristino del sistema di manufatti specialistici dislocati lungo il corso del torrente Vivo e attualmente in stato di abbandono, riconoscendone l'elevato valore storico-documentario. In quest'ottica, per 'accessibilità pubblica all'insediamento' è da intendersi l'individuazione di modalità finalizzate a consentire la percezione di tale sistema ai fruitori del previsto Parco, nel rispetto delle esigenze del soggetto privato. Si ritiene comunque di modificare le disposizioni relative all'insediamento in oggetto nel modo seguente:

*Piano attuativo di recupero dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di restauro e consolidamento statico dei manufatti esistenti.*

*E' consentito il recupero dei manufatti, costituiti da ruderi, per i quali, a causa del pessimo stato di conservazione, non sia possibile risalire alle dimensioni e caratteristiche dell'edificio da recuperare. In tali casi la ricostruzione potrà avvenire ricostituendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti ovvero da eventuale documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico relativa all'oggetto. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SUL deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale di metri 3.*

*In assenza di Piano di recupero, gli interventi ammessi sono soggetti alle seguenti limitazioni:*

- non è consentita la ricostituzione di volumetrie derivanti da ruderi;
- non è consentita la destinazione turistico-ricettiva;
- è consentito adibire a uso abitativo esclusivamente i manufatti per i quali sia possibile determinare che già assolvevano a tale uso.

**2) L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che parte delle aree indicate nell'osservazione non risultano essere ricomprese all'interno del perimetro del previsto *Parco delle sorgenti*. Si ritiene che le parti ricadenti all'interno del Parco siano strettamente necessarie alla definizione organica di tale progetto, che sarà comunque da definirsi nell'ottica di quanto già esposto al precedente punto 1).

**3) L'osservazione non è accolta.**

La richiesta non è pertinente, in quanto relativa a problematiche legate alla circolazione veicolare che si ritiene non siano di competenza del presente RU. Si chiarisce che quanto richiesto potrà essere oggetto di confronto ed approfondimento in sede di stesura del progetto relativo all'area Parco.

**4) L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che il RU consente la realizzazione di piscine all'interno delle zone A, limitatamente alle strutture ricettive e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia di beni paesaggistici e/o monumentali (cfr. oss. 113). Non è invece consentita la realizzazione di nuove volumetrie, in quanto in contrasto con le strategie di tutela e conservazione già definite dal Piano Strutturale approvato.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**61**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CALORI CRISTINA	03/11/2011	9014

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Vignalunga di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Aree produttive agricole	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°60, Vignalunga, al fine di renderlo aderente allo stato dei luoghi.

Richiesta di riconoscimento di un insediamento esistente, nel quale è in corso un intervento di ristrutturazione a fini agrituristici.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

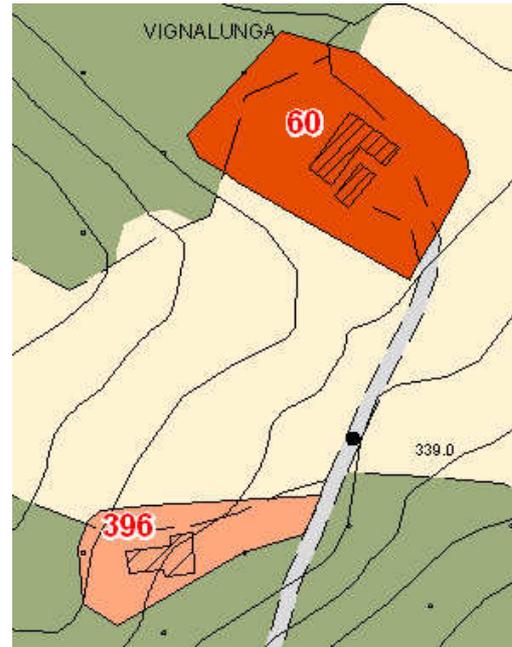
**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza dell'insediamento n.60 come riportato nella planimetria allegata.

Relativamente ai manufatti localizzati al F. 28, part. 330, si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.396 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale *Insedimento consolidato congruente* di cui all'art.39.2 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso della via Cassia*.

Coerentemente sono aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

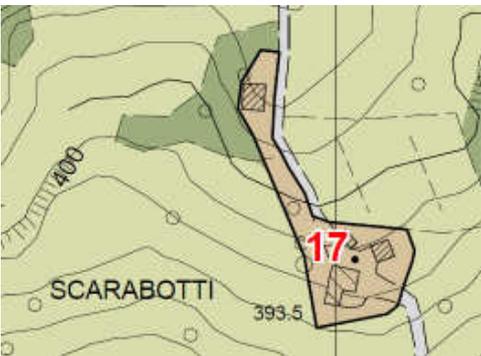
NUMERO

# 62

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROVITO ANTONIO	03/11/2011	9014

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Scarabotti di Ripa d'Orcia	TAV.RU-R1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Zone a prevalente naturalità	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

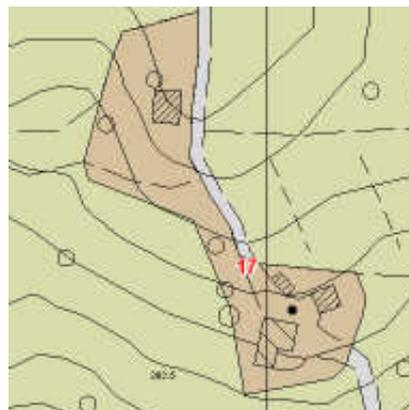
Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°17-Scarabotti, al fine di consentire l'introduzione di una nuova struttura agricola attraverso un PAPMAA in corso di redazione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**  
Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

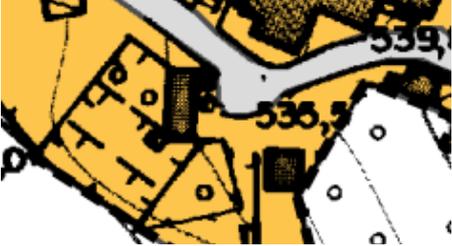
NUMERO

**63**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIANNELLI NELLO	03/11/2011	9016

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Fonte al Salcio di Poggio Rosa	TAV.RU-U2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Viabilità esistente	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riprogettare il tracciato stradale in loc. Poggio Rosa-Fonte al Salcio escludendo le particelle 40 e 213 del foglio 107, in quanto ad esclusivo uso privato.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

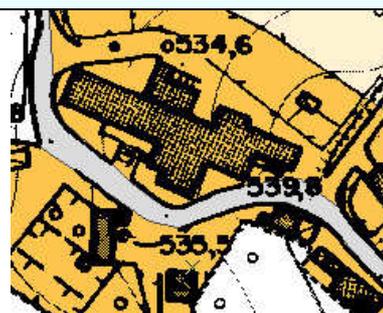
## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Il perimetro della strada viene ricondotto ai limiti rinvenibili dalla analisi effettuata sulle foto aeree (volo 2010, fonte: Provincia di Siena), così come riportato nella planimetria allegata. La porzione di terreno così deperimetrata viene ricompresa nell'adiacente Zona B.

Coerentemente è aggiornata la Tav. U2.

Si chiarisce che il dato catastale è da considerarsi non significativo rispetto all'uso effettivo dei suoli e non determinante ai fini della titolarità della nuda proprietà dei beni.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

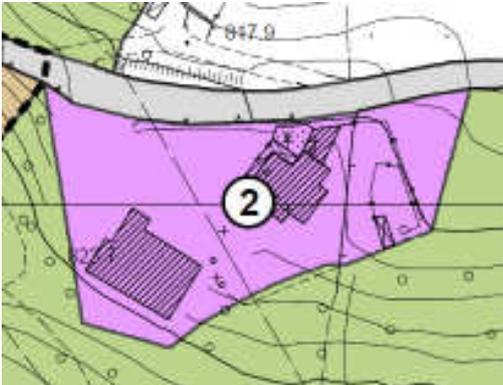
NUMERO

**64**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BIAGIOLI ALESSANDRO	03/11/2011	9017

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Monumento di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> Zone Dn - Zone produttive e artigianali di progetto (2)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Richiesta di attribuzione al comparto Dn(2) di una potenzialità edificatoria che consenta la realizzazione di mq.600, con possibilità di realizzare locali per abitazione dei proprietari, dirigenti, custodi degli edifici di lavoro sino al 35% del totale ammissibile, come era previsto nel vigente PRG.

2) Richiesta di correzione dell'identificativo del foglio catastale indicato in norma (140 invece di 157).

3) Richiesta di inserire tra le destinazioni d'uso consentite la dicitura analoga a quella indicata nella Zona Dn1, quindi "attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse".

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE Nell'area si applica quanto previsto per la classe di fattibilità F3.3. L'incremento di SUL non determina modifiche rispetto agli adempimenti previsti per tale classe.	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che la richiesta di incremento della SUL prevista sia in contrasto con la necessità di garantire un corretto inserimento delle nuove strutture in relazione al contesto paesistico, anche in relazione all'attuale consistenza delle strutture esistenti. Si ritiene inoltre che l'ampliamento previsto sia da destinarsi esclusivamente a attività produttive/artigianali, anche in relazione al fatto che nell'insediamento già insistono manufatti a destinazione residenziale. Si chiarisce infine che la destinazione di spazi per attività direzionali di servizio all'attività produttiva è sempre ammessa.

**2) L'osservazione è accolta.**

Si rileva l'errato riferimento relativo all'identificativo catastale, che viene opportunamente corretto.

**3) L'osservazione non è accolta.**

Si richiama quanto esposto al precedente punto 1).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

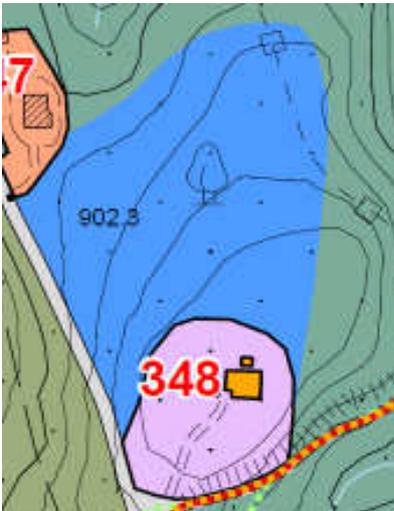
NUMERO

# 65

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VICHI ANGELO	03/11/2011	9018

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località La Sega di Vivo d'Orcia	TAV.RU-R7
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Territorio rurale - Insediamenti oggetto di specifica disciplina (n°348) e Campeggio di progetto.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di poter realizzare porzioni interrato di volumetria nell'ambito del recupero del Podere La Sega, da destinarsi a servizio dell'attività ricettiva;
- 2) Richiesta di poter realizzare una piscina nel rispetto del Piano Attuativo presentato, riscaldata attraverso il solare termico.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	Le richieste riguardano Aree sensibili di classe 1, pertanto la realizzazione di volumetrie interrato e subordinata al rispetto delle disposizioni e limitazioni contenute nella <i>Relazione di geologica di fattibilità</i>	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### 1) L'osservazione non è accolta.

Si chiarisce che il RU adottato consente, in relazione ai manufatti esistenti, la realizzazione di interventi fino alla ristrutturazione R1, cioè in assenza di incrementi dei volumi o delle superfici. Pertanto, la realizzazione di volumetrie interrato è consentita esclusivamente nei casi in cui queste non costituiscano nuova SUL ai sensi del presente RU e del Regolamento Edilizio. Sono inoltre fatte salve le disposizioni e limitazioni contenute nella *Relazione di geologica di fattibilità* in relazione al fatto che i manufatti in oggetto sono ricompresi all'interno di una area sensibile di classe 1.

### 2) L'osservazione è accolta.

Per le modifiche alla norma si rimanda a quanto riportato relativamente alla controdeduzione alla oss. n°45, che si intende qui integralmente riportata.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 66

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VICHI ANGELO	03/11/2011	9019

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi;	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria alla particella catastale n°838 del foglio n°15 7 analoga a quella prevista dal Piano Regolatore Generale, comunque non superiore a mq.160, al fine di poter completare un intervento in parte già realizzato.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>L'Area in oggetto è localizzata all'interno dei <i>Tessuti consolidati</i> individuati dal PS, ove ' ...Sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni, tuttavia si rileva nell'arco di almeno venticinque anni la pressoché totale assenza di interventi di completamento in situazioni già edificate e relative ad abitazioni mono/bifamiliari con ampi resede. Pertanto si ritiene pressoché irrilevante la previsione edificatoria nelle aree di completamento e ugualmente l'incremento di abitanti. (NTA PS, art. 157.3)</p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNO

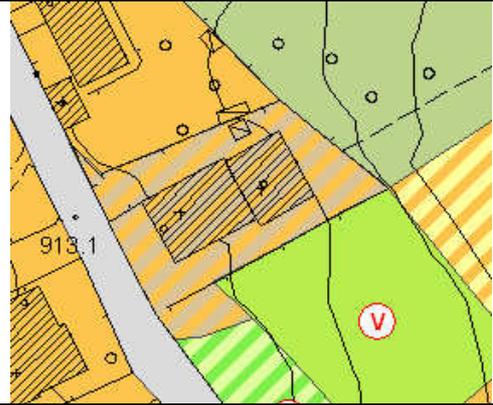
**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si individua una specifica zona 'B\*', così come riportato nella planimetria allegata.

L'art. 56 è integrato dal seguente comma:

**56.3** Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B\*', così come riportato nella *Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE*, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 160 di SUL.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 67

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
RUBEGNI ROMANO	03/11/2011	9020

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Zona artigianale Borgheretto di Castiglione d'Orcia	<p>TAV.RU-U1</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zona Dn(1) Zone produttive e artigianali di progetto;  -Zona Dp - Zone produttive e artigianali esistenti  - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani (tavola RU-R2)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica della perimetrazione della zona Dn(1) al fine di ricomprensivi ulteriori terreni già identificati come trasformabili dal Piano Strutturale nonché il lotto di proprietà già oggetto di edificazione, identificato alla particella n°126 del foglio n°79, attualmente in Zona Dp-Zone produttive e artigianali esistenti.

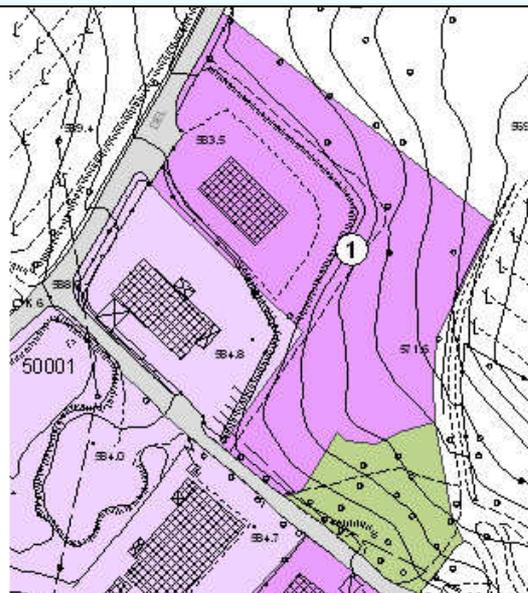
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA Il Piano Strutturale definisce l'area oggetto di osservazione in parte Tessuti consolidati (la porzione interessata dal fabbricato esistente), dove sono ammessi interventi di completamento ove ne sussitano le condizioni e in parte <i>Ambito di Tutela e Sviluppo urbano</i> , dove è ammesso l'ampliamento dell'area produttiva di Borgheretto.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

L'ambito in oggetto è riperimetrato sulla base dei limiti riportati dal PS, così come riportato nella planimetria allegata.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

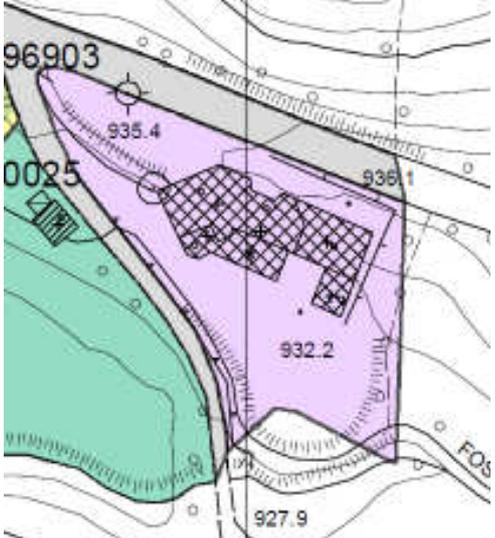
NUMERO

**68**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
NICCOLINI DELIO	03/11/2011	9021

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	<p>TAV.RU-U2</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Zona Dp - Zone produttive e artigianali esistenti	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di una potenzialità edificatoria all'area attualmente identificata con la Zona Dp per un massimo di mq.350 di SUL, anche parzialmente interrati secondo l'edificato attuale ed in ampliamento sia orizzontale che verticale dell'esistente.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	L'ambito risulta contiguo al torrente Vivo. La normativa vigente prevede, in caso di interventi di trasformazione, la preventiva verifica di fattibilità in relazione al rischio idraulico tramite specifico studio idraulico	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

L'area è da ritenersi sostanzialmente saturata. Inoltre, la presenza del torrente Vivo vincola la possibilità di prevedere trasformazioni alla preventiva verifica di fattibilità in relazione al rischio idraulico tramite specifico Studio idraulico, del quale si ritiene che il RU non possa prendersi carico in questa fase della procedura.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

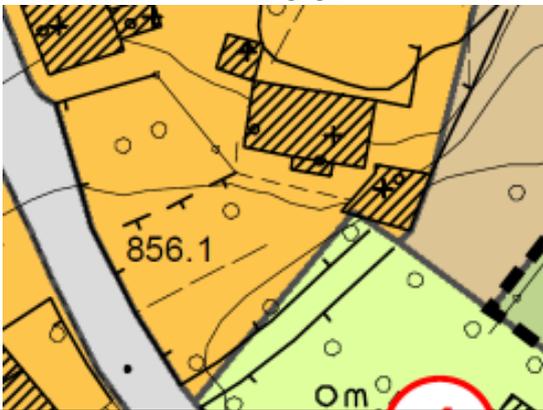
NUMERO

**69**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
POLLINI ILARIA	03/11/2011	9022

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via IV Novembre di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica dell'art.56 delle NTA del RU con la previsione di possibilità di ampliamenti volumetrici tramite sopraelevazione di edifici esistenti, nel rispetto dei parametri previsti ma in deroga alle percentuali massime e limiti di SUL indicati.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si ritiene che quanto richiesto sia coerente con gli obiettivi e le strategie del RU, in quanto tesa al contenimento del consumo e della impermeabilizzazione di suolo in edificato.

L'art. 56.1 è integrato nel modo seguente:

**56.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 10% della SUL legittima a destinazione residenziale esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq

20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Relativamente alle unità immobiliari con SUL inferiore a mq 100, sono consentiti incrementi fino a un massimo di mq 10 di SUL.

I limiti agli incrementi della SUL di cui al presente comma non si applicano in caso di interventi *una tantum* che riguardino la sopraelevazione di manufatti, o parti di essi, già destinati a uso abitativo alla data di adozione del presente RU. Tali interventi di sopraelevazione non potranno determinare incrementi della superficie coperta e non sono cumulabili con altri interventi di addizione volumetrica.

Tutti gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** : non superiore a 2

**Sup. cop.** non superiore al 35%

**Hmax**: 7,50 metri

Il Limite relativo alla percentuale massima di superficie coperta non si applica in relazione agli interventi di sopraelevazione di cui al presente comma.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 70

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PASQUINI ADRIANO	03/11/2011	9023

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Sant'Isabella	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Aree produttive agricole di pertinenza ambientale	
- Aree produttive agricole	
- Aree per attività estrattive	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°51, al fine di creare un'area tale da permettere di concentrare anche nuove eventuali edificazioni in tale zona già trasformata.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	L'area ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica elevata I3, pertanto un'eventuale trasformazione richiederebbe la redazione di apposito studio idraulico e messa in opera, ove necessario, di idonee opere di salvaguardia.	NESSUNA

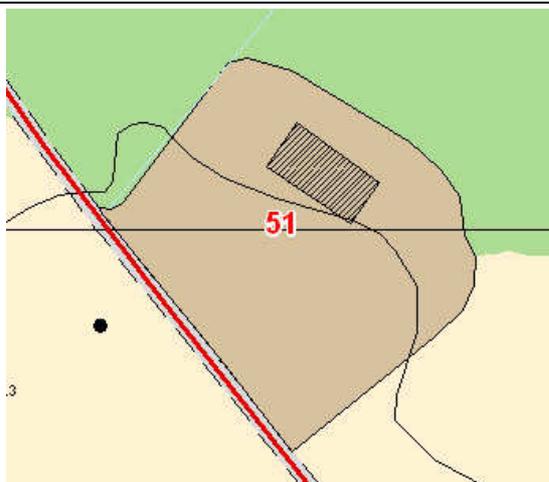
## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

L'area richiesta quale ampliamento dell'insediamento esistente ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica elevata, dove non sono consentiti interventi che prevedano incrementi volumetrici.

Conseguentemente, si ritiene compatibile la modifica dell'estensione dell'area di pertinenza in oggetto in direzione della strada, diversa rispetto a quanto proposto nell'osservazione, così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente, si aggiorna quanto riportato nella Tav. R2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 71

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BERETTA EMANUELA	03/11/2011	9024

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Le Fosse di Sotto	TAV.RU-R1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> - Aree produttive agricole di valore paesistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

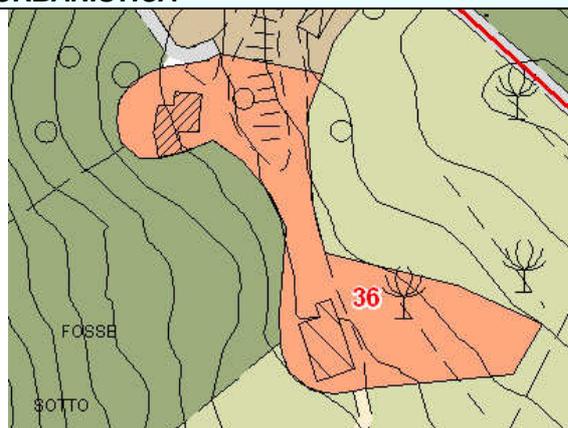
Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°36, al fine di prendere atto di previsioni relative alla realizzazione di nuove costruzioni rurali contenute in PAPMAA approvato.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**  
 Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

72

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VAGAGGINI PAOLO	03/11/2011	9025

1.

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone a prevalente naturalità	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riesame delle aree definite a bosco poiché non corrispondono al reale uso del suolo.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

#### L'osservazione non è accolta.

Si chiarisce che gli ambiti classificati dal RU come *Zone a prevalente naturalità* di cui all'art. 26, ancorché ricomprendendole, non individuano necessariamente aree boscate, così come definite dalla normativa regionale. Si rileva inoltre che lo stato di aggiornamento di tale classificazione risente dell'utilizzo di ortofotocarte realizzate nel 2007, le uniche a disposizione per la redazione del RU. Pertanto, in sede di PAPMAA sarà possibile evidenziare eventuali incongruenze per mezzo della documentazione dell'effettivo stato di fatto delle aree oggetto degli interventi.

2.

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-----	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare l'art.36 delle NTA del RU specificando che gli interventi soggetti a piano attuativo all'interno del sistema degli insediamenti da recuperare sono quelli eccedenti il 10% e 600 mc, sia per ampliamento tramite PAPMAA che per trasferimento di volumetrie, lasciando esclusi gli interventi al di sotto di tale soglia dal piano attuativo.

Analoga richiesta viene fatta in relazione agli insediamenti diversi da quelli da definiti da recuperare.

#### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

##### L'osservazione non è accolta.

Si chiarisce che, nell'ambito degli interventi ammessi senza la presentazione di PAPMAA, ivi compresi gli interventi che prevedano il cambio della destinazione agricola, il Piano attuativo di recupero è necessario solo se l'intervento prevede la ricostituzione di 'ruderi' così come definiti dal RU. Gli interventi effettuati previa approvazione del PAPMAA assumono valore di piano attuativo qualora si preveda la realizzazione di volumetrie superiori a mc. 600, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie o qualora si prevedano interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA (art. 11.4 NTA).

Si rileva inoltre che l'art. 36 in oggetto è stato modificato a seguito dell'accoglimento dell'oss. 113, punto b, presentata dall'Ufficio tecnico e alla quale si rimanda.

### 3.

#### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	----
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di introdurre una norma relativa alle aree contigue agli insediamenti, verificato che il sistema degli insediamenti alcune volte non ricomprende al suo interno tutto il complesso degli edifici esistenti ovvero previsti da piani già approvati.

#### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

##### L'osservazione è parzialmente accolta.

Si chiarisce che il RU consente, all'interno delle Aree produttive agricole e delle aree agricole di pertinenza dei centri urbani (e quindi all'esterno del perimetro degli insediamenti), la realizzazione di nuovi annessi agricoli esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

In relazione ai casi di PAPMAA approvati precedentemente alla data di adozione del RU, si ritiene di integrare l'art. 4, *Salvaguardie e norme transitorie* con il seguente comma:

**4.5** Le salvaguardie di cui al presente articolo non si applicano in relazione a PAPMAA che risultino approvati e convenzionati precedentemente alla data di adozione del presente RU.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
----	----
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
----	

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di includere all'interno del Sistema degli insediamenti, attraverso la definizione di un'area di pertinenza, edifici e insediamenti esistenti non individuati dal RU (alla osservazione sono allegate tavole grafiche con annotazioni).

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Si chiarisce che Il RU persegue, quale obiettivo generale, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo presente nel territorio rurale, attuando una strategia finalizzata a limitare il consumo di suolo ineditato e la tendenza alla frammentazione e alla crescita priva di criteri ordinatori e a privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tale strategia è messa in atto attraverso la definizione di una disciplina che sostanzialmente indirizza la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati e prevede, contestualmente agli interventi di trasformazione, specifiche azioni di tutela, adeguamento e miglioramento dei valori paesistici e ambientali funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale.

Il Sistema degli insediamenti, quindi, attraverso la sua articolazione in *Sistemi complessi* così come definiti in sede di PS, è assunto quale tema strutturale identitario del territorio e quale 'matrice' per il suo sviluppo sostenibile.

Conseguentemente, la classificazione dei singoli insediamenti e della relativa area di pertinenza effettuata dal RU non è stata finalizzata all'individuazione della totalità dei manufatti presenti nel territorio, quanto piuttosto al riconoscimento degli elementi costitutivi di tale 'matrice'.

I criteri specifici utilizzati in sede di RU per l'individuazione del *Sistema degli insediamenti* sono sinteticamente riassumibili nei seguenti:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- B. Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- C. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- D. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- E. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- F. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Pertanto, le osservazioni di cui al presente punto sono state valutate in relazione alla sussistenza di tali criteri.

Si rileva che i seguenti casi, riportati nelle tavole grafiche allegate alla presente osservazione, risultano oggetto di specifiche osservazioni, alle quali si rimanda:

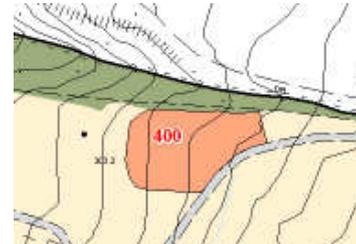
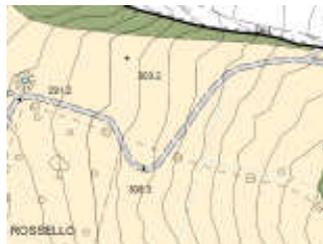
- Oss. 61. Loc. Vignalunga;
- Oss. 62. Loc. Scarabotti;
- Oss. 78. Loc. Guardavigna
- Oss. 78. Casella Monsignore
- Oss. 112. Pressi di Salcione

Di seguito si riportano sinteticamente le risultanze relative ai singoli casi riportati nelle tavole grafiche allegata alla presente osservazione.

Tav. R1. Pressi Pod. Cerretello

**L'osservazione è accolta.**

L'area risulta attualmente non edificata. Si prende atto della esistenza, relativamente agli ambiti in oggetto, di un procedimento in atto relativo a un PAPMAA che, ancorchè non ancora approvato, ha ricevuto parere favorevole dalla Comunità montana. Pertanto, si definisce il perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata, assegnando il n.400 di anagrafe. L'insediamento viene classificato tra gli *Insedimenti consolidati congruenti* di cui all'art. 39.2 delle NTA e risulta ricompreso all'interno del *Sistema Complesso della strada della Ripa*. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R1 e l'elenco degli insediamenti rurali riportato all'art.32.1 delle NTA.



Tav. R2. Presso La Fonte

**L'osservazione non è accolta.**

Relativamente ai manufatti in oggetto, si ritiene che questi, per caratteristiche e dimensioni non costituiscano un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione. Si rileva che i manufatti in oggetto non sono presenti sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sulla CTR 1:2.000.



Tav. R2. Presso il Salcione

**L'osservazione è accolta.**

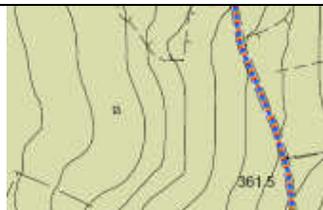
Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.398 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale *Insedimento da adeguare* di cui all'art.38 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso della strada dei poderi*. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU. Si rileva che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sul catasto.



Tav. R2. Presso Travagliola

**L'osservazione non è accolta.**

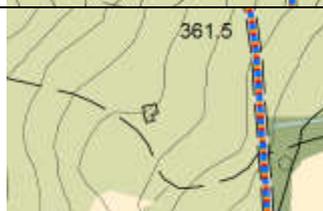
Relativamente ai manufatti in oggetto, si ritiene che questi, per caratteristiche e dimensioni non costituiscano un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione.

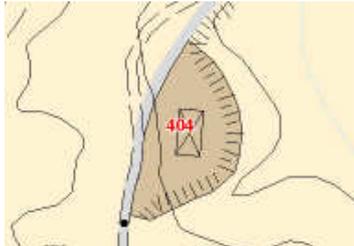


Tav. R2. Presso Travagliola

**L'osservazione non è accolta.**

Relativamente ai manufatti in oggetto, si ritiene che questi, per caratteristiche e dimensioni non costituiscano un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione.



<p>Tav. R2. Presso la Poderina  <b>L'osservazione è accolta.</b>          Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.403 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento da adeguare</i> di cui all'art.38 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso della via Cassia</i>. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.          Si rileva che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sul catasto.</p>		
<p>Tav. R3. Presso San Galdino  <b>L'osservazione è accolta.</b>          Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.404 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento da adeguare</i> di cui all'art.38 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso della via Cassia</i>. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R3 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p>		
<p>Tav. R3. Presso Colombaio  <b>L'osservazione è accolta.</b>          Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.405 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento da adeguare</i> di cui all'art.38 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso della via Cassia</i>. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R3 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p>		
<p>Tav. R4. Presso Pod. Quercione  <b>L'osservazione non è accolta.</b>          L'area in oggetto risulta attualmente non edificata. La richiesta risulta non coerente con le strategie del PS approvato, in quanto l'area risulta ricompresa all'interno delle <i>Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati</i>. In tali aree il RU limita gli interventi di nuova edificazione alla realizzazione di piccoli annessi agricoli stabili.</p>		

## 5.

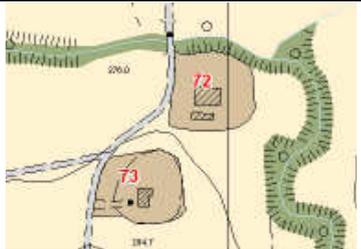
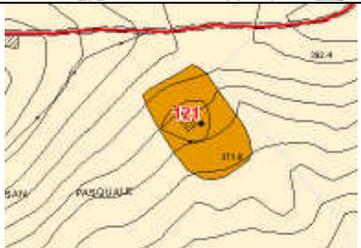
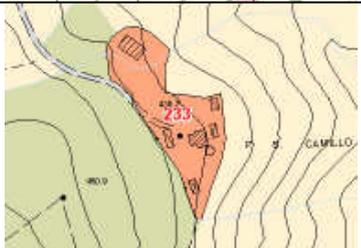
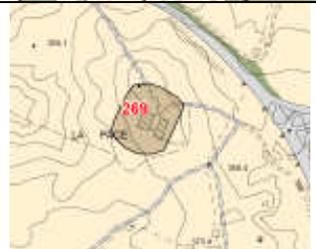
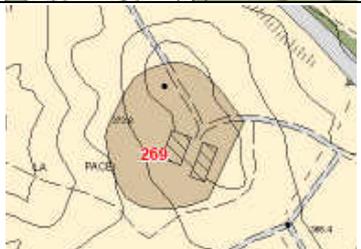
<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
----	----
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
----	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
Richiesta di modifiche ai perimetri delle aree di pertinenza di insediamenti già classificati dal RU all'interno del Sistema degli insediamenti (alla osservazione sono allegati tavole grafiche con annotazioni).

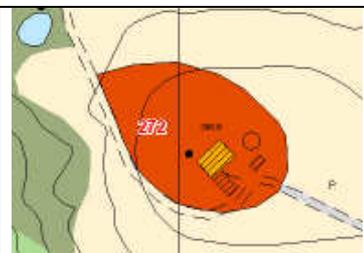
<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>
--

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

<p><b>L'osservazione è accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R2.</p>		
<p><b>L'osservazione è parzialmente accolta.</b> Si definiscono gli ampliamenti dei perimetri delle aree di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R2.</p>		
<p><b>L'osservazione è parzialmente accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R2.</p>		
<p><b>L'osservazione è accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R4.</p>		
<p><b>L'osservazione è accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R5.</p>		
<p><b>L'osservazione è accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R5.</p>		
<p><b>L'osservazione è parzialmente accolta.</b> Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R6.</p>		

**L'osservazione è parzialmente accolta.**  
 Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata.  
 Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R6.



## 6.

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
----	----
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
----	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

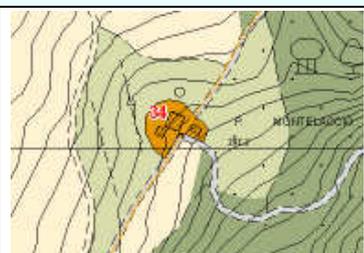
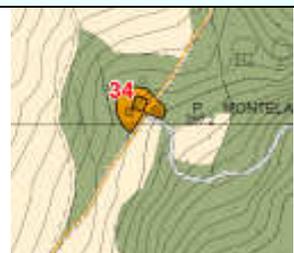
Richiesta di modifiche alle perimetrazioni relative alle Zone a esclusiva funzione agricola al fine di rendere il dato coerente con lo stato di fatto o con le previsioni di PAPMAA in (alla osservazione sono allegate tavole grafiche con annotazioni).

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

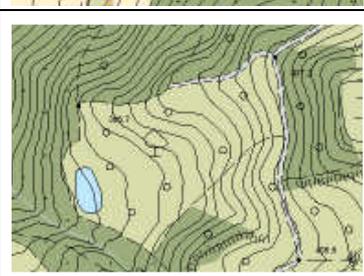
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è parzialmente accolta.**  
 Si definisce la modifica dei perimetri delle Zone a esclusiva funzione agricola in oggetto, così come riportato nella planimetria allegata.  
 Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



**L'osservazione è accolta.**  
 Si definisce la modifica dei perimetri delle Zone a esclusiva funzione agricola in oggetto, così come riportato nella planimetria allegata.  
 Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



**L'osservazione è accolta.**  
 Si definisce la modifica dei perimetri delle Zone a esclusiva funzione agricola in oggetto, così come riportato nella planimetria allegata.  
 Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



## 7.

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
-----	-----
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-----	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
Richiesta di previsione per le aree a bosco o boscate o a prevalente naturalità la possibilità di realizzare trasformazioni, per superfici marginali e comunque di cui sia dimostrata la necessità con specifico studio di trasformazione, fatte salve le misure compensative previste dalla Legislazione Regionale, con possibilità di trasformarle a colture tipiche come olivo e vite, escludendo semplici seminativi, facenti parte del paesaggio.

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
L'osservazione è accolta. Si rileva che l'art. 26.3 è stato modificato a seguito dell'accoglimento dell'oss. 34, punto 1), che si intende qui integralmente riportato e al quale si rimanda.

## 8.

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
-----	-----
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-----	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
Richiesta di specificare che in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici rurali, con deruralizzazione completa, si possano realizzare volumi pertinenziali interrati sino al 30% del volume fuori terra, ad uso vani tecnici per depositi acqua, centrale termica ed impiantistica in genere, autorimesse, non superando l'altezza di mt.2,40 ed escludendo ogni destinazione di tipo abitativo.

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE</b>

**E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto in oggetto sia di competenza del Regolamento Edilizio, al quale il RU fa correttamente riferimento. Si chiarisce che la realizzazione di vani interrati e seminterrati è ammessa in via generale, nel rispetto delle disposizioni relative alla tutela della vulnerabilità degli acquiferi. La SUL di tali vani sarà da computarsi secondo i criteri previsti dal Regolamento Edilizio.

**9.**

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
-----	-----
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-----	

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di mantenere, per le Zone B dei centri abitati di Castiglione e del Vivo, un indice di fabbricabilità e un rapporto di copertura analoghi a quanto previsto per le Zone R del previgente PRG.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene la richiesta non coerente con l'obiettivo generale del RU di limitare gli incrementi della densità edilizia all'interno di tessuti urbani sostanzialmente saturi.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

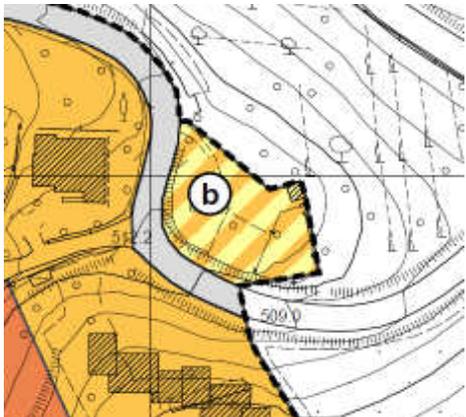
NUMERO

**73**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIOMARELLI LEONARDO	03/11/2011	9025

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poggiolo di Castiglione d'Orcia	<p>TAV.RU-U1</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Zone B1 - Zone residenziali di completamento (b)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di realizzare volumi interrati adibiti a locali tecnici e rimessa attrezzi, senza che questi intacchino gli 80 mq. di SUL attribuiti al comparto.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA NEGATIVA (vedi controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	Quanto riportato nelle controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è respinta.**

Per le motivazioni si rimanda a quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 5.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

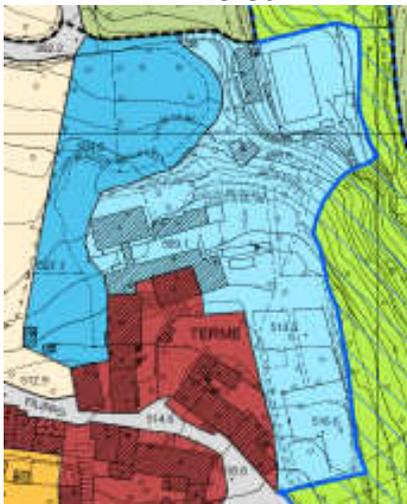
**NUMERO**

# 74

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CONTORNI GABRIELLA	04/11/2011	9058

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
PUNTO 1: via delle Terme di Bagni San Filippo  PUNTO 2: via del Bollore di Bagni San Filippo	TAV.RU-U3 	TAV.RU-U3 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	PUNTO 1	PUNTO 2
PUNTO 1: Zone T - Zone turistico-ricettive consolidate Zone T1 - Zone turistico-ricettive di completamento  PUNTO 2: Zone B1(a) - Zone residenziali di completamento Zone C(A) - Nuova edificazione residenziale Zone V - Aree verdi urbane Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi		

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Richiesta di perimetrazione delle zone T e T1 che preveda lo scorporo dalla Zona T1 della parte adibita a parcheggio (da ricomprendere nella zona T) e l'inglobamento nella Zona T1 di alcune parti adiacenti agli edifici esistenti ora in Zona T, come da proposta allegata; scorporo dalla Zona T1 di una porzione di terreno non di proprietà del soggetto osservante;

2) Richiesta di previsione di una più stringente normativa relativa sia ad interventi edilizi che di coltivazione, volta alla salvaguardia della risorsa termale, nella fascia che dalla località Bollore scende verso l'abitato di Bagni San Filippo, dove è prevista una nuova attività edilizia in adiacenza a terreni prevalentemente saturi.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

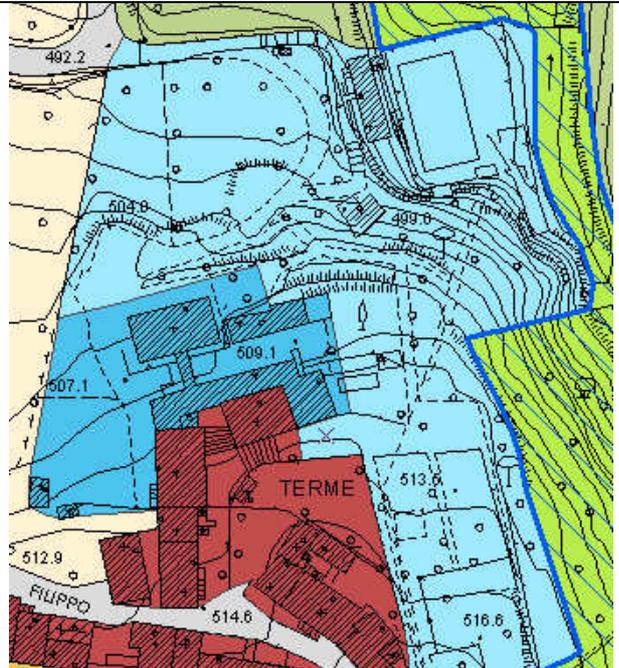
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	L'ambito indicato nell'osservazione, relativo alla ripermimetrazione richiesta per la zona T1, risulta parzialmente interessato da un'area a	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene che, in considerazione delle informazioni fornite dall'osservante, la ridefinizione della Zona T1 così come richiesto sia suscettibile di determinare condizioni per un migliore inserimento delle strutture in ampliamento previste in relazione allo stato dei luoghi e ai fabbricati esistenti. Si rileva tuttavia la nuova perimetrazione proposta per la Zona T1 risulta parzialmente interessata da un'area a pericolosità geomorfologica G4 (aree a pericolosità di frana molto elevata).

Le zone T e T1 di cui alla Tav. U3 del RU adottato sono pertanto modificate così come riportato nella planimetria allegata, escludendo dalla Zona T1 gli ambiti interessati dall'area a pericolosità G4. Coerentemente è aggiornata la Tav. U3.



**2) L'osservazione non è accolta.**

Si rileva che quanto riportato al cap.3 della *Relazione geologica di fattibilità* del RU adottato è stata aggiornata in ragione del recepimento della disciplina del PTCP recentemente approvato (cfr. oss. 56), al fine di garantire la tutela degli acquiferi (compresi quelli termali) da potenziali inquinamenti.

Si chiarisce inoltre che gli interventi in oggetto sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, al quale sono demandati gli approfondimenti relativi alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

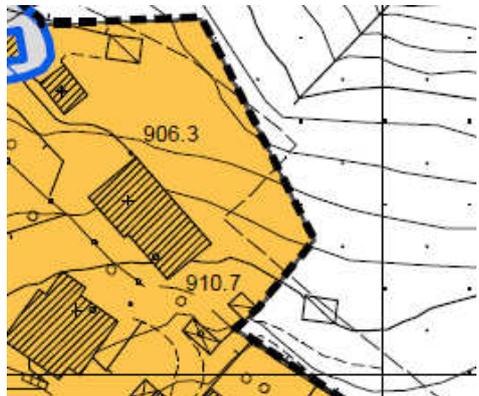
NUMERO

**75**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI EMIRO	04/11/2011	9061

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via dei Fondi di Vivo d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità relativa alla Zona B di Vivo d'Orcia riferita alla particella catastale n°863 del foglio n°157.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

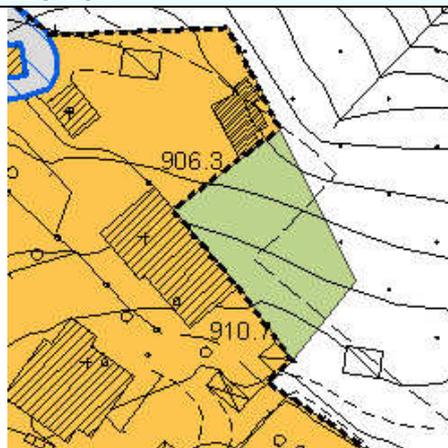
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

L'area in oggetto viene deperimetrata dalle Zone B e riclassificata all'interno delle Zone V, Aree verdi urbane, di cui all'art. 62 delle NTA, così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente è aggiornata la Tav. U2



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**76**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ZINCONE GUIDO	04/11/2011	9067

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Rovinati di Bagni San Filippo	TAV.RU-U3 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone Rt (1)- Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico  -Zone V - Aree verdi urbane  -Zone Fn - Attrezzature di interesse generale di progetto  -Ambiti sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1)Richiesta di attribuzione alla Zona Rt (1) di volumetria compatibile con i progetti già presentati, per una superficie coperta in incremento rispetto a quella esistente di mq.500, corrispondente a metri cubi 3.592,71 compreso il volume esistente, oltre alla possibilità di realizzare volumi interrati sino al 30%.
- 2)Richiesta di definire una perimetrazione dell'area conforme alla progettazione progressa già a disposizione della P.A.
- 3)Richiesta che il Regolamento Urbanistico indichi un percorso alternativo a monte dell'attuale attraversamento del Fosso Bianco come da planimetria allegata, da cedere in proprietà o un uso esclusivo al soggetto attuatore del comparto.
- 4)Richiesta di attribuzione della destinazione residenziale ai volumi esistenti, o a fini agricoli, per quanto riguarda l'accessorio, in funzione del PMAA già approvato, con possibilità di utilizzare ad uso residenziale anche le porzioni in ampliamento.
- 5)Richiesta di prevedere l'eventuale riconversione di tutte le nuove volumetrie in destinazione residenziale in caso di circostante ambientali ed economiche condizionanti.
- 6)Richiesta di eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio sul Fosso Bianco, in quanto mancate dei presupposti giuridici per detta previsione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
(si veda per singoli punti quanto sotto riportato)	(si veda per singoli punti quanto sotto riportato)	NESSUNA

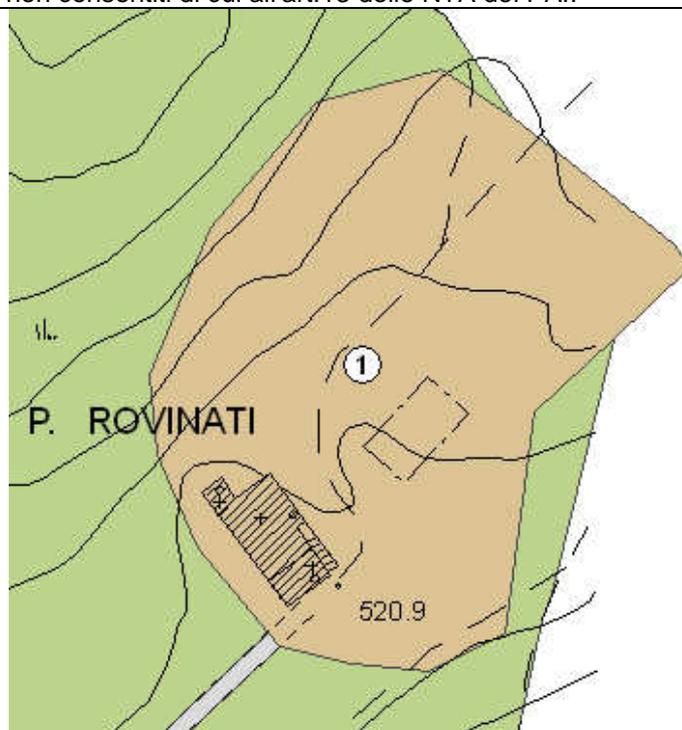
### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

#### 1) L'osservazione non è accolta

Il comparto di recupero insiste su un'area classificata come PFME (pericolosità di frana molto elevata) dal PAI (Piano di assetto idrogeologico) del fiume Ombrone. Conseguentemente, nell'area sono consentiti esclusivamente interventi di bonifica e di messa in sicurezza e consolidamento senza ampliamenti volumetrici. La realizzazione di interventi che prevedano incrementi volumetrici è subordinata alla preventiva realizzazione di idonei interventi di messa in sicurezza da definirsi sulla base di studi geologici specifici; l'osservazione relativa all'incremento volumetrico è pertanto respinta, anche in riferimento alla possibilità di realizzare volumi interrati che, ancorché non gravanti sotto il profilo strettamente urbanistico, sono comunque riconducibili a quegli incrementi non consentiti di cui all'art.13 delle NTA del PAI.

#### 2) L'osservazione è parzialmente accolta.

Il perimetro del comparto Rt(1) è aggiornato sulla base di quanto riportato dal PS approvato, così come riportato nella planimetria allegata, fatta salva la disciplina derivante dalla pericolosità geologica molto elevata. La riproposizione dell'area prevista nel Piano Regolatore Generale è in contrasto con quanto riportato dal PS.



#### 3) L'osservazione è parzialmente accolta.

La richiesta di previsione di un percorso alternativo, che non si esclude possa essere individuato come da planimetria allegata all'osservazione, amplia la possibilità di risoluzione della problematica rappresentata dall'attuale tracciato a servizio del Podere Rovinati, che attraversa il Torrente Fosso Bianco nelle strette vicinanze dell'emergenza paesistico/ambientale definita Balena Bianca. La percorribilità pedonale dell'attuale viabilità è garantita dal riconoscimento del percorso d'interesse pubblico "Percorso pedonale 'Via Longobarda'", come rappresentato nella tavola R8 del RU. La norma relativa all'area di recupero viene pertanto modificata come di seguito indicato (NTA, art. 75.1):

*(...) La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della cessazione dell'utilizzo carrabile della strada del Fosso Bianco, prevedendo l'accesso carrabile all'insediamento dalla viabilità che transita presso Podere Loreto o attraverso l'individuazione, in sede di redazione del Piano di Recupero, di un percorso veicolare alternativo, al quale potrà essere riconosciuto l'interesse pubblico, da individuarsi nel rispetto delle condizioni di fattibilità previste dal RU e della disciplina relativa alla viabilità rurale di cui al PS approvato. (...)*

#### 4) L'osservazione è parzialmente accolta.

Si ritiene coerente la richiesta di attribuzione della destinazione residenziale, anche agricola, ai volumi esistenti da recuperare. Si rileva che, coerentemente con quanto esposto al precedente punto 1), non è consentita la realizzazione di volumetrie in ampliamento. che comunque, nel rispetto del PS approvato, dovrebbero avere comunque destinazione ricettiva. Si ritiene pertanto di integrare la scheda relativa all'intervento di cui all'art. 75.1

riportando tra le destinazioni d'uso consentite, oltre alla destinazione turistico-ricettiva, anche la destinazione residenziale e la destinazione agricola.

**5) L'osservazione non è accolta.**

Le volumetrie in ampliamento previste dal Piano Strutturale, non attuate dal Regolamento Urbanistico per la sussistenza delle citate problematiche legate all'elevato rischio di frana, potranno avere esclusivamente destinazione turistico ricettiva.

**6) L'osservazione non è accolta.**

Non è condivisibile infatti l'affermazione della inesistenza dei presupposti giuridici all'avvio della procedura tesa all'esproprio dell'area comunemente definita "Fosso Bianco", in quanto di notevole interesse collettivo per le peculiarità ambientali e paesaggistiche che presenta, meritevoli di tutela, conservazione e valorizzazione, quest'ultima da attuarsi attraverso la migliore gestione dell'area, con previsione di libera, ancorché regolamentata, accessibilità e fruibilità. Il mantenimento della previsione di vincolo preordinato all'esproprio non preclude la possibilità da parte del Comune e del soggetto osservante di addivenire alla cessione volontaria come previsto dalla vigente disciplina.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

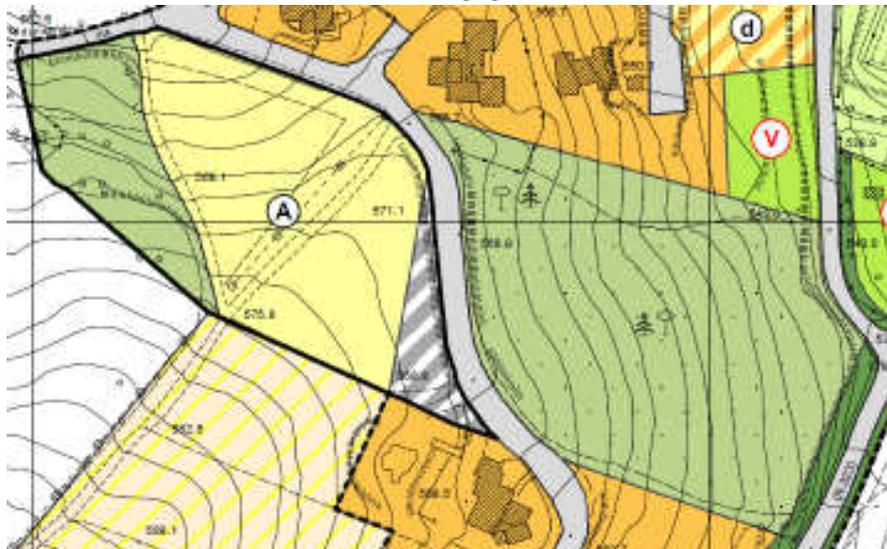
NUMERO

**77**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VAGAGGINI GIULIANO ED ALTRI	04/11/2011	9068

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Bonaria di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zona C(A) - Nuova edificazione residenziale	
-Zone V - Aree verdi urbane	
-Parcheggi di progetto	
-Percorso pedonale di progetto	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di esclusione di una parte della Zona C(A) dalla previsione di piano attuativo, introducendovi invece la limitrofa pineta comprendente la fascia parallela alla strada provinciale da cedere al Comune, come da planimetria allegata;
- 2) Richiesta di modifica dell'ubicazione dell'area di parcheggio, come da planimetria allegata;
- 3) Richiesta di separazione dalla previsione di piano attuativo dell'area a nord del comparto C(A), affinché divenga zona di completamento con un indice di fabbricabilità proprio, compatibile con la superficie della nuova zona, come da planimetria allegata;
- 4) Richiesta di individuazione a livello di RU della viabilità interna al comparto soggetto a piano attuativo, come da planimetria allegata;
- 5) Richiesta di mantenimento della SUL attribuita al comparto C(A) come già previsto dal RU adottato;
- 6) Richiesta della previsione di realizzazione di volumetrie interrato aggiuntive sino al 30% di quanto previsto nell'area.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

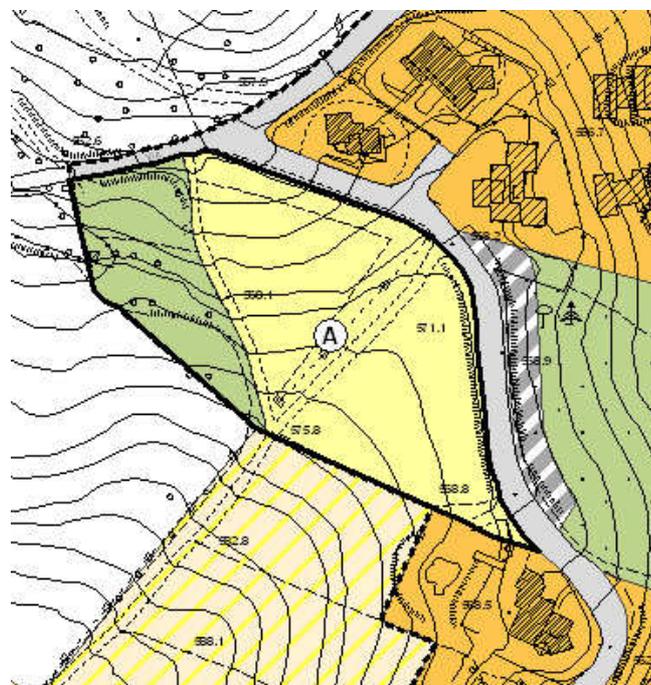
### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**1) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene la richiesta non coerente con quanto disposto dal RU, che ha individuato il comparto con la precisa volontà di mantenere inedita la parte a nord, classificandola come zona V, e di concentrare l'edificazione nella zona classificata C A attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15 delle NTA. Sulla base dell'applicazione di tale perequazione si ritiene non accoglibile la richiesta di comprendere l'area occupata dalla pinetina all'interno del comparto, in quanto questo costituirebbe oggettivamente una variazione sostanziale delle previsioni del RU adottato.

**2) L'osservazione è accolta.**

Si ritiene la richiesta coerente con quanto disposto dal RU adottato. Pertanto la definizione planimetrica dell'area in oggetto è modificata così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è modificata la Tav. U1.



**3) L'osservazione non è accolta.**

Per le motivazioni si richiama quanto espresso al precedente punto 1).

**4) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che tale definizione sia da demandarsi in sede di Piano attuativo, che sarà corredato da specifici elaborati atti a verificare il corretto inserimento urbanistico e paesistico dell'intervento. Si chiarisce che le soluzioni progettuali dovranno comunque prevedere la possibilità di accesso alla viabilità esistente di collegamento con i serbatoi di approvvigionamento idrico.

**5) A seguito di quanto espresso al precedente punto 1), la richiesta risulta non pertinente.**

**6) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto in oggetto sia di competenza del Regolamento Edilizio, al quale il RU fa correttamente riferimento. Si chiarisce che la realizzazione di vani interrati e seminterrati è ammessa, nell'ambito in oggetto, con le limitazioni relative alle aree di Classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi. La SUL di tali vani sarà da computarsi secondo i criteri previsti dal Regolamento Edilizio.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

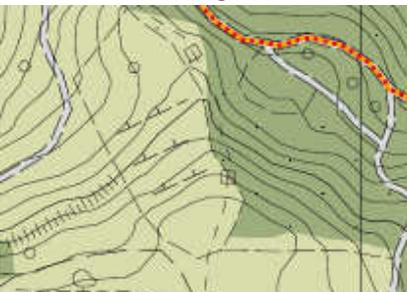
NUMERO

# 78

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ZAMBELLI ARCH. FABRIZIO	04/11/2011	9069

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
A-Podere Petrucci B-Guardiavigna C-Casella Monsignore D-Podere Casella E- A nord di Podere Casella	TAV.RU-R1  -A-	TAV.RU-R1  -B-
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Aree produttive agricole -Aree produttive agricole di valore paesistico -Zone a prevalente naturalità -Insediamenti in territorio rurale	TAV.RU-R1  -C-	TAV.RU-R1  -D-
	TAV.RU-R1  -E-	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- A) Richiesta di unificazione del perimetro degli insediamenti n°37 e n°38 con contestuale ampliamento o del perimetro al fine di ricomprendervi manufatti o infrastrutture esistenti.
- B) Richiesta di riconoscimento di un insediamento per l'esistenza di manufatti esistenti.
- C) Richiesta di riconoscimento di un insediamento per l'esistenza di manufatti esistenti.
- D) Richiesta di modifica del perimetro dell'insediamento n°29-La Casella.
- E) Richiesta di introduzione di un perimetro da riferirsi ad insediamento in territorio rurale attualmente privo di fabbricati.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

VERIFICA POSITIVA

NON SI RILEVANO INCOERENZE

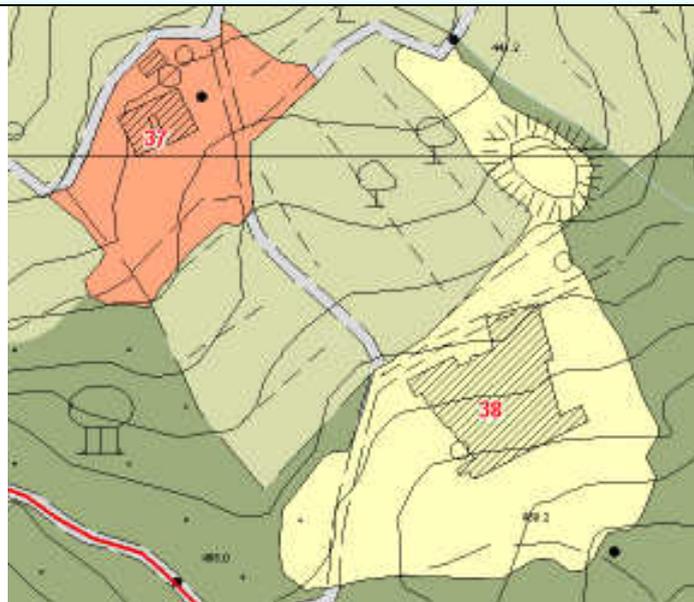
NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**A) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene coerente ampliare il perimetro degli insediamenti in oggetto sulla base dello stato dei luoghi, escludendo comunque la possibilità di comprendervi porzioni interessate da colture o ambiti coperti da vegetazione arborea. Il mantenimento della distinzione tra i due insediamenti in oggetto trova inoltre giustificazione nella necessità di distinguerne la classificazione tipologica. Si definiscono pertanto gli ampliamenti dei perimetri delle aree di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente sarà aggiornata la Tavola R1.

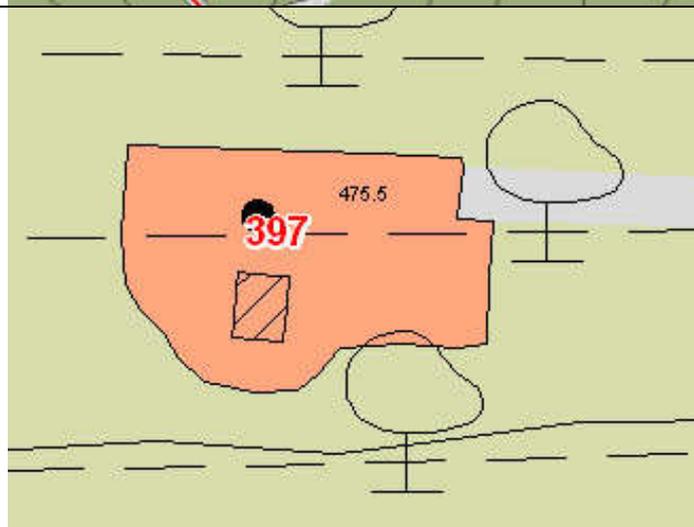


**B) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene coerente, sulla base dello stato dei luoghi, la definizione del perimetro dell'insediamento comprendente il fabbricato denominato 'Guardavigna' così come riportato nella planimetria allegata. Si identifica l'insediamento attribuendo il n. 397 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale Insiediamento consolidato congruente di cui all'art.39.2 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel Sistema Complesso della Strada dei crinali.

Coerentemente sono aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.



**C) L'osservazione non è accolta.**

Relativamente al manufatto localizzato al F. 27, part. 61, si ritiene che questo, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

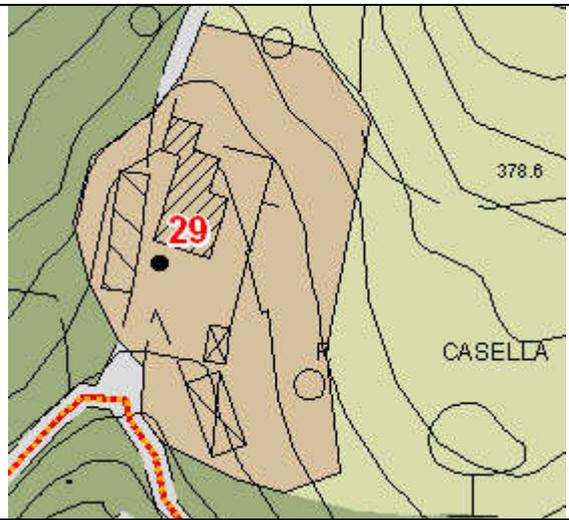
- Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalla consistenza volumetrica e dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- Insiediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

Si rileva infine che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sul catasto.

**D) L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente sarà aggiornata la Tavola R2.



**E) L'osservazione non è accolta.**

Il perimetro proposto non comprende fabbricati esistenti. Il *Sistema degli insediamenti* individuato dal Regolamento Urbanistico identifica ambiti interessati da fabbricati esistenti, all'interno dei quali sono consentiti interventi disciplinati in relazione alla loro classificazione. Si rileva inoltre che l'area in oggetto risulta ricompresa all'interno delle *Aree produttive agricole di valore paesistico*, dove il RU non consente la realizzazione di nuovi manufatti in forma stabile.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

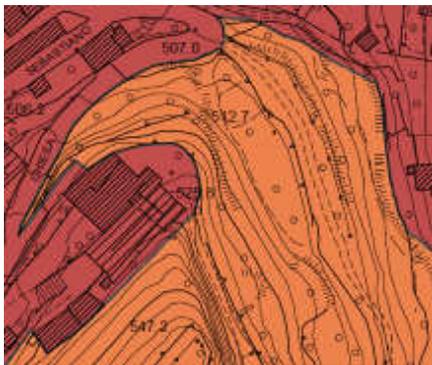
NUMERO

**79**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ZAMBELLI ARCH. FABRIZIO	04/11/2011	9070

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Rocca d'Orcia	TAV.RU-U1 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone A - Tessuti storici;  -Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Richiesta di perimetrazione dell'area di pertinenza del complesso di San Simeone (come da proposta allegata), attribuendole valore di zona omogenea a prevalente destinazione ricettiva, nella quale poter realizzare, attraverso strumento attuativo o procedimento SUAP, ristrutturazioni, restauro e ampliamento volumetrico interrato e non, realizzazione di parcheggi interrati, al fine di raggiungere una congrua e sostenibile capacità ricettiva e della conseguente dotazione di standard, non garantibili attraverso la sola manutenzione o recupero. Oltre alla destinazione ricettiva, dovrebbe essere specificata la destinazione ristorativa, commerciale e di altra natura.

2) Richiesta di prevedere la possibilità di convertire gli immobili presenti all'interno del tessuto storico di Rocca d'Orcia in attività ricettive, al fine di assecondare il carattere di "albergo diffuso", senza intaccare elementi storico-tipologici.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'ambito è localizzato all'interno dei <i>Tessuti storici</i> individuati dal Piano Strutturale approvato, che prevede interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno dei tessuti storici di Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia. (art. 156.03)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

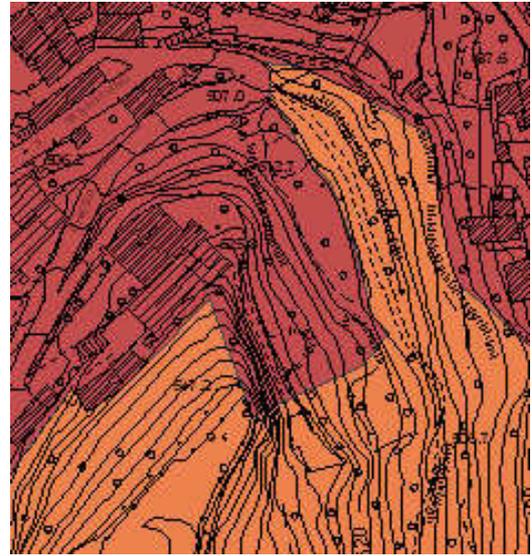
**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Il RU ha ritenuto di classificare come Zone A i tessuti storici individuati dal PS approvato, considerando prevalente le peculiarità di tali ambiti in relazione ai valori storico-culturali e paesistici presenti rispetto alla destinazione funzionale.

Si chiarisce che gran parte di quanto richiesto è consentito dalla disciplina di cui all'art. 42.3 delle NTA del RU adottato, con esclusione degli ampliamenti volumetrici. Si rileva inoltre che la realizzazione di volumetrie interrato, per quanto non esclusa, è soggetta alla disciplina e alle limitazioni relative alle aree di Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi, che interessano la quasi totalità del centro storico di Rocca d'Orcia.

Si ritiene comunque di modificare la perimetrazione dell'ambito in oggetto, ricomprendendo all'interno della zona A le aree di pertinenza dell'attività ricettiva (piscina, parco), così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente è aggiornata la Tav. U1.



In relazione al punto 2), si rileva che il RU consente all'interno delle Zone A la destinazione a attività extra-alberghiere e a residenza turistica. Al fine comunque di incentivare l'attività turistica all'interno dei centri storici e di evitare potenziali limitazioni derivanti dalla definizione specifica di tali destinazioni, si ritiene di modificare l'art. 42.3 nel modo seguente:

**42.1 Zone A - Tessuti storici**

(...) All'interno delle Zone A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari degli immobili e delle aree interessate:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- attività turistico-ricettive. (...)

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**80**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PAROLIN GIANNA	04/11/2011	9071

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	Art. 17 - Produzione di energia da fonti rinnovabili
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	17.1 E' consentita l'installazione, secondo le modalit� e le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente alle seguenti tipologie: - impianti solari termici - impianti fotovoltaici - impianti eolici, esclusivamente ove i singoli generatori eolici abbiano altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro (microeolico).
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta, in subordine alla messa a disposizioni di informazioni circa la disponibilit  sul mercato di impianto del taglio consentito dall'art.17 del RU, di prevedere la possibilit  di installare impianti eolici con supporto su palo alto 5-6 mt. e costituiti da n 3 pale di altezza di mt.1,95 con as se orizzontale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione   parzialmente accolta.**

Si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni alla osservazione n. 44, che si intende qui integralmente riportata.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

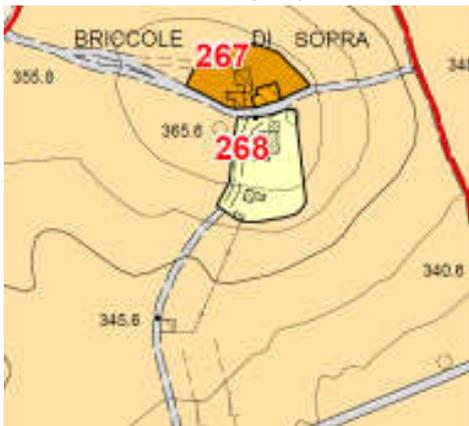
NUMERO

# 81

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SANTINELLI ELVIA	04/11/2011	9074

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Briccole di Sopra	<p style="margin: 0;">TAV.RU-R6</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ripermimetrazione dell'insediamento n°268 al fine di ricompendervi tutti i fabbricati aziendali esistenti, attribuendo la qualificazione di "Insediamenti da recuperare".

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

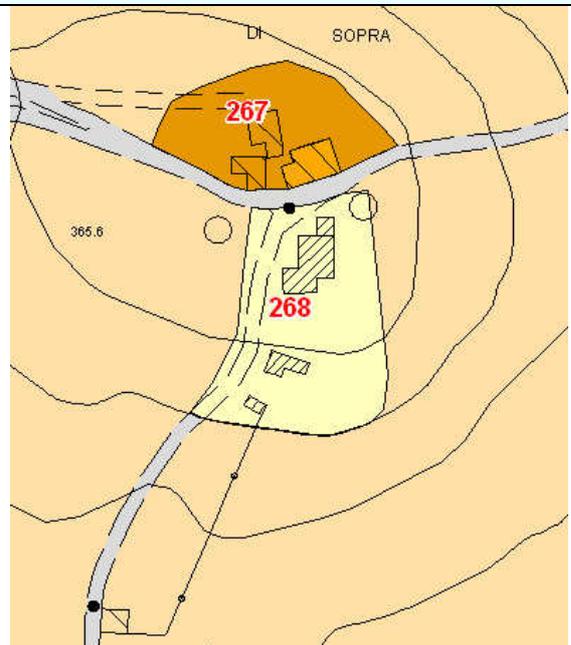
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene che l'insediamento sia stato correttamente classificato. Si rileva che l'insediamento risulta ricompreso all'interno di un'area di pertinenza paesistica dei Beni storico-architettonici (BSA), individuata dal PTCP e classificata dal RU come Area produttiva agricola di pertinenza dei BSA di cui all'art. 30 delle NTA. Si chiarisce che l'area di pertinenza degli insediamenti individuati dal RU è da considerarsi il limite ritenuto congruo ove realizzare eventuali espansioni (cfr. oss. 72). Nel caso in oggetto, si ritiene che l'ampliamento richiesto al fine di ricompredere nell'insediamento il fabbricato di cui al F. 102, part. 93 non sia coerente con gli obiettivi di tutela disposti dal PTCP e recepiti dal RU.

Si ritiene tuttavia di effettuare un modesto ampliamento dell'area di pertinenza dell'insediamento n.268, così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è aggiornata la Tav. R6.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

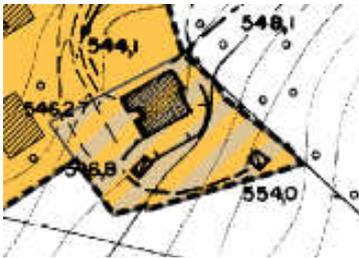
NUMERO

**82**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MONACI TIZIANA	04/11/2011	9075

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Poggio Rosa	TAV.RU-U2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone B* - Tessuti urbani ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica dell'art.86.2 del RU in riferimento all'UTOE6 di Poggio Rosa, incrementato il previsto ampliamento per la zona B\* fino al raggiungimento di mq.200 di SUL.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

Si ritiene congruente, anche a seguito di approfondimenti effettuati in relazione allo stato dei luoghi, un incremento fino al raggiungimento di mq 160 di SUL. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un'unica unità abitativa. Pertanto l'art.86.2 delle NTA del RU è integrato nel modo seguente:

**86.2** Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B\*', come riportato nella Tav. U.2 - *Disciplina delle UTOE*, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 160 di SUL. **L'intervento è limitato alla realizzazione di un'unica unità abitativa in aggiunta a quelle esistenti.**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**83**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
FORMICHI GIORGIO	04/11/2011	9076

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Fosso di Castiglione d'Orcia	<p>TAV.RU-U1</p> 
<p><b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b></p> <p>Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

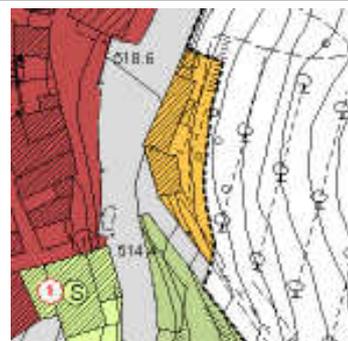
Richiesta di ampliamento della Zona B nella quale è presente un fabbricato, al fine di poter intervenire sull'immobile.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'area in oggetto è stata ricompresa all'interno dei Tessuti storici dal PS. ano Strutturale approvato come dell'UTOE 1 di Castiglione d'Orcia. In riferimento alla classificazione quale Zona B effettuata dal RU, questa è derivata da un approfondimento dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nel PS, nel rispetto dell'art.20.08 delle NTA del PS.	NON SI RILEVANO INCOERENZE. La variazione planimetrica, di modesta entità, non genera modifiche sostanziali alla fattibilità dell'intervento, che mantiene la classificazione di fattibilità F2.	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**  
Il perimetro della Zona B di via del Fosso è modificato così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è aggiornata la Tav. U1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**84**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BUCCI MORENO	04/11/2011	9077

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi di Rocca d'Orcia	TAV.RU-R2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA  -Area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di riportare sulla cartografia fabbricati esistenti

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è accolta.

Si rileva che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sulla CTR in scala 1:2000.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**85**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BUCCI MORENO	04/11/2011	9078

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poggi Popolari di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-R1 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di individuazione di due insediamenti in corrispondenza di manufatti esistenti, da classificare quali insediamenti da recuperare.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è parzialmente accolta.

Si rileva che i manufatti in oggetto non sono presenti sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R1, riportando il dato presente sul catasto.

Si ritiene tuttavia che i manufatti in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituiscano insediamenti in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- B. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività

produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.

- C. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- D. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- E. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

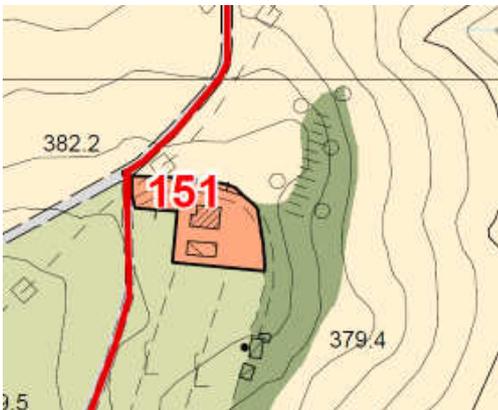
NUMERO

# 86

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUERRI IVO	04/11/2011	9079

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Querciole di Gallina	TAV.RU-R3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Aree produttive agricole -Zone a prevalente naturalità	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ampliare il perimetro dell'insediamento n°151, al fine di comprendervi alcuni manufatti e sistemi.

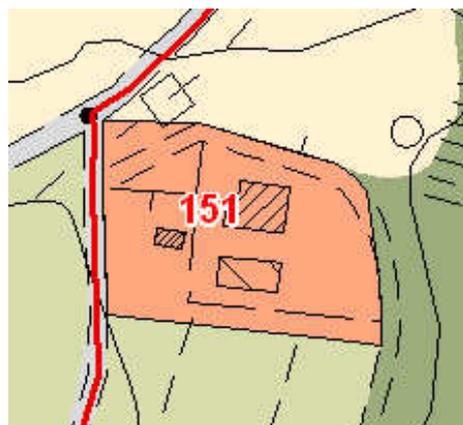
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Il perimetro dell'insediamento in oggetto è ampliato così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente e aggiornata la Tav. R3.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

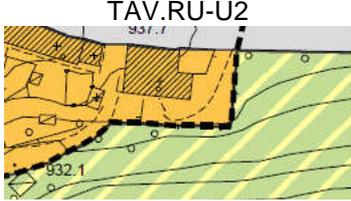
NUMERO

**87**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BATTISTINI ALESSANDRA	04/11/2011	9080

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di prevedere la possibilità di realizzare box auto fuori terra anche sulla corte di fabbricati ubicati in Zona B, con osservanza delle distanze minime come indicate sul codice civile.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si ritiene che la richiesta sia coerente con gli obiettivi e le strategie del RU, anche in considerazione del fatto che il centro abitato di Vivo d'Orcia ricade interamente all'interno di aree di Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi. Pertanto, l'art. 56 delle NTA è integrato dal seguente comma:

*All'interno delle Zone B è consentita, nel rispetto delle distanze minime previste per le nuove costruzioni, la realizzazione di volumetrie fuori terra la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garage, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- La SUL totale di tali volumi non sia superiore a mq 18 per unità abitativa, in relazione al lotto di pertinenza.
- Sia rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf.
- L'altezza massima dei locali non superi i m 2,40.
- I manufatti siano legati da vincolo pertinenziale alla residenza e pertanto non siano suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**88**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CIACCI BORIS	04/11/2011	9081

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via delle Casine di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di prevedere la possibilità di realizzare box auto fuori terra anche sulla corte di fabbricati ubicati in Zona B, con osservanza delle distanze minime come indicate sul codice civile.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si fa riferimento a quanto riportato nella controdeduzione alla oss. 87, che si intende qui integralmente riportata.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

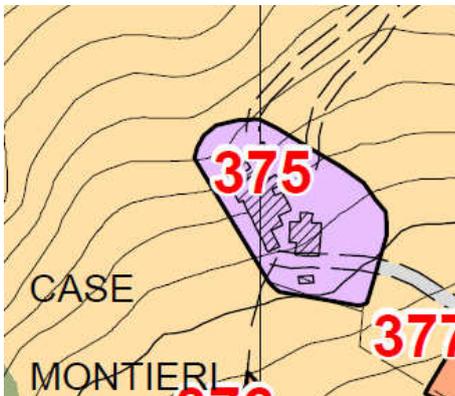
NUMERO

# 89

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SABATINI LUIGI	04/11/2011	9082

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Montieri	TAV.RU-R8
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Insedimenti oggetto di specifica disciplina -Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°375-Montieri, al fine di ricompredervi l'intera particella n°328 (foglio 161), e di riportare la perimetrazione che interessa la particella n°112 (foglio 172) alla versione della bozza di RU del giugno 2011, perché più ampia e pianeggiante. In subordine, che la particella venga allargata con geometria regolare.

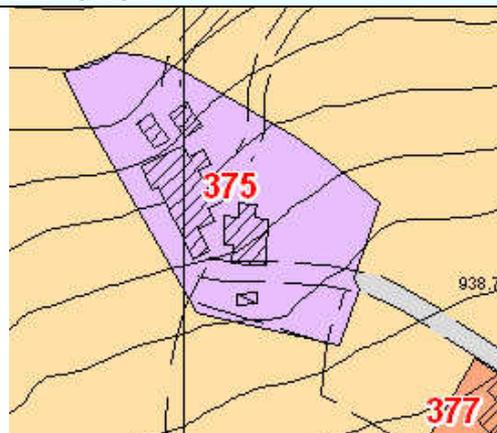
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si rettifica il perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata.  
Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R8



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**90**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PASQUINI TIZIANA	04/11/2011	9092

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione...
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	...La destinazione residenziale è inoltre consentita, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954. E' consentito il recupero dei volumi non abitativi, con esclusione dei manufatti realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzione residenziale fino a una SUL massima non superiore a un terzo del totale della superficie coperta da tali volumi e fino a un massimo di mq 300. E' consentito inoltre il recupero dei volumi non abitativi, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento. I volumi eventualmente eccedenti tale rapporto dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

### PUNTO 1)

Richiesta di chiarimenti circa le modalità e le effettive possibilità di realizzare interventi di deruralizzazione limitate a porzioni dell'insediamento, ovvero nei casi di proprietà frazionate.

### PUNTO 2)

A) Richiesta di chiarire il periodo dell'art.21.10 che recita "...con esclusione dei manufatti realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95", proponendo la sostituzione del termine "manufatti" con "volumi concessi" e la norma di riferimento "L.R.64/95" con la "L.R.1/2005"; tale richiesta è motivata dal fatto che sia prima sia dopo la L.R.64/95 e sino alla L.R.1/2005 sono stati realizzati ampliamenti ad uso abitativo o interventi di realizzazione di agriturismi.

B) Richiesta di chiarimento circa la locuzione "fabbricati in pietra" utilizzato nell'art.21.10.

C) Richiesta di chiarimento ed implicitamente di modifica del termine temporale indicato nell'anno 1954 connesso alla possibilità di deruralizzare manufatti con destinazione diversa dalla abitativa.

D) Richiesta di chiarimento circa le previsioni del RU riferite a fabbricati ad uso abitativo realizzate dopo il 1954, presenti sul territorio da più di 40 anni ma realizzati dopo il 1954 con superficie superiore a 300 mq.

E) Richiesta di chiarimenti circa la gestione di un fabbricato Ente Maremma che ha da tempo subito un ampliamento regolarmente autorizzato o sanato.

F) Richiesta di motivazione del diverso trattamento di fabbricati ad uso abitativo realizzati prima e dopo il 1954.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### PUNTO 1)

L'osservazione è accolta.

L'art. 21.10 è integrato nel modo seguente:

#### **21.10** Mutamento della destinazione d'uso agricola

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, **ovvero a una porzione individuabile dell'area di pertinenza**, prevedendone la completa deruralizzazione. Tale progetto dovrà prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza eventualmente rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. (...)

### PUNTO 2)

**A)** Si chiarisce che l'esclusione della possibilità di riutilizzo, in caso di deruralizzazione, di manufatti realizzati successivamente alla L.R. 64/95 è riferita **ai soli volumi ad uso non abitativo**, vale a dire agli annessi agricoli. La legge citata, infatti, introduce il concetto, successivamente confermato dalla L.R. 1/2005, che gli annessi agricoli sono realizzati esclusivamente in ragione delle necessità produttive delle aziende agricole. Si ritiene pertanto che nei casi di deruralizzazione, cessando le condizioni che hanno portato alla realizzazione di tali manufatti, questi non possano essere adibiti ad altri usi e debbano essere pertanto demoliti, in coerenza con la normativa vigente.

**B)** Si chiarisce che la locuzione "fabbricati in pietra" è riferita a manufatti a destinazione **non abitativa** realizzati con muratura portante e copertura tradizionale antecedentemente al 1954. Il RU riconosce a tali manufatti un valore testimoniale e pertanto, al fine di incentivarne la conservazione, consente il loro riuso a fini residenziali nell'ambito di interventi che ne prevedano la deruralizzazione.

**C)** Si chiarisce che il termine temporale del 1954 preso in considerazione dal RU come riferimento e discrimine per la deruralizzazione di **manufatti con destinazione d'uso non abitativa**, è legata alla possibilità di verifica operativa affidata all'istruttoria dei singoli procedimenti edilizi dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può operare attraverso la consultazione di ortofotocarte datate 1954.

**D)- E) - F)** Si chiarisce che per gli edifici **per i quali sia possibile attestare l'uso abitativo, ivi comprese eventuali porzioni destinate a altri usi ma ricomprese all'interno del fabbricato abitativo**, il RU non opera nessuna distinzione temporale, consentendo sempre il loro utilizzo a fini residenziali. Si chiarisce inoltre che il limite citato di mq 300 è riferito alla quantità massima di volume ricostruibile da destinare alla funzione residenziale derivante dalla demolizione di manufatti a destinazione **non abitativa**. Pertanto, il RU non prevede interventi di demolizione per gli immobili con destinazione agricola ad uso abitativo, ivi compresi i fabbricati Ente Maremma, e ciò a prescindere dalla datazione della costruzione dell'immobile o di sue singole parti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

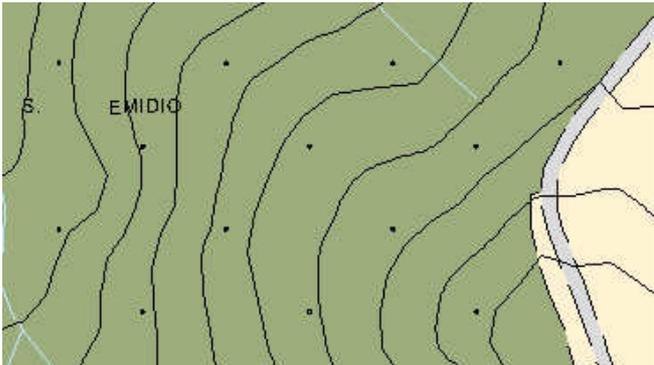
NUMERO

**91**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VALENTI SIMONE	04/11/2011	9095

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere S. Emidio	TAV.R5 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone a prevalente naturalità	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato di cui al F.121, part. 70 e attribuzione di un'area di pertinenza

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

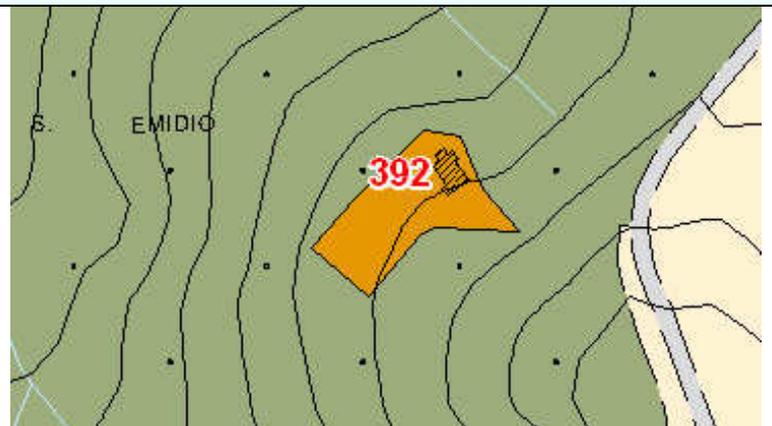
## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.392 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale *Insedimento da recuperare* di cui all'art.36 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso dell'anello dell'Amiata*.

Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R5 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

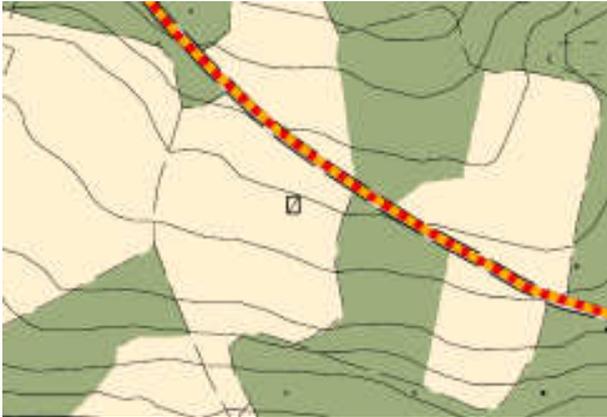
NUMERO

**92**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PICCINETTI LUCIANO	04/11/2011	9096

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Fontefredda di Campiglia d'Orcia	<p>TAV.RU-R7</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Aree produttive agricole	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato di cui al F. 148, part. 94 e 95 e attribuzione di un'area di pertinenza da classificare come Insedimento consolidato-congruente.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

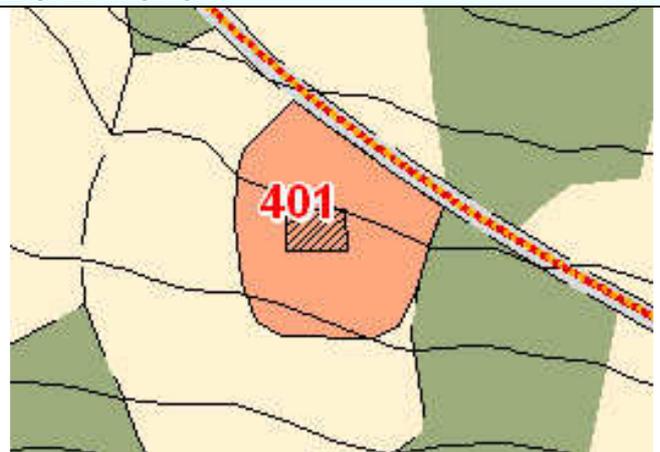
## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.401 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale *Insedimento consolidato congruente* di cui all'art.39.2 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso dell'anello dell'Amiata*.

Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R7 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

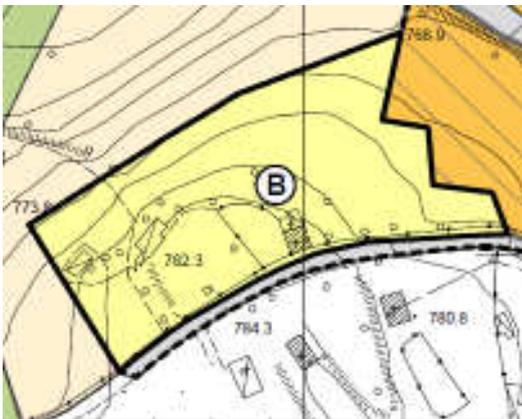
NUMERO

**93**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUSEPPI GIULIO ED ALTRI	04/11/2011	9097

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Pineta di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-U3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone C-B Nuova edificazione residenziale	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione delle superfici previste con il Piano Strutturale (mq.1000 di SUL) anche condizionato ad una dimostrazione in fase di progettazione dei consumi idrici prevedibili e della loro copertura (anche con l'utilizzo di fonti alternative).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

I dimensionamenti previsti dal RU sono stati determinati dalla presa d'atto dell'attuale inadeguatezza e insufficienza della rete di distribuzione idrica che, ancorché con impatti diversi in relazione ai singoli centri abitati, ha carattere generale e interessa tutto il territorio comunale. Pertanto la proposta contenuta nell'osservazione, comunque degna di attenzione, di contenere i consumi con specifici accorgimenti, perde di efficacia in relazione alla totalità del territorio. Inoltre, si rileva che in relazione all'intervento in oggetto sono state formulate specifiche osservazioni da parte della Regione Toscana e della Provincia di Siena (oss. 56, punto 14 e oss. 155, punto 6). Conseguentemente, in sede di controdeduzione alle osservazioni citate, alle quali si rimanda, si è ritenuto necessario integrare la disciplina relativa all'intervento in oggetto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

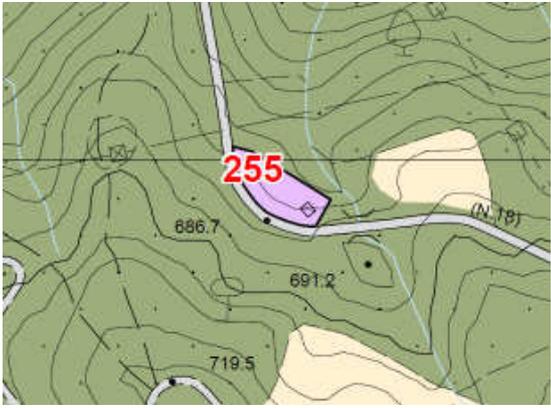
NUMERO

**94**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BONIFAZZI SERGIO	24/10/2011	8724

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Casa Volpi	<p>TAV.RU-R5</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insedimenti oggetto di specifica disciplina	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità ad uso produttivo/artigianale insistente sulla particella n°105 del foglio 131.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione viene accolta.**

Si rileva che l'insediamento in oggetto è stato interamente stralciato a seguito dell'accoglimento dell'oss. 104.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 95

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
TORCHIA LUISA	04/11/2011	9101

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Beccacervello	<p style="text-align: center;">TAV.RU-R5</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone a prevalente naturalità -Zone produttive agricole	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°226-Podere Beccacervello, al fine di prendere atto di alcune trasformazioni intervenute a seguito della cessione al privato dell'unità poderale e dell'area d'intorno da parte della Regione Toscana, e di attribuire all'insediamento un intorno adeguato alle esigenze.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

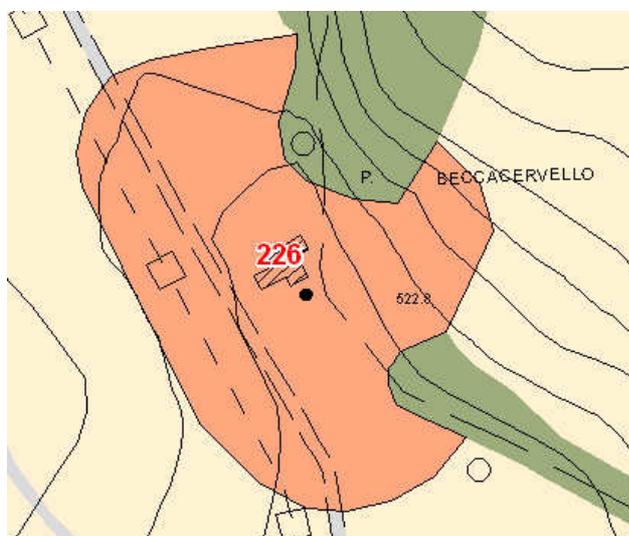
### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente sarà aggiornata la Tavola R5.

Si chiarisce che l'identificazione dell'area di pertinenza degli insediamenti non ha relazione con l'effettiva estensione della proprietà ma costituisce l'intorno ritenuto congruo nel quale localizzare eventuali interventi di ampliamento delle consistenze edilizie, ove consentito dalla disciplina del RU, al fine di evitare dispersioni insediative. Si chiarisce inoltre che il RU consente interventi di sistemazione degli spazi aperti anche all'esterno degli insediamenti. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire un assetto dei luoghi che per tipologie e forme sia paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, assicurando il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità minore, della vegetazione arborea ed arbustiva e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, esistenti



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**96**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PALMIERI DANIA	04/11/2011	9102

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Ferriera di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Parco delle Sorgenti	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di eliminazione delle previsioni relative al Parco delle Sorgenti di cui all'art.22 delle NTA del RU per quanto attiene agli immobili di proprietà, in quanto il fabbricato si trova in posizione ben visibile nella sua totalità dalla Strada provinciale 65, proponendo (con planimetria allegata) percorso alternativo che garantisca visibilità esterno alle medesime proprietà.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si chiarisce che la finalità del RU relativamente alla previsione del *Parco delle sorgenti* è quella di incentivare il ripristino del sistema di manufatti specialistici dislocati lungo il corso del torrente Vivo e attualmente in stato di abbandono, riconoscendone l'elevato valore storico-documentario. In quest'ottica, per 'accessibilità pubblica all'insediamento' è da intendersi l'individuazione di modalità, da definirsi in sede di Convenzione, finalizzate a consentire la percezione di tale sistema ai fruitori del previsto Parco, nel rispetto delle esigenze del soggetto privato.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

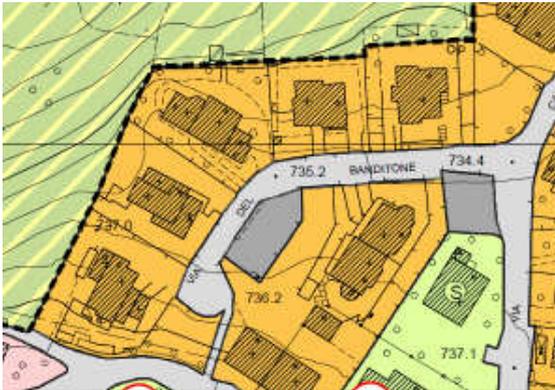
NUMERO

**97**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MASCELLONI MAURIZIO	04/11/2011	9103

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Banditone	TAV.RU-U3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria al lotto di proprietà, edificato, per la volumetria residua risultante dal Piano di Lottizzazione, ammontante a circa mc.383,57 e mc.220,85 entro terra.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si chiarisce che quanto previsto dal PRG previgente è stato di fatto superato con l'approvazione del Piano Strutturale. Si ritiene comunque di operare una integrazione normativa al fine di consentire eventuali interventi di completamento negli ambiti a suo tempo interessati da piano di lottizzazione, in maniera analoga a quanto disposto per l'area di Mondonuovo di cui all'UTOE 1.

Pertanto, si individua per gli ambiti in oggetto una specifica Zona B\*, così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente, l'art. 65 è integrato dal seguente comma:

**65.2** Il RU individua, come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*, ambiti, identificati dalla sigla 'B\*', nei quali sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti. In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 1, sono consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 e/o SE, con possibilità di ampliamento fino a un massimo di mq 100 di SUL per ciascuna unità fondiaria, esclusivamente nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** : non superiore a 1,5

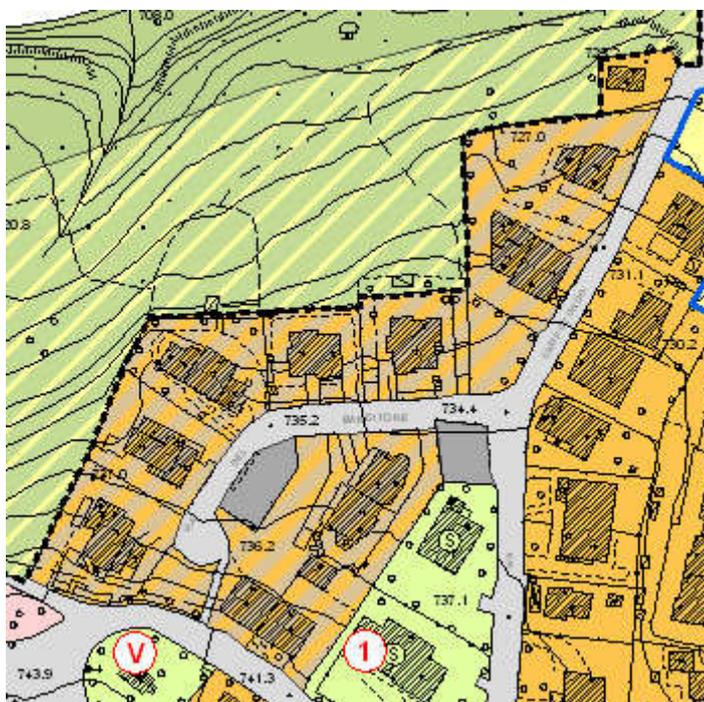
**Sup. cop.** non superiore al 25% della Sf

**Hmax**: 7,50 metri

**Sup. permeabile**: non inferiore al 30% della Sf

Tali interventi sono subordinati all'attuazione di contestuali interventi di miglioramento degli standard in materia di risparmio energetico, estesi all'intero edificio.

In tali ambiti sono inoltre consentiti interventi che prevedano l'incremento della SUL, anche in deroga ai parametri di cui al presente comma, limitatamente a interventi che prevedano la chiusura di logge, balconi o terrazze esistenti, senza incrementi dell'altezza dei fabbricati esistenti.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

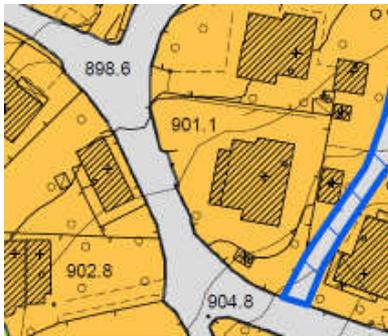
NUMERO

**98**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PIERGUIDI NARA	04/11/2011	9104

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Sant'Anna di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria al lotto di proprietà, edificato, per la volumetria residua risultante dal Piano Regolatore Generale, ammontante a circa mc.512,06.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

L'art.56 richiamato nell'osservazione disciplina le trasformazioni ammissibili all'interno delle zone B di Vivo d'Orcia, attribuendo a dette aree una potenzialità espressa attraverso un indice di fabbricabilità, limitata comunque attraverso la definizione di una misura massima di ampliamento di fabbricati esistenti, compatibile con la tessitura urbanistica dell'ambito, in coerenza con quanto rilevato e disposto in sede di Piano Strutturale.

Si chiarisce inoltre che quanto previsto dal previgente PRG ha formalmente perso efficacia successivamente all'approvazione del Piano Strutturale.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**99**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BARNI FEDERICA	04/11/2011	9120

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U3 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zona B1-c-Zone residenziali di completamento -Zone Fn-Attrezzature di interesse generale di progetto-Verde pubblico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la norma relativa al comparto di riferimento come di seguito specificato:

- 1) indicazione che l'area da destinare a parco pubblico non avverrà a titolo gratuito;
- 2) la redazione del progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne esteso all'intera area non potrà avvenire a titolo gratuito per quanto attiene al parco pubblico;
- 3) l'accessibilità dovrà essere garantita da via delle Casine.

In subordine all'accoglimento delle richieste viene chiesto che la definizione dei contenuti convenzionali sia rinviata alla fase di contrattazione fra la proprietà e l'ente.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### 1) L'osservazione non è accolta.

Si chiarisce che la norma non specifica l'obbligo di cessione a titolo gratuito, che sarà da valutarsi in sede di Convenzione o atto d'obbligo. Si chiarisce tuttavia che in linea generale simili adempimenti, previsti contestualmente a numerosi interventi contenuti nel RU, sono da considerarsi quale misura compensativa individuata dal Regolamento Urbanistico non in ragione di considerazioni strettamente economiche ma della sussistenza di valori di carattere paesistico/ambientali da tutelare e valorizzare attraverso la messa a disposizione di porzioni di terreno non edificabile

alla collettività.

**2)** Si chiarisce che per quanto attiene alle disposizioni relative alla redazione di un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne si specifica che questo dovrà essere riferito alla sola Zona B1-c e non anche alla Zona a Verde Pubblico.

**3) L'osservazione è accolta.**

Si ritiene che l'accesso da via delle Casine sia compatibile a condizione che questo non comporti riduzione delle aree a parcheggio esistenti e non determini soluzioni di continuità in relazione alle aree da destinare a parco pubblico. Coerentemente si aggiorna la disciplina specifica relativa all'intervento B1 c di cui all'art. 57 delle NTA:

*' (...) Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione alle essenze arboree esistenti e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera Zona B1-c, che dovranno prevedere l'accesso da via del Monte Amiata, o in alternativa da via delle Casine, assicurando comunque il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf e il mantenimento delle aree a parcheggio esistenti, senza determinare in nessun caso soluzioni di continuità in relazione alle aree da destinare a parco pubblico.'*

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

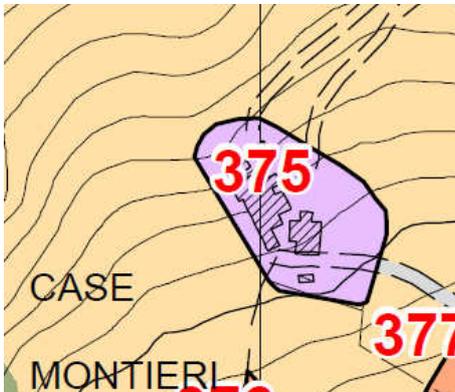
NUMERO

**100**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BELLUCCI FAUSTO	04/11/2011	9121

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Montieri	TAV.RU-R8
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Insedimenti oggetto di specifica disciplina -Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di specificare che la potenzialità attribuita alla porzione della particella n°4 del foglio n°172 possa essere utilizzata per ampliare l'abitazione esistente. In subordine che venga integrata la potenzialità attribuita (quantificata in 20 mq. di SUL) per consentire la realizzazione di una edificazione non attinente all'abitazione esistente.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### La richiesta non è accolta.

L'incremento di attribuzione di SUL alla proprietà specifica non appare congruente in relazione all'obiettivo perseguito dal RU di generale riqualificazione dell'intero insediamento. Inoltre, il RU consente già per l'ampliamento dell'insediamento la realizzazione dell'intera quantità di SUL prevista in sede di PS.

Si chiarisce che la disciplina del RU relativa all'insediamento in oggetto consente, attraverso lo strumento del Piano attuativo di Recupero, la realizzazione, tra gli altri, di interventi di ristrutturazione edilizia nel senso più ampio della locuzione, nonché interventi di nuova edificazione, che possono sostanziarsi sia in ampliamenti di fabbricati esistenti che in interventi che prevedano la realizzazione di nuovi fabbricati.

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI  
CASTIGLIONE D'ORCIA**

**DALLA N°101 ALLA N°157**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

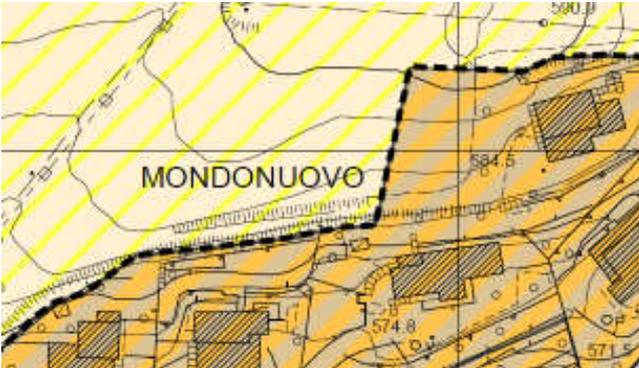
NUMERO

**101**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SALETTI LUANA	07/11/2011	9123

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poggio della Bonaria di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone E ** - Ambiti di reperimento aree di trasformazione	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ripristino dell'edificabilità prevista nel previgente PRG sull'area in oggetto (porzioni delle particelle catastali n°28 e n°208 del foglio n°62), sottraendo detta potenzialità dalla proprietà di un soggetto terzo (Zone B\*), nel rispetto della risorsa idrica disponibile.

Richiesta di ampliamento dell'estensione di tale area edificabile, anche senza incremento di cubatura, con spostamento verso valle.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

I dimensionamenti previsti dal RU sono stati determinati dalla presa d'atto dell'attuale inadeguatezza e insufficienza della rete di distribuzione idrica che, ancorché con impatti diversi in relazione ai singoli centri abitati, ha carattere generale e interessa tutto il territorio comunale.

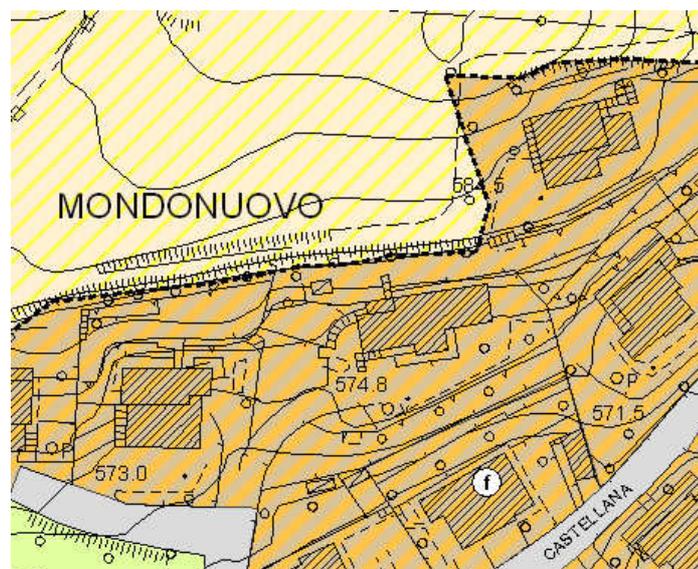
Si chiarisce che quanto previsto dal previgente PRG ha formalmente perso efficacia in seguito all'approvazione del Piano Strutturale.

Si precisa comunque che le aree in oggetto, localizzate all'interno di aree classificate dal PS quali *Ambiti di tutela e sviluppo urbano*, coerentemente con quanto disposto dal PS e nel rispetto delle destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti, costituiscono di fatto *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. L'adozione di tali Atti di governo del territorio sarà necessariamente da sottoporsi alle necessarie preventive valutazioni previste dalle vigenti normative in materia di sostenibilità, con particolare attenzione alla verifica di sostenibilità in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica.

Si chiarisce inoltre che all'interno delle zone classificate B\* gli interventi sono limitati all'ampliamento di edifici esistenti nel rispetto di specifici parametri dimensionali stabiliti dal RU (NTA art. 47.2).

Si ritiene infine, a fronte di approfondimenti effettuati sulle aree in oggetto, di apportare una variazione a quanto riportato sulla Tav. U1, aggiornando la cartografia così come riportato nella planimetria allegata.

Coerentemente viene aggiornata la Tav. U1



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**102**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
RICCI GIUSEPPE	07/11/2011	9128

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Poderuccio di Campiglia d'Orcia	<p>TAV.RU-R8</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di inserimento all'interno del sistema degli insediamenti in territorio rurale di un fabbricato esistente contraddistinto al foglio n°150 particella n°247.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio)
- B. Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- C. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- D. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- E. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- F. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

Si rileva che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R8, riportando il dato presente sul catasto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**103**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
RICCI GIUSEPPE	07/11/2011	9129

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Le Rogheta di Campiglia d'Orcia	TAV.RU-R6
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di inserimento di un fabbricato esistente contraddistinto, al foglio n°132 particella n°124, all'interno del sistema degli insediamenti in territorio rurale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- B. Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- C. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- D. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- E. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- F. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**104**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BARDI GIANNINO E BARDI ELIA	07/11/2011	9130

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Casa Volpi	TAV.RU-R5
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insedimenti oggetto di specifica disciplina	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'insediamento n°255 in quanto l'area non è più utilizzata per lo scopo di deposito materiali a servizio dell'impresa edile.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Conseguentemente viene aggiornata la tavola R5 del RU e l'Anagrafe degli insediamenti, eliminando l'insediamento n°255. L'area viene ricompresa all'interno delle Zone a prevalente naturalità.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**105**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MASCELLONI CHIARA	07/11/2011	9131

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	-----
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di apportare correzioni alla pag.34 delle NTA del RU:

- 1)al n°255 è riportato "Selvarella" invece che "Deposito materiali S.P. del Monte Amiata";
- 2)al n°256 è riportato "Podere Casetta" invece di "Selvarella";
- 3)al n°257 è riportato "Canile intercomunale" invece di "Podere Casetta".

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Vengono apportate le seguenti correzioni all'elenco degli insediamenti di cui all'art.32.1 delle NTA:

- 2) n°256 "Selvarella";
- 3) n°257 "Podere Casetta".

Si rileva che l'insediamento n.255 è stato stralciato a seguito dell'accoglimento dell'oss. 104.

Si chiarisce infine che il Canile intercomunale è identificato nella Tav.R5 quale attrezzatura di interesse pubblico attraverso apposita descrizione in legenda.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

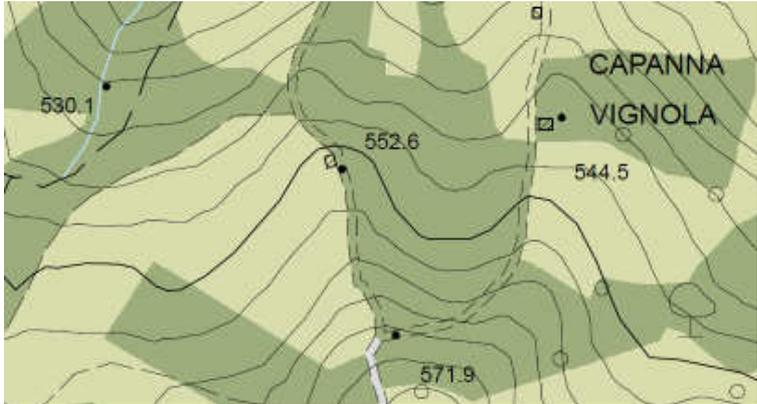
NUMERO

**106**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BIONDI RICCARDO	07/11/2011	9132

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi di Capanna Vignola	TAV.R6
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Aree produttive agricole di valore paesistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

Si rileva che il manufatto in oggetto è erroneamente rappresentato sulla cartografia, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R6, riportando il dato presente sul catasto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

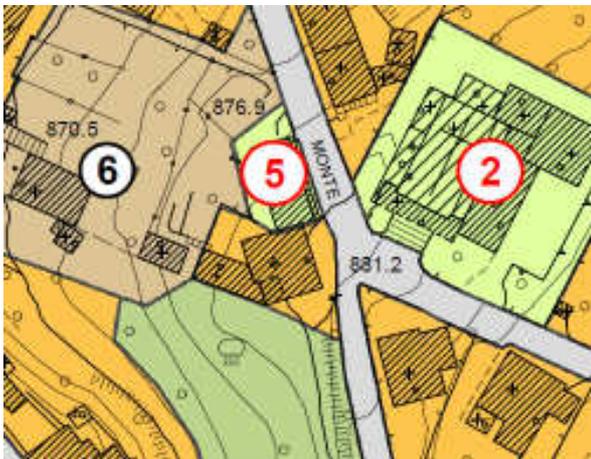
NUMERO

# 107

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
POLLINI ELSA	07/11/2011	9133

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	TAV.U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zona F - Attrezzature di interesse generale -Attrezzature sportive	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione delle destinazione urbanistica "Attrezzature di interesse generale" esclusivamente ai locali ubicati al piano seminterrato e attribuzione di destinazione urbanistica "Zona B" per i locali posti ai piani superiori.

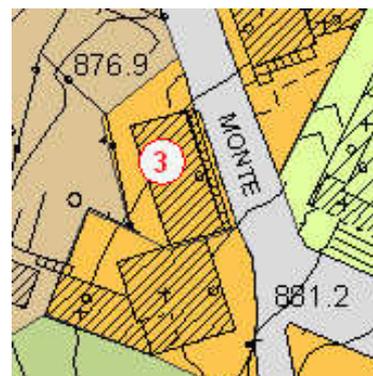
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si chiarisce che la classificazione attribuita dal RU adottato non influisce sulla legittimità e sull'indipendenza della residenza con l'attività di interesse pubblico. Rilevato che la porzione di immobile destinata a residenza è prevalente, si ritiene di riclassificare l'area in oggetto quale Zona B, mantenendo comunque nella tavola l'indicazione della presenza dell'Attività di interesse pubblico, così come riportato nella planimetria allegata. Si corregge inoltre l'errato riferimento a 'attrezzature sportive' (n. 5) con il corretto riferimento a 'attrezzature per attività ricreative e culturali' (n. 3). Conseguentemente è aggiornata la Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

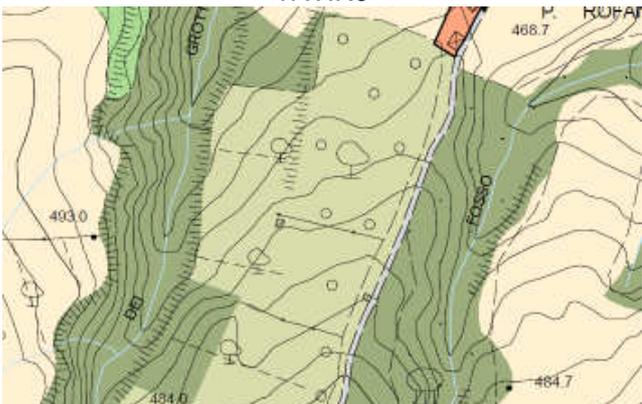
**NUMERO**

**108**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
SAVELLI MARIO	07/11/2011	9134

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi del podere Rofanellone	<p>TAV.R6</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Aree produttive agricole di valore paesistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza con possibile ampliamento dei fabbricati esistenti

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- B. Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- C. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- D. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- E. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- F. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

Si rileva che il manufatto in oggetto è erroneamente rappresentato sulla cartografia, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R6, riportando il dato presente sul catasto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

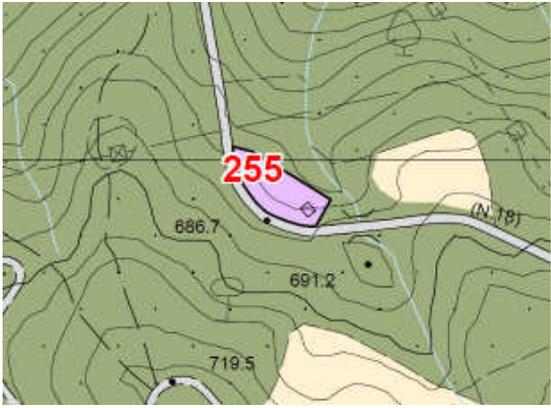
NUMERO

**109**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
AREZZINI GIUSEPPA E AREZZINI ANNAMARIA	07/11/2011	9135

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Casa Volpi	TAV.RU-R5 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insedimenti oggetto di specifica disciplina	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità ad uso produttivo/artigianale insistente sulla particella n°105 del foglio 131.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Per i contenuti si fa riferimento alla controdeduzione alla osservazione n°104.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

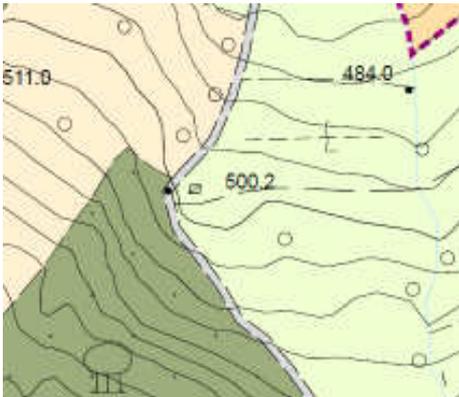
NUMERO

**110**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PECCI SOFIA	07/11/2011	9136

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località I Colli	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- Insedimenti a destinazione diversa da quella rurale.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**111**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
TURILLAZZI SIRIA	07/11/2011	9137

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Casalone di Castiglione d'Orcia	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b> -Aree produttive agricole -Aree produttive agricole di valore paesaggistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di individuare apposita normativa relativa alle aree produttive agricole e aree produttive di valore paesaggistico, che consente la realizzazione di fabbricati ad uso annesso agricolo anche a soggetti non imprenditori agricoli e che conducono i terreni ad uso amatoriale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si ritiene coerente con le strategie del RU, al fine di incentivare il presidio ambientale costituito dall'attività agricola, anche non professionale, estendere la possibilità, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di installare manufatti precari nelle modalità previste per le *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri abitati* di cui all'art. 29.5 del RU adottato, anche all'interno delle *Aree produttive agricole* e delle *Aree produttive agricole di valore paesistico*. Coerentemente sono integrati gli artt. 27 e 28 delle NTA.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

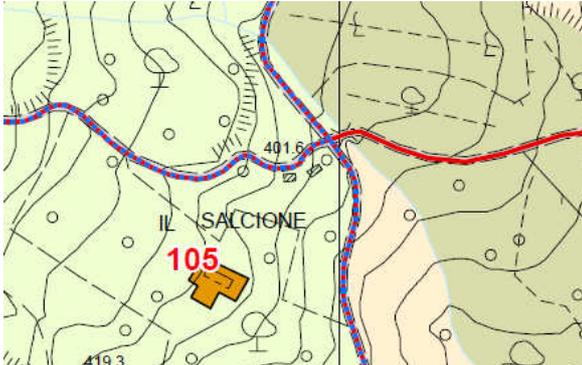
NUMERO

# 112

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
PELLEGRINI ROSSANO	07/11/2011	9142

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Salcione di Castiglione d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ricomprendere all'interno del Sistema degli insediamenti alcuni fabbricati esistenti presso il Salcione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

<p><b>L'osservazione è accolta.</b></p> <p>Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.399 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.</p> <p>L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento consolidato congruente</i> di cui all'art.39.2 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso della strada dei poderi</i>.</p> <p>Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R2 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p> <p>Si rileva che alcuni dei manufatti in oggetto non sono presenti sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R2, riportando il dato presente sul catasto.</p>	
---	--

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**113**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
UFFICIO TECNICO	07/11/2011	9145

**a**

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

8.1 Il RU, individua le seguenti destinazioni d'uso, intese quali l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo prevalenti di un bene, con riferimento all'elenco di categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05:

...

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Si ritiene utile che l'articolo 8.1 definisca le "funzioni connesse", elencando le fattispecie d'uso a cui si dovrà fare riferimento.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

La definizione di cui alla lettera h) dell'art. 8 delle NTA è integrata nel modo seguente:

- h) *Agricola e funzioni connesse*: comprende le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 36 - Insedimenti da recuperare

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

1) E' necessario chiarire se in caso di interventi ex art.43 della L.R.n°1/05 in assenza di PAPMAA e senza la previsione di ricostruzione di ruderi sia comunque necessaria l'approvazione del Piano Attuativo di recupero o se, viceversa, anche al fine di incentivare le azioni di recupero, detti interventi in assenza di ruderi o contestuali alla eliminazione di ruderi esistenti (escludendone pertanto il recupero) possano essere realizzati direttamente.

2) E' necessario specificare che l'ampliamento massimo di 100 mc. derivante da azioni di recupero ai fini abitativi anche di annessi agricoli non può comportare aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni ex art.43 della L.R.n°1/05.

3)Richiesta di chiarimento sulle possibilità di intervento qualora all'interno dell'insediamento siano presenti immobili di valore o di valore rilevante.

4)Richiesta di riportare in separato comma gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso rurale (deruralizzazione), così da distinguerli dalla restante pluralità di interventi realizzabili a condizione del mantenimento della destinazione agricola.

5)Richiesta di specificare che gli spostamenti volumetrici disciplinati dall'articolo cui la presente si riferisce non si cumulano con eventuali spostamenti già realizzati ai sensi dell'art.43 della L.R.n°1/05.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

- 1) **L'osservazione è accolta.**
- 2) La norma adottata riporta erroneamente, tra gli interventi ammessi, la possibilità di realizzare incrementi a destinazione abitativa. Tale possibilità è vincolata dalla disciplina regionale a non determinare aumento delle unità abitative. Si ritiene che nel caso di insediamenti in oggetto, inutilizzati e caratterizzati da stato di abbandono, non sia pertinente riferirsi a unità abitative esistenti, pertanto tale possibilità viene stralciata.
- 3) **L'osservazione è accolta.**
- 4) **L'osservazione è accolta.**
- 5) **L'osservazione non è accolta.** Si ritiene che i trasferimenti di volumetrie e le sostituzioni edilizie, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005, siano sempre ammissibili, in quanto non si configurano mai come incrementi volumetrici.

L' art. 36 è riformulato nel modo seguente:

*Art. 36 - Insedimenti da recuperare*

**36.1** Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insedimenti da recuperare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno prioritariamente recuperare le volumetrie presenti all'interno di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate

a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da recuperare di cui al presente articolo.

**36.2** All'interno degli *Insedimenti da recuperare* sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione, esclusivamente nei casi in cui l'organismo edilizio risulti dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, al fine di consentirne la sua fedele ricostruzione.

**36.3** All'interno degli *Insedimenti da recuperare* sono consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui al precedente comma 2, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda l'impegno alla realizzazione di un progetto organico di recupero e riqualificazione dell'intero insediamento, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto. In caso di proprietà frazionata, gli interventi di cui al presente comma sono ammessi esclusivamente nei casi in cui sia comunque possibile individuare una porzione dell'area di pertinenza dell'insediamento alla quale riferirsi per l'attuazione del progetto organico di recupero. Nell'ambito di tali progetti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sugli edifici non assimilabili a ruderi per i quali è possibile attestare la destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1, R3; sono consentiti inoltre interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.
- Sui manufatti esistenti costituiti da annessi agricoli, non assimilabili a ruderi, sono consentiti interventi di tipo RE, R1, R4; sono consentiti inoltre interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito. Nell'ambito del recupero di tali volumetrie, è consentita la destinazione a *funzioni connesse*. La destinazione abitativa è consentita, attraverso interventi RE, R1 e R3, esclusivamente per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, derivanti da interventi R2 e SE, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi recuperati, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

**36.4** I progetti organici di cui al precedente comma assumono valore di Piano attuativo di recupero:

- nel caso di interventi che prevedano il recupero di volumi relativi a organismi edilizi definiti *ruderi*, per i quali non sussistono le condizioni di cui al precedente comma 2. La ricostruzione dei ruderi potrà avvenire ricostituendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti ovvero da eventuale documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico relativa all'oggetto. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SUL deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale di ml 3. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno essere mantenute, salvo i casi per i quali sia comprovata l'impossibilità di operare in sicurezza. Gli interventi di ricostituzione di volumetrie da ruderi non sono assimilabili alla ristrutturazione edilizia. È consentita la destinazione d'uso abitativa di volumi derivanti dal recupero di ruderi esclusivamente ove sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione;
- nel caso di interventi su edifici a destinazione d'uso abitativa, anche non assimilabili a ruderi, che presentino uno stato di degrado tale da rendere impossibile il recupero attraverso le categorie di intervento ammesse al comma 2. Su tali edifici sono consentiti interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche dell'intero organismo edilizio, che dovranno comunque essere condotti con i criteri del restauro e finalizzati alla conservazione e/o al riutilizzo delle parti originali eventualmente recuperabili, con particolare attenzione agli elementi di decoro architettonico o comunque costitutivi del carattere dell'edificio.

**36.5** Gli interventi di cui al presente articolo, qualora previsti all'interno di insediamenti da recuperare localizzati all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), devono effettuare un apposito *Studio di incidenza*, ai sensi dell'art. 15, c. 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e secondo le disposizioni contenute nella *Relazione d'incidenza del Piano Strutturale sui SIR* (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS), che attesti la compatibilità con le strategie di tutela e conservazione indicate dal PS, quantifichi la reale incidenza sugli indicatori e individui le appropriate misure di mitigazione da mettere in atto contestualmente al progetto.

**36.6** All'interno degli *Insedimenti da recuperare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale e di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R5.

**36.7** All'interno degli *Insedimenti da recuperare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10. Sono fatte salve le disposizioni e le limitazioni relative alle modalità di intervento e agli interventi ammessi di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo, con esclusione degli interventi che prevedano ampliamenti volumetrici.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 37 - Insediamenti da riqualificare

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

- 1) Richiesta di chiarire che la percentuale di ampliamento *una tantum* per gli annessi agricoli deve essere riferita alla consistenza volumetrica degli stessi e non anche delle volumetrie ad uso abitativo.
- 2) Richiesta di specificare che in caso di interventi di ampliamento massimo di 100 mc. ai fini abitativi non può comportare aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni ex art.43 della L.R.n°1/05 .
- 3) Richiesta di chiarimento circa la presenza all'interno dell'insediamento di immobili di valore o di valore rilevante eventualmente presenti all'interno degli insediamenti, specificando gli interventi per questi ammissibili.
- 4) Richiesta di chiarimento circa le idonee garanzie previste in caso di interventi che prevedano la riqualificazione dell'intero insediamento, ciò nel rispetto dell'orientamento normativo regionale, che progressivamente ha eliminato la previsione in casi definibili analoghi (quali i PAPMAA) dall'obbligo di fornire garanzie fideiussorie.
- 5) Richiesta di riportare in separato comma gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, così da distinguerli dalla restante pluralità di interventi realizzabili a condizione del mantenimento della destinazione agricola.
- 6) E' necessario chiarire che in caso di trasferimenti di volumetria distinti tra volumi abitativi e annessi agricoli (nell'osservazione si parla erroneamente di residenziali) la percentuale massima a cui si fa riferimento dovrà essere verificata complessivamente, anche in momenti diversi, nel rispetto dell'art.43 c.1 lett.b) della L.R.n°1/05.
- 7) E' necessario specificare che gli ampliamenti *una tantum* e gli spostamenti volumetrici disciplinati dall'articolo cui la presente si riferisce non si cumulano con eventuali ampliamenti o spostamenti già realizzati ai sensi dell'art.43 della L.R.n°1/05.
- 8) Richiesta di chiarimento circa i contenuti del c.3 laddove la norma prevede che il PAPMAA in caso di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti, specificando che si tratta di ampliamenti eccedenti quelli ammissibili in assenza di PAPMAA di cui ai commi precedenti.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

- 1) **L'osservazione è accolta.**
- 2) **L'osservazione è accolta.**
- 3) **L'osservazione è accolta.**
- 4) **L'osservazione è accolta.** Si ritiene di stralciare l'obbligo a fornire idonee garanzie.
- 5) **L'osservazione è accolta.**
- 6) **L'osservazione non è accolta.** Quanto richiesto è già specificato (art. 36.3 della norma adottata).
- 7) **L'osservazione è parzialmente accolta.** Si integra il testo specificando il carattere *una tantum* degli interventi di ampliamento ammessi. Si ritiene invece che i trasferimenti di volumetrie e le sostituzioni edilizie, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005, siano sempre ammissibili, in quanto non si configurano mai come incrementi volumetrici.
- 8) **L'osservazione è accolta.**

L' art. 37 è integrato nel modo seguente:

**Art. 37 - Insediamenti da riqualificare**

**37.1** Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insediamenti da riqualificare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.

**37.2** All'interno degli *Insediamenti da riqualificare* sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione. Sono inoltre consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui sopra, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1. Nell'ambito di tali progetti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. **Tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.**
- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici *una tantum*, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti **destinati a annesso agricolo**, riferito all'intero insediamento, fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a *funzioni connesse*. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

**Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.**

**Gli ampliamenti *una tantum* di cui al presente comma non sono consentiti su edifici ove tali interventi risultino già realizzati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2005.**

**37.3** All'interno degli *Insediamenti da riqualificare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
- Costruzione di annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti previsti nel precedente comma 2.

**In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.**

**37.4** All'interno degli *Insediamenti da riqualificare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

- 1) Richiesta di chiarimento relativa alla percentuale di ampliamento una tantum per gli annessi agricoli deve essere riferita alla consistenza volumetrica degli stessi e non anche delle volumetrie ad uso abitativo.
- 2) Richiesta di specificare che gli Interventi di ampliamento massimo di 100 mc. ai fini abitativi non può comportare aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni ex art.43 della L.R.n°1/05.
- 3) Richiesta di specificare quali interventi sono ammissibili in riferimento ad immobili di valore o di valore rilevante eventualmente presenti all'interno degli insediamenti senza cambio della destinazione rurale.
- 4) Richiesta di riportare in separato comma gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, così da distinguerli dalla restante pluralità di interventi realizzabili a condizione del mantenimento della destinazione agricola.
- 5) Chiarire che in caso di trasferimenti di volumetrica distinti tra volumi abitativi ed annessi agricoli (nell'osservazione si parla erroneamente di residenziali) la percentuale massima a cui si fa riferimento dovrà essere verificata complessivamente, anche in momenti diversi, nel rispetto dell'art.43 c.1 lett.b) della L.R.n°1/05.
- 6) Richiesta di specificare che gli ampliamenti una tantum e gli spostamenti volumetrici disciplinati dall'articolo cui la presente si riferisce non si cumulano con eventuali ampliamenti o spostamenti già realizzati ai sensi dell'art.43 della L.R.n°1/05.
- 7) Richiesta di chiarimento circa i contenuti del c.3 laddove la norma prevede il PAPMAA in caso di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti, specificando che si tratta di ampliamenti eccedenti quelli ammissibili in assenza di PAPMAA di cui ai commi precedenti.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**
**VERIFICA DI COERENZA CON IL  
PIANO STRUTTURALE E CON LA  
VINCOLISTICA DEL RU**
**COERENZA CON LA CARTA DELLA  
FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO**
**VALUTAZIONI  
DELL'UFFICIO TECNICO  
COMUNALE**
**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

- 1) L'osservazione è accolta.
- 2) L'osservazione è accolta..
- 3) L'osservazione è accolta.
- 4) L'osservazione è accolta.
- 5) L'osservazione non è accolta. Quanto richiesto è già specificato (art. 36.3 della norma adottata).
- 6) L'osservazione è parzialmente accolta. Si integra il testo specificando il carattere una tantum degli interventi di ampliamento ammessi. Si ritiene invece che i trasferimenti di volumetrie e le sostituzioni edilizie, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005, siano sempre ammissibili, in quanto non si configurano mai come incrementi volumetrici.
- 7) L'osservazione è accolta.

L' art. 38 è integrato nel modo seguente:

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

**38.1** All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, di cui all'art. 20, comma 5, tutti gli interventi, eccettuati quelli riconducibili alle categorie ME, RE, R1 sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

**38.2** All'interno degli *Insedimenti da adeguare* sono consentiti i seguenti interventi diretti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, da realizzarsi nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma 1:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. In questo caso tale volume **in ampliamento** dovrà essere necessariamente sottratto dal totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento. **Inoltre, tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.**
- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici *una tantum*, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti **destinati a annesso agricolo**, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. È inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

**Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.**

**38.3** All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
- Costruzione di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti **eccedenti i limiti previsti nel precedente comma 2.**

**In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.**

**38.4** All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, **negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4.** Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono inoltre consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

**Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.**

**38.5** All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, **in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.**

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 39 - Insediamenti consolidati

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

- 1) Richiesta di chiarimento relativa alla percentuale di ampliamento *una tantum* per gli annessi agricoli, che dovrà essere riferita alla consistenza volumetrica degli stessi e non anche delle volumetrie ad uso abitativo.
- 2) Richiesta di chiarire che in caso di interventi di ampliamento massimo di 100 mc. ai fini abitativi non possono comportare aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni ex art.43 della L.R.n°1/05.
- 3) Richiesta di specificare quali interventi sono ammissibili in riferimento ad immobili di valore o di valore rilevante eventualmente presenti all'interno degli insediamenti senza cambio della destinazione rurale.
- 4) Richiesta di chiarimento che l'ampliamento relativo agli insediamenti peculiari di annessi fino ad un massimo di 100 mc. deve comunque rispettare il limite del 10% dei volumi ad uso annesso agricolo presenti nell'insediamento.
- 5) Richiesta di riportare in separato comma gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, così da distinguerli dalla restante pluralità di interventi realizzabili a condizione del mantenimento della destinazione agricola.
- 6) Chiarire che in caso di trasferimenti di volumetrica distinti tra volumi abitativi ed annessi agricoli (nell'osservazione si parla erroneamente di residenziali) la percentuale massima a cui si fa riferimento dovrà essere verificata complessivamente, anche in momenti diversi, nel rispetto dell'art.43 c.1 lett.b) della L.R.n°1/05.
- 7) Richiesta di specificare che gli ampliamenti *una tantum* e gli spostamenti volumetrici disciplinati dall'articolo cui la presente si riferisce non si cumulano con eventuali ampliamenti o spostamenti già realizzati ai sensi dell'art.43 della L.R.n°1/05.
- 8) Richiesta di chiarimento laddove la norma prevede il PAPMAA in caso di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti, specificando che si tratta di ampliamenti eccedenti quelli ammissibili in assenza di PAPMAA.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

- 1) L'osservazione è accolta.
- 2) L'osservazione è accolta..
- 3) L'osservazione è accolta.
- 4) L'osservazione è accolta.
- 5) L'osservazione è parzialmente accolta. La struttura dell'articolo non consente quanto richiesto, che è comunque specificato nel testo.
- 6) L'osservazione non è accolta. Quanto richiesto è già specificato (art. 36.3 della norma adottata).
- 7) L'osservazione è parzialmente accolta. Si integra il testo specificando il carattere *una tantum* degli interventi di ampliamento ammessi. Si ritiene invece che i trasferimenti di volumetrie e le sostituzioni edilizie, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005, siano sempre ammissibili, in quanto non si configurano mai come incrementi volumetrici.
- 8) L'osservazione non è accolta. Quanto richiesto è già specificato.

L' art. 39 è integrato nel modo seguente:

## Art. 39 - Insedimenti consolidati

### 39.1 Insedimenti peculiari

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *peculiari* dal RU tutti gli interventi sono rivolti alla tutela e alla conservazione dei valori storico-architettonici e paesistici riferiti all'intero insediamento, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e architettonici presenti.

Sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e fatte salve le limitazioni relative agli *edifici di valore* di cui all'art. 33, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3; interventi *una tantum* di tipo R5, senza mutamento di destinazione d'uso, limitatamente agli annessi agricoli isolati e fino ad un massimo di mc 100; interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito, limitatamente a quei manufatti o parti di essi realizzati con tecniche costruttive non riconducibili alla tradizione.

Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti i seguenti interventi, da realizzarsi con materiali e tipologie costruttive coerenti con i caratteri preesistenti:

- Costruzione di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito, limitatamente a quei manufatti o parti di essi realizzati con tecniche costruttive non riconducibili alla tradizione. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 100, esclusivamente sui manufatti destinati a annesso agricolo.

In nessun caso, a seguito degli interventi ammissibili di cui al presente articolo, potranno essere realizzati manufatti edilizi:

- che eccedano il 50% del volume dell'edificio principale;
- che abbiano superficie coperta maggiore di quella dell'edificio principale;
- che abbiano un'altezza maggiore di quella dell'edificio principale; nei casi in cui l'edificio principale abbia più di due piani fuori terra, l'altezza sarà limitata all'estradosso del solaio del secondo piano.

**Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33, interventi di tipo ME, RE, R1, R3.**

**Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.**

### 39.2 Insedimenti congruenti

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *congruenti* dal RU sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e fatte salve le limitazioni relative agli *edifici di valore* di cui all'art. 33, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3; interventi *una tantum* di tipo R5, nei limiti del 10% del totale dei volumi **destinati a annesso agricolo**, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. Nel caso di ampliamenti di manufatti con destinazione d'uso abitativa, tali incrementi, **che non potranno comportare un aumento delle unità abitative**, sono limitati a mc 100 per ogni abitazione rurale. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2. Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 300.

**In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.**

**Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3.** Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

**Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.**

### 39.3 Insedimenti indifferenti

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *indifferenti* dal RU tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento del livello di congruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.

Sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3, R4; interventi *una tantum* di tipo R5, **che non potranno comportare un aumento delle unità abitative**, fino ad un massimo di mc 100; interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.

Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP,

sono consentiti i seguenti interventi, da realizzarsi con materiali e tipologie costruttive coerenti con il contesto territoriale di riferimento:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza relativamente all'intero insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 300. Tali interventi sono limitati al tipo R5.

**Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.**

**Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4.** Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, realizzabili attraverso interventi di tipo R2, R3, R4, R5, SE. **Tali ampliamenti non potranno determinare** incrementi delle unità immobiliari. Nei casi di totale demolizione e ricostruzione, gli edifici saranno realizzati secondo le modalità previste per gli interventi di nuova edificazione. In tutti gli altri casi, gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza relativamente all'intero edificio.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

34.3 Zone A - Tessuti storici

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di integrazione dei contenuti dell'art.34.3 delle NTA del RU, sottoponendo gli interventi della tipologia R2 (demolizione di volumi secondari per essere ricollocati in uguale o minore volumetria sul lotto di pertinenza) alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**
**L'osservazione è accolta.**

L' art. 34.3 (42.3) è integrato nel modo seguente:

**34.3 Zone A - Tessuti storici**

All'interno delle Zone A gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti.

All'interno delle Zone A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari degli immobili e delle aree interessate:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- attività turistico-ricettive.

Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.

Sul patrimonio edilizio esistente, **con esclusione degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sono consentiti i seguenti interventi:**

- interventi di tipo ME, RE, R1 e R3.
- R2, limitatamente a quelle parti di edificio che si configurino chiaramente come superfetazioni, vale a dire come elementi sostanzialmente incongrui con l'impianto originario dell'edificio. Tali interventi saranno finalizzati al conseguimento di soluzioni architettoniche di maggiore coerenza con il contesto, escludendo la ricostruzione di nuove volumetrie lungo i fronti su strada pubblica. Tali interventi, nei casi in cui si renda necessario derogare alle disposizioni relative al rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/1968, sono subordinati alla presentazione di un Piano attuativo di recupero.
- interventi di tipo R5, limitatamente a interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile o di realizzazione di servizi igienici. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano attuativo di recupero.

Sono inoltre consentiti interventi, di iniziativa pubblica, di manutenzione o recupero delle condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, rivolti alla valorizzazione degli spazi pubblici e della rete viaria e in generale al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art.35.2  
 Num. rif. anagrafe 362  
 Toponimo Rocca di Campigliola

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di rappresentazione sulla tavola R8 del RU del retino relativo al vincolo preordinato all'esproprio all'insediamento n°362 Rocca di Campigliola.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione non è accolta.**

Per le motivazioni si rimanda a quanto riportato nelle controdeduzioni relative all'oss. n.6, che si intende qui integralmente riportata

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

51.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

...

-Codice zona Dn 1

Rif. Catasto F.79, p.125

-Codice zona Dn 2

Rif. Catasto F.79, pp. 123, 160, 164

60.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

...

-Codice zona Dn 1

Rif. Catasto F. 140, pp. 236, 280, 282

-Codice zona Dn 2

Rif. Catasto F. 140, pp. 488\*, 1259\*, 1260

83.2 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

...

-Codice zona Dn 1

Rif. Catasto F. 52, pp. 196, 212, 213, 220

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Si ritiene opportuno correggere il dato catastale riportato sulle NTA attraverso la consultazione delle banche dati fornite dall'Agenzia del Territorio, in quanto non aggiornato.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si riportano i corretti riferimenti catastali relativi agli ambiti in oggetto.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 27 - Aree produttive agricole  
 Art. 28 - Aree produttive agricole di valore paesistico  
 Art. 29 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani  
 Art. 30 - Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA  
 Art. 31 - Aree produttive agricole di pertinenza ambientale

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di specificare agli articoli 27-28-29-30 e 31 che gli interventi su fabbricati esistenti che comportano il cambio della destinazione d'uso rurale sono soggetti alla disciplina generale di cui all'art.21.10 delle medesime NTA del RU.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**
**L'osservazione è accolta.**

Gli artt. 27.3, 28.3, 29.3, 30.3 e 31.3 sono integrati nel modo seguente:

*' (...) Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10'*

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

TAV.V4

**LEGENDA**
**Zone a esclusiva funzione agricola**

	Aree produttive agricole
	Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
	Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
	Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
	Aree produttive agricole di valore paesistico
	Zone a prevalente naturalità
	Idrografia
	Viabilità
	Viabilità - Tracciati storici
	Confine comunale

**Sistema degli insediamenti in territorio rurale**

	Insediamenti di valore rilevante
	Insediamenti da recuperare
	Insediamenti da riqualificare
	Insediamenti da adeguare
	Insediamenti consolidati. Peculiare
	Insediamenti consolidati. Congruente
	Insediamenti consolidati. Indifferente
	Insediamenti oggetto di specifica disciplina
	Edifici di valore rilevante
	Edifici di valore
	UTOE

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*E' necessario correggere i contenuti della Tav. V4 del Regolamento Urbanistico rappresentando la legenda relativa alla carta dei vincoli e non quella relativa agli insediamenti rurali e zone agricole.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si riporta la legenda corretta nella Tavola V4.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

1) Si richiede che l'art. 21.10 contempra la possibilità di realizzare recupero di ruderi esclusivamente all'interno di insediamenti rurali da recuperare;  
2) Si richiede che le limitazioni al recupero in deruralizzazione di volumi in ragione della datazione dell'immobile, come indicati all'art. 21.10, debbano applicarsi anche a porzioni di volumetrie derivanti da interventi di ampliamento una tantum previsti dal Regolamento Urbanistico, dalla Legge Regionale n°1/05 e precedenti norme regolanti la materia.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**  
Coerentemente sono modificati gli artt. 21.10 e 36 delle NTA

**2) L'osservazione non è accolta.**  
Si ritiene che non sussistano le motivazioni per definire tale limitazione, in quanto gli interventi in oggetto si riferiscono a interventi di ristrutturazione che, nonostante le modifiche intervenute, non definiscono di fatto dei manufatti edilizi definibili come 'nuovi'.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 83.1 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

1) Richiesta di mantenimento, senza variazioni, della potenzialità dei lotti edificabili ad uso artigianale non ancora utilizzati all'interno del PIP2, facendo riferimento alle previsioni contenute nello strumento attuativo già approvato.

2) Richiesta di recepimento nel RU della disciplina paesaggistica e delle norme tese alla riqualificazione dell'area recentemente approvate (deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 18.03.2011), quale norma di dettaglio utile ad un migliore inserimento degli interventi edilizi, sia di nuova costruzione, sia di ampliamento o manutenzione degli immobili esistenti.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è sospesa.**

Le controdeduzioni sono rinviate successivamente agli esiti dello studio idraulico richiesto dall'Autorità di bacino dell'Ombrone per l'UTOE 5

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 45 - Recupero abitativo dei sottotetti

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di recepire le prescrizioni dettate dalla ASL7, riportato di seguito in stralcio, oppure di definire dettagli normativi utili alla progettazione e all'istruttoria degli interventi di recupero dei sottotetti, non escludendo la possibilità di richiedere parere alla ASL stessa (valutazioni discrezionali di cui all'art.82 c.4 lett.b-punto 1 della L.R.n°/2005).

In applicazione della L.R. 05\2010 pur nella possibilità di recupero dei vani sottotetto per i locali di civile abitazione, la destinazione d'uso dei vani recuperati non possa essere quella di dimore stabili, ma vani accessori all'abitazione principale.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

L'art. 45 è così riformulato:

*Art. 45 - Recupero abitativo dei sottotetti*

**45.1** In applicazione della L.R. 05/2010, negli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della legge citata, localizzati all'interno delle UTOE, sono consentiti interventi di recupero dei sottotetti, **da destinare a funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 58, comma 1, lett. b) del RE comunale**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
- L'altezza media interna netta dei vani recuperati **non potrà essere inferiore a m 2,00**. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima **non potrà essere inferiore a m 1,10**. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. Sono fatti salvi i casi in cui tali spazi risultino essere in corrispondenza di fonti di luce diretta esistenti.
- Nei vani recuperati, il rapporto aeroilluminante non potrà essere inferiore a un sedicesimo. Al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, è consentita la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari all'interno della superficie di copertura. Gli abbaini saranno del tipo a due falde o ad una falda compluvata, realizzati in muratura, intonacati e tingeggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono. I lucernari saranno realizzati a filo della falda escludendo in ogni caso l'installazione di vetrate di tipo specchiante. La superficie vetrata relativa a ciascun singolo manufatto non potrà essere superiore a mq 1,20.

**45.2** Gli interventi di recupero di cui al comma 1 non possono determinare un aumento delle unità abitative esistenti. I volumi recuperati non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

**45.3** Gli interventi di recupero di cui al comma 1 dovranno prevedere idonee opere di isolamento termico, in applicazione delle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Sono fatti salvi gli interventi di recupero relativi a sottotetti già conformi alla L. 10/1991.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di chiarimento circa la definizione dell'indice di fabbricabilità (If) previsto per alcune zone a saturazione, e cioè se si fa riferimento ai contenuti degli art.94 o art.95 del Regolamento Edilizio Unificato della Val d'Orcia o se, trattandosi di casi tipi di edificabilità particolari (saturazione) debba essere indicata una particolare definizione dell'indice.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si chiarisce che la sigla If identifica l'indice di fabbricabilità fondiario così come definito all'art. 94 del REU.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 42 - Condizioni generali di intervento

34.1 ...

34.2 ...

34.3 ...

34.4 ...

34.5 ...

34.6 ...

34.7 ...

34.8 ...

34.9 ...

34.10 ...

34.11 ...

34.12 ...

34.13 ...

34.14 ...

34.15 ...

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di corretta numerazione dei commi dell'art.42 "Condizioni generali d'intervento".*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si riporta la numerazione corretta dei commi di cui all'art. 42.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

-----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di definizione di apposita disciplina attuativa delle misure strategiche di cui all'art. 114.03 delle norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale approvato, in considerazione delle caratteristiche territoriali dell'insediamento da trattare (anche fisiche), in riferimento alla problematica dell'inquinamento elettromagnetico (radiazioni non ionizzanti) con possibilità di demolizione e ricostruzione di fabbricati in ambito esterno alle fasce di rispetto degli elettrodotti.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**
**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si provvede ad aggiornare le Tavole da V1 a V8 riportando le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti, così come fornite da Terna spa.

In relazione alla demolizione e ricostruzione di fabbricati localizzati all'interno di tali fasce di rispetto, il presente RU non prevede tale possibilità.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

44.1 E' ammessa l'installazione di manufatti precari pertinenziali alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie, canili, cassette da gioco e simili), realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, con altezza media non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 5,00, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 1,50, salvo diverso accordo tra confinanti. L'installazione è ammessa previa semplice comunicazione scritta al Comune, fatti salvi gli adempimenti in materia di beni paesaggistici di cui al D Lgs 42/2004.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di specificare che in caso di installazione di manufatti precari in aree di pertinenza comuni a più unità abitative, la comunicazione venga sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative, anche in caso di installazione di uno o più manufatti precari.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

L'art. 44 è integrato nel modo seguente:

*Art. 44 - Installazione di manufatti precari*

**44.1** E' ammessa l'installazione di manufatti precari pertinenziali alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie, canili, cassette da gioco e simili), realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, con altezza media non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 5,00, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 1,50, salvo diverso accordo tra confinanti. L'installazione è ammessa previa semplice comunicazione scritta al Comune, fatti salvi gli adempimenti in materia di beni paesaggistici di cui al D Lgs 42/2004. **Nel caso in cui l'installazione dei manufatti di cui al presente comma sia prevista in aree di pertinenza comuni a più unità abitative, la comunicazione sarà sottoscritta da tutti i proprietari di tali unità abitative.**

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

-----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di introdurre una norma "risolutiva" di eventuali contrasti esistenti tra le varie rappresentazioni cartografiche del territorio e tra gli articoli contenuti nelle norme tecniche di attuazione, attribuendo validità a quelle previsioni derivanti da rappresentazioni o studi sul territorio a scala di dettaglio. Qualora l'incongruenza emerga tra la rappresentazione cartografica e la norma prevarrà quest'ultima.*

*Il criterio di cui al precedente paragrafo è estendibile alle situazioni facilmente dimostrabili, anche da parte dei soggetti privati, riconducibili a meri errori formali e riferiti alle elaborazioni cartografiche dei piani attuativi riferiti a previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione è accolta.**

Si aggiunge il seguente articolo:

*Art. 2bis Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica*

**2BIS.1** In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra la normativa tecnica e gli elaborati cartografici del RU dovranno ritenersi applicabili le norme tecniche.

**2BIS.2** In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, salvo i casi in cui obiettivi o finalità del RU, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.

**2BIS.3** In presenza di eventuali incongruenze o difformità riguardo a singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva, salvo i casi in cui obiettivi o finalità del RU, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.

**2BIS.4** Al fine di una corretta applicazione del criterio teleologico di cui ai precedenti commi 2 e 3, il competente Ufficio Tecnico può fare richiesta alla Giunta comunale di specifici atti di indirizzo.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

-----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di chiarimento circa la volontà del Regolamento Urbanistico di limitare la possibilità di realizzare annessi agricoli ad uso amatoriale nelle sole aree di pertinenza dei centri urbani o se detta possibilità può essere prevista, e quindi meglio definita, anche in ambiti diversi da quello indicato (quali le aree produttive agricole-art.27, le Aree produttive agricole di valore paesistico-art.28, le aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani-art.29, oltreché all'interno del sistema degli insediamenti in territorio rurale), differenziandone eventualmente le modalità realizzative, anche in termini di superficie asservita in considerazione della diversa composizione della maglia agraria di riferimento. Si suggerisce inoltre di valutare l'opportunità di consentire modalità realizzative diverse dal solo legno per la porzione sud del territorio, dove comunque i vari contesti paesaggistici, in considerazione delle piccole dimensioni di detti manufatti, non sono a rischio di compromissione.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione è accolta.**

Si ritiene coerente con le strategie del RU, al fine di incentivare il presidio ambientale costituito dall'attività agricola, anche non professionale, estendere la possibilità, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di installare manufatti precari nelle modalità previste per le *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri abitati* di cui all'art. 29.5 del RU adottato, anche all'interno delle *Aree produttive agricole* e delle *Aree produttive agricole di valore paesistico*. Coerentemente sono integrati gli artt. 27 e 28 delle NTA.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

31.2 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza ambientale non sono consentiti interventi per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi di qualsiasi tipo, eccettuate le opere necessarie a interventi di difesa idraulica o di attraversamento dei corsi d'acqua. La realizzazione di tali opere è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, da parte di imprenditori agricoli professionali, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 117.05 e 117.06 delle NTA del PS, qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di eliminare la previsione della possibilità di realizzare manufatti precari all'interno delle aree produttive agricole di pertinenza ambientale, in quanto in stretta correlazione con i corsi d'acqua maggiori, rappresentandone i naturali ambiti di espansione, anche nei casi di potenziale esondazione, quali ambiti di pertinenza fluviale di cui all'art.9 del PAI o aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata sempre del PAI.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

L'art. 31.2 è sostituito dal seguente:

**31.2** Nelle Aree produttive agricole di pertinenza ambientale non sono consentiti interventi per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi di qualsiasi tipo, eccettuate le opere necessarie a interventi di difesa idraulica o di attraversamento dei corsi d'acqua. La realizzazione di tali opere è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

Art. 41 - Articolazione in ambiti omogenei

41.1 ...

41.2 Il RU articola il territorio ricompreso all'interno del perimetro delle UTOE nelle seguenti zone:...

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

1) Richiesta di completare l'indice riportato al comma 2 dell'art.41 delle NTA del RU con la descrizione sintetica completa di tutti gli ambiti omogenei rinvenibili nelle tavole grafiche U1, U2 e U3:

-Zone B\*

-Zone E\*

-Zone E\*\*

-Zone V\*

-Zone V\*\*

- Zona Parco delle Sorgenti (limitato alla UTOE di Vivo d'Orcia).

2) Non trovano corrispondenza univoca sulle tavole grafiche le seguenti zone omogenee:

-Zone M

-Zone Mn.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

**VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU**

**COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****1) L'osservazione è parzialmente accolta.**

In relazione alle Zone E\*\* e V\*\*, queste sono state stralciate a seguito dell'accoglimento dell'oss. 56, punto 6.

In relazione alle Zone B\*, E\*, V\*, si tratta di sottozone specifiche per ciascuna UTOE, pertanto sono riportate ai corrispondenti articoli relativi alle Zone B, E e V.

In relazione al *Parco delle Sorgenti*, questo è stato classificato all'interno delle attrezzature di interesse pubblico in territorio rurale art. 22.3). Si ritiene comunque, in virtù che parte delle aree da destinare a Parco sono ricomprese all'interno dell'UTOE 2, di integrare l'art. 61.3 nel modo seguente:

**61.3** All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn (Attrezzature di interesse generale di progetto), il RU prevede inoltre:

(...)

- la realizzazione del Parco delle Sorgenti di cui all'art. 22.3 delle presenti norme.

**2) L'osservazione è accolta.**

I riferimenti alle Zone M e Zone Mn di cui all'art. 41.2 sono sostituiti nel modo seguente:

- Infrastrutture per la mobilità : comprendono le infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto, costituite dalla rete viaria e dal sistema delle aree di parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali e/o ciclabili.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

<p style="text-align: center;">RU-U1</p> 	<p style="text-align: center;">RU-U2</p> 	<p style="text-align: center;">RU-U3</p> 
<p style="text-align: center;">RU-U3</p> 	<p style="text-align: center;">RU-R2</p> 	

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di recepimento sulle tavole grafiche RU-U1, RU-U2 e RU-U3 dei perimetri di rispetto cimiteriale, per i quali vigono le limitazioni di cui all'art.338 del R.D.27-7-1934 n.1265 come già definiti dal Piano Regolatore Generale.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si riportano i perimetri in oggetto nelle tavole relative ai vincoli (Tavole V).

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO****DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Il Regolamento urbanistico adottato, nel rispetto degli indirizzi contenuti all'art.7 del Regolamento Regionale n°3 di cui al D.P.G.R. 9-2-2007, esprime le potenzialità edificatorie in SUL, vale a dire in superficie utile lorda, fatte salve alcune specifiche disposizioni relative ad ambiti di saturazione espresse in mc.di volume realizzabile per mq. di superficie fondiaria interessata.*

*L'art.6 comma 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico adottato descrive la modalità di calcolo della SUL di locali interrati o seminterrati, ma non stabilisce quanta superficie o volume (solitamente espressi in percentuali rispetto al totale) non concorrono alla determinazione delle superfici massime assentibili, così come l'art.96 del regolamento edilizio unificato della Val d'Orcia, al quale le NTA del RU fanno riferimento.*

*La percentuale evocata invece viene indicata all'art.100 del Regolamento Edilizio, che esplica le modalità di calcolo del volume dei fabbricati e i casi di parziale o totale esclusione.*

*Questa combinazione ingenera difficoltà interpretative, poiché, se è chiara la volontà delle amministrazioni che hanno condiviso il Regolamento Edilizio Unificato della Val d'Orcia di sottrarre alcune volumetrie interrate o seminterrate dal calcolo dei volumi (art.100 del RE), quando gli strumenti esprimevano le potenzialità edificatorie in metri cubi di volume, tale di disposizione non è stata trasposta anche nell'articolo relativo alla SUL (art.96 del RE).*

**OSSERVAZIONE**

*Stante quanto sopra, si ritiene che il Regolamento Urbanistico possa eliminare questa incoerenza tra le varie norme che trattano la definizione e il metodo con cui si sostanziano le SUL massime attribuite dall'atto di governo del territorio in esame, integrando le disposizioni contenute all'art.6.2 delle NTA del RU, che già attualmente tratta le SUL interrate e seminterrate, ma solo per spiegare come si determinano, con la disposizione relativa all'esclusione di percentuali di SUL interrata o seminterrata dal calcolo della SUL totale, nel rispetto della paritetica disposizione relativa al volume contenuta all'art.100 del Regolamento Edilizio.*

*Necessita di chiarimento inoltre anche la disposizione secondo la quale non costituiscono SUL le logge se chiuse su 2 o meno lati, in quanto all'art.96 del Regolamento Edilizio viene stabilito che le logge chiuse su tre lati determinano SUL al 50%; ciò in considerazione che le modalità di calcolo di SUL e VOLUME vengono utilizzate anche per trattare strutture similari, quali i fienili.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto in oggetto sia di competenza del Regolamento Edilizio, al quale il RU fa correttamente riferimento. Al fine di evitare possibili incongruenze, l'art. 6.2 è stralciato.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

27.2 Nelle Aree produttive agricole non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione, da parte di imprenditori agricoli professionali, di manufatti precari, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, nel rispetto della disciplina di cui agli artt.117.05 e 117.06 delle NTA del PS.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di chiarimento circa l'impossibilità di realizzare nuove abitazioni rurali previa approvazione di PAPMAA attraverso il riutilizzo di volumetrie esistenti ad uso annesso agricolo ubicati in aree produttive agricole.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Si chiarisce che il RU non limita tale possibilità, se realizzata nel rispetto delle categorie di intervento ammesse per tali manufatti.

y

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

-----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di definizione di una norma generale che faccia salve le disposizioni relative a piani attuativi e PAPMAA in corso di validità in modo tale che le previsioni in essi contenute possano essere attuati a seguito della approvazione del Regolamento Urbanistico.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

**L'art. 4 delle NTA è integrato dal seguente comma:**

**4.5** Le salvaguardie di cui al presente articolo non si applicano in relazione a PAPMAA che risultino approvati e convenzionati antecedentemente alla data di adozione del presente RU.

## Z

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

40.3 All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati di seguito, nel rispetto della disciplina specifica per ciascun insediamento:

...

Num. rif. anagrafe 325

Descrizione Deposito materiali presso Ponticelli

Dest. d'uso consentite Produttivo

SUL mq 50

Fattibilità Classe di fattibilità FG4 e FI2

Disciplina E' consentito esclusivamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto, quale area di deposito a cielo aperto. In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità di frana molto elevata, non sono consentiti interventi edilizi di qualsivoglia natura.

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*Richiesta di verifica della effettiva possibilità di attribuire SUL all'insediamento soggetto a specifica disciplina n°325- Deposito materiali presso Ponticelli della frazione di Campiglia d'Orcia in ragione dell'insistenza dell'area all'interno del perimetro a pericolosità di frana molto elevata di cui alle indagini geologiche.*

#### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

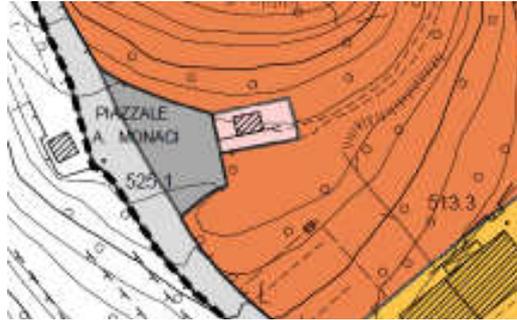
#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

##### **L'osservazione è accolta.**

Si rileva che Il riferimento alla SUL disponibile riportata nella scheda di intervento di cui all'insediamento n. 325 è un evidente errore e viene corretto, coerentemente con quanto riportato nella disciplina, ove è specificato che : *'In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità di frana molto elevata, non sono consentiti interventi edilizi di qualsivoglia natura'*.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

TAV.RU-U1

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di adeguamento dell'ambito Zona Dc - Zone commerciali esistenti di cui alla Tavola RU-U1 contenente il fabbricato di proprietà comunale ad uso commerciale sito nei pressi della Torre di Tentennano a Rocca d'Orcia, attraverso l'utilizzazione di cartografia di base aggiornata.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

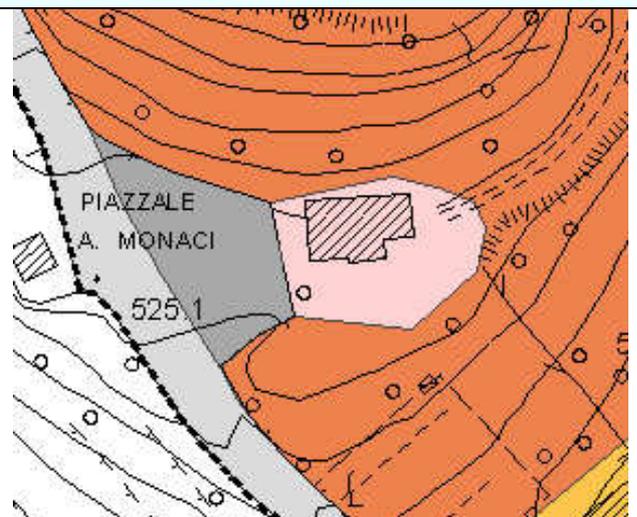
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione è accolta.**

L'area in oggetto è ripermetrata così come riportato nella planimetria allegata.

Si rileva inoltre che il dato presente sulla CTR relativo all'edificio in oggetto risulta non aggiornato, pertanto viene sostituito con quello riportato sul catasto.

Coerentemente è aggiornata la Tav. U1.



**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

-----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di definizione di tipologie di artigianato "compatibili con la residenza" o in subordine, qualora non fosse possibile ipotizzare una migliore estrinsecazione ed oggettivazione, che l'attività artigianale all'interno di tessuti vocati esclusivamente alla residenza da espressa strategia del Piano Strutturale non prevedano la possibilità di utilizzare SUL ad uso artigianale.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Il RU (NTA art. 8.1, lett. B) definisce quali *piccole attività artigianali di servizio alla residenza* quelle attività svolte in locali di superficie non superiore a 150 mq e che non necessitino di specifiche autorizzazioni in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni significative in atmosfera, allo smaltimento di acque reflue industriali.

Si ritiene che tale definizione sia esaustiva nell'identificare le attività considerate compatibili con la residenza.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

34.4 Piscine

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di chiarimento della norma contenuta all'art.34.4 delle NTA del RU attraverso la specificazione relativa alla possibilità di realizzare piscine anche all'interno di centri abitati o in particolari zone omogenee degli stessi.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

L'art. 43 è integrato dal seguente comma:

**43.5 Piscine**

La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del perimetro dei centri abitati, ad eccezione delle Zone As. All'interno delle Zone A la realizzazione di piscine è consentita esclusivamente a servizio di attività turistico-ricettive.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO****34.4 Piscine**

La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del Sistema degli insediamenti, ad eccezione dei seguenti casi:

- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità di frana elevata (PFE) o molto elevata (PFME).
- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate in classe 1 o classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi.
- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina.

Non è comunque consentita la realizzazione di piscine in aree non ricomprese all'interno del Sistema degli insediamenti.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di integrazione dell'art.34.4 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico al fine di poter consentire la realizzazione di piscine pertinenziali ad immobili ad uso abitativo o turistico, siti in territorio rurale, anche nei casi in cui detti fabbricati non siano ricompresi all'interno del Sistema degli insediamenti.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che la realizzazione di piscine all'esterno del Sistema degli insediamenti sia in contrasto con gli obiettivi e le strategie messe in atto dal RU per il territorio rurale.

Si chiarisce tuttavia che la realizzazione di piscine è consentita nei casi di individuazione di nuove aree di pertinenza previsti dalla disciplina di cui all'art. 21.10 delle NTA.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**
**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

66.1 Il RU individua il seguente lotto inedificato, contrassegnato da specifico codice, come riportato nella Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE, nel quale è consentita la nuova edificazione residenziale di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona B1 a

Rif. Catasto F.142, pp.428, 619

Descrizione completamento lotto centro urbano

Modalità intervento intervento diretto

Sf mq 910 circa

Destinazione d'uso residenza

SUL mq 250

Hmax 6,50

Condizioni

di fattibilità

L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla Relazione geologica di fattibilità.

Disposizioni Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta che il Regolamento Urbanistico consenta al Piano Particolareggiato di Bagni San Filippo di definire comparti minimi di attuazione relativi alla Zona B1, ed identificare opere di urbanizzazioni che dovranno essere progettate e realizzate prima o contestualmente alla realizzazione delle previsioni dei singoli comparti, ma per la loro interezza.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

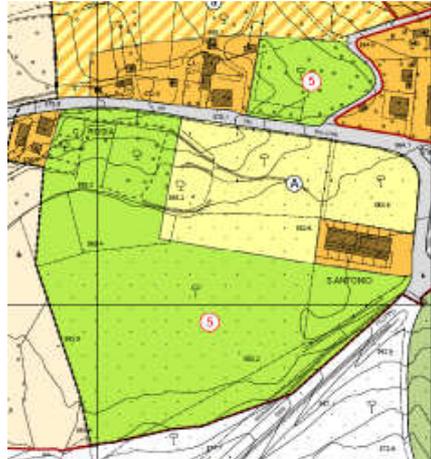
**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto richiesto sia di competenza del Piano particolareggiato.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

TAV.RU-U3

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di rivalutare le subdestinazioni attribuite alle zone F dell'UTOE di Bagni San Filippo, stante la previsione adottata di consistenti aree per attività sportive.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

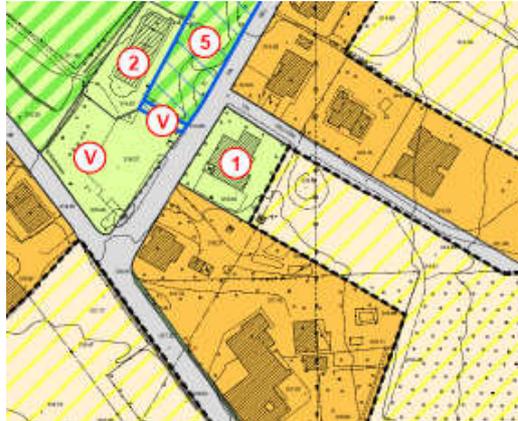
L'osservazione è accolta.

Si ritiene di integrare la scheda relativa alle Zone F ricomprese all'interno del perimetro del Piano particolareggiato nel modo seguente:

<b>Codice zona</b>	<b>F</b>
<b>Descrizione</b>	Zone destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse generale
<b>Destinazione d'uso</b>	spazi per la socializzazione, la ricreatività e lo sport
<b>Disposizioni per il PP</b>	<p>Il PP, all'interno di tali aree, dovrà prevedere spazi ed attrezzature finalizzate al potenziamento delle dotazioni destinate alla ricreatività e al tempo libero, all'attività sportiva e alla socializzazione. Il PP dovrà prevedere, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di uno spazio centrale attrezzato per ospitare manifestazioni collettive quali fiere, eventi culturali ecc.</li> <li>- la realizzazione, a valle della viabilità principale, di spazi attrezzati a verde pubblico e altre attività correlate alla ricreatività e al tempo libero, prevedendo la realizzazione di strutture minime di servizio alle attività previste, fino a un massimo di mq 200 di SUL</li> <li>- la realizzazione di un progetto organico di percorsi pedonali e spazi per la sosta a integrazione e collegamento dell'insieme degli interventi previsti.</li> <li>- <b>L'individuazione di specifiche Zone V ove mantenere i caratteri di prevalente naturalità limitando gli interventi a minime sistemazioni, caratterizzate dalla totale reversibilità, finalizzate a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, nel rispetto della vegetazione esistente, attraverso la conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.</b></li> </ul>

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

TAV.RU-U3



Zona F identificata con il n°1

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di attribuire all'area in cui è ubicato l'immobile utilizzato dalla Polizia Municipale (ad oggi trasferita in altro immobile) la destinazione urbanistica di Zona B-Tessuti urbani prevalentemente saturi.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA****L'osservazione è sospesa.**

Le controdeduzioni sono rinviate successivamente agli esiti dello studio idraulico richiesto dall'Autorità di bacino dell'Ombrone per l'UTOE 5

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE****STRALCIO DEL RU ADOTTATO****NTA DEL RU**

17.1 E' consentita l'installazione, secondo le modalità e le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente alle seguenti tipologie:

- impianti solari termici
- impianti fotovoltaici
- impianti eolici, esclusivamente ove i singoli generatori eolici abbiano altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro (microeolico).

17.2 La realizzazione di impianti di tipologia differente da quelli di cui al precedente comma 1 è consentita esclusivamente nelle aree classificate come Zone Dp all'interno dell' UTOE 5. Tali impianti saranno realizzati in accordo con le vigenti disposizioni nazionali e regionali.

17.3 La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente all'interno dei seguenti ambiti:

- all'interno dei centri abitati, con esclusione delle Zone A e delle Zone As.
- nel territorio rurale, all'interno del Sistema insediativo.

17.4 La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 è subordinata alle seguenti condizioni:

- impianti solari termici: saranno realizzati a terra ovvero completamente integrati o aderenti alle coperture di edifici esistenti. Non è consentita l'installazione di tali impianti sulle coperture degli Edifici di valore di cui all'art. 33. La realizzazione di impianti con sviluppo superiore a mq 20 è sottoposta all'acquisizione preventiva dell'assenso e delle eventuali condizioni dettate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.
- impianti fotovoltaici: sono fatte salve le disposizioni di cui al RE comunale.
- impianti eolici: la realizzazione di impianti con potenza nominale superiore a 5 KW è sottoposta all'acquisizione preventiva dell'assenso e delle eventuali condizioni dettate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

85.3. Negli edifici esistenti, all'interno dei centri abitati come definiti dal Regolamento Urbanistico o, in assenza di detto regolamento, all'interno del perimetro delle UTOE, l'installazione di pannelli solari deve essere progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo nelle coperture da falde. La superficie massima prevista è di mq. 25. L'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto e dovrà essere appoggiato "a raso" sulla falda della copertura.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta che la norma contenuta nell'art.17 delle NTA del RU chiarisca la disciplina espressa dal Regolamento edilizio intercomunale di cui all'art.85.3, qualificando o chiarendo la definizione di edificio rispetto al quale applicare i limiti dimensionali previsti (ad esempio, un edificio a schiera può essere composto da una serie di unità abitative terratetto, anche con ampia superficie di copertura, alle quali singolarmente il Regolamento Edilizio assegnerebbe superfici per pannelli solari irrisorie).*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che quanto in oggetto sia di competenza del Regolamento Edilizio.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

40.1 All'interno degli insediamenti ricompresi nell'Area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia, così come riportato nella Tav. R2, la disciplina specifica di cui al presente capo, relativa a ciascuna tipologia di insediamento individuata dal presente RU, è soggetta alle seguenti limitazioni:

- Non sono ammessi interventi che prefigurino incrementi volumetrici. E' consentita l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 21.7, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale.
- Tutte le istanze relative a interventi ove siano previsti mutamenti dell'aspetto esteriore degli edifici o dei luoghi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare l'impatto visivo in termini di corretto inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti, secondo i criteri di cui all'art.16.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Richiesta di chiarimento dei contenuti dell'art.40.1 delle NTA in relazione alle tutele relative all'area di pertinenza paesistica della Rocca come rappresentata nella Tav.R2, considerando che nell'area sono individuate previsioni attuative di strategie già espresse dal Piano Strutturale, i cui contenuti sono stati oggetto di piena condivisione con l'Amministrazione Provinciale, attraverso apposite conferenze dei servizi, anche in riferimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si rileva l'incoerenza messa in evidenza nell'osservazione, derivante dal fatto che il comma in oggetto è stato ricompreso all'interno dell'art. 41 relativo agli Insediamenti con specifica disciplina. Pertanto, si ritiene di ricomprendere il comma in oggetto all'interno dell'art. 32 - *Norme comuni*, con la numerazione 32.4, specificando: '(...) con eccezione degli insediamenti oggetto di specifica disciplina di cui all'art. 40'.

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

----

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

*Il Documento Relazione di Sintesi della valutazione integrata contiene prescrizioni da osservare in sede di progettazione e di realizzazione di interventi in particolari contesti del territorio comunale. Queste prescrizioni rappresentano una sorta di "disciplina integrativa" che non sempre appare nella disciplina contenuta nelle norme tecniche di attuazione.*

**OSSERVAZIONE**

*Stante quanto sopra, si ritiene opportuno, al fine di agevolare la lettura dello strumento e di evitare eventuali disapplicazioni derivanti dalla distribuzione in vari documenti delle discipline, di trasferire tutte le prescrizioni, condizioni o altri indirizzi comunque denominati ed obbligatoria al fine della verifica di conformità degli interventi proposti al Regolamento Urbanistico, contenute nell'elaborato Relazione di Sintesi della valutazione integrata, nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione, mantenendo alla Relazione di Sintesi il solo scopo documentale dell'attività valutativa che ha accompagnato la formazione dello strumento urbanistico.*

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**114**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MARZOCCHI ANDREA	07/11/2011	9149

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Strada dei Castagni di Campiglia d'Orcia	ART.68.1 Codice zona Rt 2 Rif. Catasto F. 142, pp. 454*, 813, 816
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	Descrizione Riqualficazione area via della Chiesa Modalità intervento intervento diretto convenzionato
-Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-2.	Sf mq 2.100 circa Destinazione d'uso residenza SUL mq 250 Hmax 6,50 Condizioni di fattibilità L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla Relazione geologica di fattibilità. Disposizioni Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di mq 200 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della Sf. A supporto dell'attività agricola, è consentita la realizzazione di piccoli annessi stabili, in numero massimo di due, secondo i criteri di cui all'art.21, comma 6.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

L'osservazione tende a chiarire che la SUL attribuita ai fini del recupero dei fabbricati esistenti è di mq.250 come indicato a fianco della SUL attribuita al comparto 2 dell'art.68.1, a fronte del valore di 200 mq. contenuto nelle disposizioni contenute nel medesimo articolo. Viene inoltre evidenziato che i dati catastali di riferimento non sono corretti.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si chiarisce che la SUL attribuita all'ambito di recupero Rt2 in oggetto è pari a mq 250. Si chiarisce inoltre che tale dimensionamento è comprensivo della attuale consistenza edilizia.

Si provvede inoltre alla correzione del riferimento catastale riportando il corretto riferimento alle part. 813, 1028 (parziale) e 1029 di cui al F. 142.

Si provvede pertanto alla corretta attribuzione dei dati in oggetto nella scheda specifica dell'intervento di cui all'art. 68 delle NTA.

La norma pertanto viene modificata come di seguito riportando, chiarendo ulteriormente che la lettura della norma in riferimento alla SUL massima data con la presente osservazione è valida anche in casi analoghi:

Codice zona Rt 2

**Rif. Catasto F. 142, pp. 813, 1028\*, 1029**

Descrizione Riqualficazione area via della Chiesa

Modalità intervento intervento diretto convenzionato

Sf mq 2.100 circa

Destinazione d'uso residenza

SUL mq 250

Hmax 6,50

Condizioni di fattibilità

L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla Relazione geologica di fattibilità.

Disposizioni Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di **mq 250** di SUL.

Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della Sf.

A supporto dell'attività agricola, è consentita la realizzazione di piccoli annessi stabili, in numero massimo di due, secondo i criteri di cui all'art.21, comma 6.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

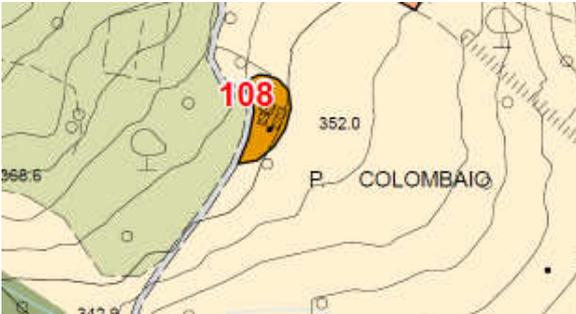
**NUMERO**

**115**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUSI GESSICA	07/11/2011	9150

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Colombaio di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Insediamenti in territorio rurale  -NTA-Art.34.4 Piscine	
	<p>NTA-Art.34.4 Piscine</p> <p>La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del Sistema degli insediamenti, ad eccezione dei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità di frana elevata (PFE) o molto elevata (PFME).</li> <li>- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate in classe 1 o classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi.</li> <li>- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine in aree non ricomprese all'interno del Sistema degli insediamenti.</li> </ul>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di eliminazione del divieto di realizzare piscine nelle zone PFE come stabilito all'art.34.4 delle NTA del RU, in funzione del fatto che la relazione di fattibilità geologica impedisce la realizzazione di piscine esclusivamente in aree PFME.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
La Relazione di Fattibilità Geologica del RU, in riferimento alla Classe di Pericolosità Geologica, stabilisce la sostanziale impossibilità di realizzare piscine e locali di servizio in ambiti a pericolosità geologica molto elevata del PAI (PFME), attribuendo invece	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

fattibilità 2 o 3 (in funzione delle dimensioni dell'intervento) in caso di aree (PFE-pericolosità geologica elevata).		
--	--	--

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Per le modifiche alla norma si rimanda a quanto riportato relativamente alla controdeduzione alla osservazione n°45, che si intende qui integralmente riportata.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

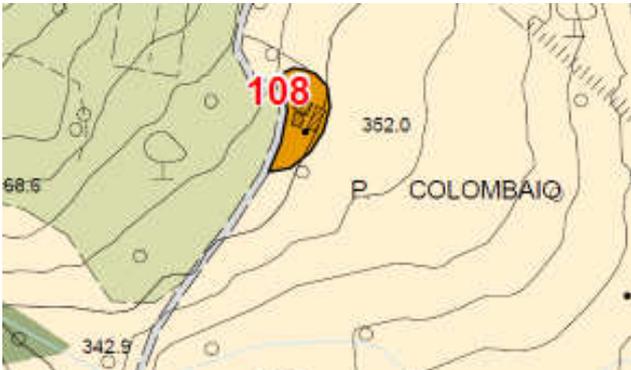
**NUMERO**

# 116

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUSI GIESSICA	07/11/2011	9151

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Podere Colombaio di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti da recuperare (Anagrafe ins. n. 108)</li> <li>- Aree produttive agricole</li> <li>- Aree produttive agricole di valore paesistico</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°108 – Podere Colombaio, al fine di prendere atto di renderlo adeguato alla necessità di spostamento della strada nonché all'effettivo utilizzo dell'area d'intorno del fabbricato.

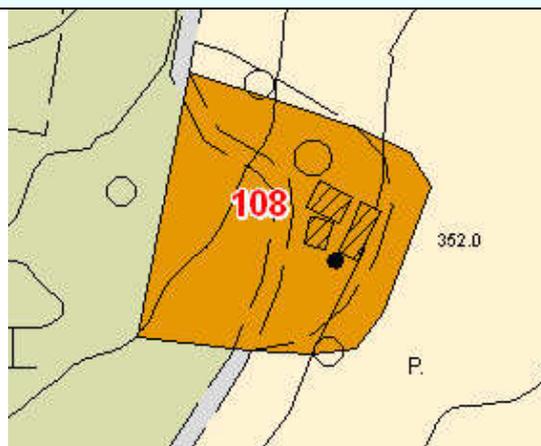
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

# 117

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VAGAGGINI ING. PAOLO	07/11/2011	9154

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO	
-Via del Poggiolo di Castiglione d'Orcia -Viale Marconi	TAV.RU-U1	TAV.RU-R2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>		
-Zone B1 - Zone residenziali di completamento (a)		
-Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani		

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di trasferire l'edificabilità attribuita dal RU adottato alla Zona B1(a) dell'UTOE di Castiglione d'Orcia in terreno sito nei pressi della Località Mondonovo (viale Marconi-lungo la S.P.323), per la minore interferenza di quest'ultimo terreno con i coni visivi relativi alle torri monumentali del paese.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il terreno in oggetto risulta ricompreso all'esterno del perimetro delle UTOE così come individuate dal PS, ricadendo all'interno del sottosistema B2. Per tale ambito non è contemplata dal PS la realizzazione di nuova SUL a destinazione residenziale.	Il terreno in oggetto ricade all'esterno del perimetro delle UTOE, pertanto l'eventuale accoglimento comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La richiesta risulta in contrasto con la disciplina e con le strategie generali perseguite dal RU. Il terreno in oggetto della richiesta risulta ricompreso nel territorio rurale, vale a dire all'esterno del perimetro delle UTOE, unici ambiti questi ultimi ove sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale. Il RU persegue una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo ineditato e a indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici all'interno delle Zone ad esclusiva funzione agricola, restringendone la possibilità esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**118**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VAGAGGINI ING. PAOLO	07/11/2011	9155

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-Via del Poggiolo di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
- Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di identificare un'area edificabile di completamento in via del Poggiolo di Castiglione d'Orcia, dove attualmente il RU adottato attribuisce la destinazione di Zona As.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il PS classifica tale ambito fra i tessuti consolidati, ove sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni. All'interno dei tessuti consolidati, il PS individua <i>Aree Sensibili contigue agli ambiti di tutela paesistica</i> ....per tali ambiti, il RU elabora specifica disciplina al fine di incentivare il miglioramento della qualità visiva e ambientale dei tessuti urbani, vincolando i completamenti a opere di riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti (NTA PS, art. 156.03).	Il RU ha attribuito all'ambito in oggetto la classe di fattibilità F1 in ragione della non trasformabilità dell'area, pertanto l'eventuale accoglimento, variando necessariamente tale classe, comporterebbe la necessità di un nuovo deposito al Genio Civile.	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Il RU ha individuato gli ambiti ove consentire la nuova edificazione di completamento a destinazione residenziale (Zone B1) sulla base delle previsioni del PRG previgente. L'area oggetto della richiesta ricade all'interno di aree individuate dal PS quali *Aree Sensibili contigue agli ambiti di tutela paesistica* ove gli interventi sono limitati a opere di riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**119**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUERRI IVO	07/11/2011	9156

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Cassia di Gallina	<p>TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

a) richiesta di incrementare la zona B dell'UTOE di Gallina come da planimetria allegata, senza incremento della superficie concretamente edificabile già previste, al fine di realizzare sostituzioni dei volumi esistenti senza abbattimento dei alberi adulti e spostando i volumi accessori esistenti più lontano dalla attuale unità abitativa

b) In subordine, richiesta di modifica del comma 1 dell'art.82 del RU sopprimendo il periodo "e sempre che non si realizzino incrementi del numero delle unità abitative".

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è sospesa.

Le controdeduzioni sono rinviate successivamente agli esiti dello studio idraulico richiesto dall'Autorità di bacino dell'Ombrone per l'UTOE 5

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**120**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CASINI LOREDI	07/11/2011	9157

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Le Fosse di Sopra	TAV.RU-R1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti da adeguare (Anagrafe ins. n. 35)</li> <li>- Aree produttive agricole di valore paesistico</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°35 – Le Fosse di Sopra, al fine di prendere atto della necessità di ubicare annessi agricoli all'interno dell'insediamento.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**  
Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R1.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

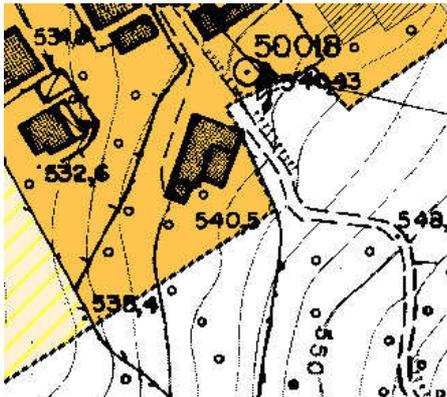
NUMERO

# 121

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
DI DONATO GIULIANO	07/11/2011	9158

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Poggio Rosa	TAV.RU-U2 <i>Art. 86 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi</i>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Zone B  - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	

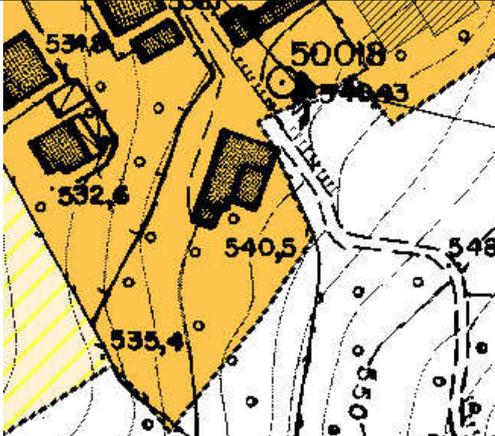
### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ampliare la Zona B in oggetto (F. 107, part. 5) al fine di ricomprendere correttamente il resede degli edifici esistenti

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA. Si ritiene che la modifica richiesta possa rientrare tra le fattispecie di cui all'art. 20.08 delle NTA del PS, quale modifica di modesta entità che non costituisce variante al PS stesso, conseguente a approfondimenti relativi allo stato dei luoghi operati in sede di RU.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

<p><b>L'osservazione è accolta.</b>                      Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area in oggetto come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavole U2.</p>	
--	--

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**122**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
DI DONATO GIULIANO	07/11/2011	9159

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
----- DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO -----	<p>21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola</p> <p>Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione...</p> <p>E' consentita esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. E' consentito destinare a tale funzione le volumetrie per le quali sia possibile attestare l'uso abitativo. Su tali manufatti, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33, sono ammessi interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Qualora tali manufatti siano costituiti da ruderi, gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di Recupero.</p> <p>La destinazione residenziale è inoltre consentita, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.</p> <p>E' consentito il recupero dei volumi non abitativi, con esclusione dei manufatti realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzione residenziale fino a una SUL massima non superiore a un terzo del totale della superficie coperta da tali volumi e fino a un massimo di mq 300.</p> <p>E' consentito inoltre il recupero dei volumi non abitativi, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento. I volumi eventualmente eccedenti tale rapporto dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.</p>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Si contesta la norma che prevede l'obbligo di cambiare la destinazione rurale di tutti i fabbricati costituenti un insediamento anche quando la volontà del proprietario fosse quella di deruralizzarne solo una parte, mantenendo la restante ad usi agricoli.

2) Si chiede di chiarire se in caso di deruralizzazione di volumi attualmente destinati ad attività agrituristica, o che in futuro lo saranno, e derivanti da interventi di ristrutturazione di volumi antecedenti agli anni 1967, tutti gli altri volumi aziendali ad uso agricolo presenti in azienda dovrebbero essere demoliti.

3) Si contesta che debbano essere demoliti i volumi eccedenti le quantità massime di consistenze deruralizzabili in rapporto al totale.

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

L'art. 21.10 è integrato nel modo seguente:

**21.10** Mutamento della destinazione d'uso agricola

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, **ovvero a una porzione individuabile dell'area di pertinenza**, prevedendone la completa deruralizzazione. Tale progetto dovrà prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza eventualmente rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. (...)

**2)** Si ritiene che quanto richiesto sia chiarito con l'accoglimento dell'osservazione di cui al precedente punto 1).

**3)** Si ritiene che quanto richiesto sia chiarito con l'accoglimento dell'osservazione di cui al precedente punto 1).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**123**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9160

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Campiglia d'Orcia – via Fiume	Art. 69 - Zone con specifica destinazione funzionale
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	<b>69.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.</b> All'interno della zona commerciale esistente sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1. Sono inoltre consentiti incrementi della SUL esclusivamente attraverso l'ampliamento dei locali seminterrati esistenti. Tali interventi non potranno comunque eccedere il limite rappresentato dalla proiezione sul terreno degli esistenti volumi fuori terra.
Zone Dc: zone commerciali esistenti	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di consentire, per la zona commerciale esistente, incrementi volumetrici utilizzando i sottotetti esistenti, senza modifiche alla sagoma della copertura.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è accolta.

L'art. 69.1 è integrato nel modo seguente:

*Art. 69 - Zone con specifica destinazione funzionale*

**69.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.**

All'interno della zona commerciale esistente sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, **R3**. Sono inoltre consentiti incrementi della SUL attraverso l'ampliamento dei locali seminterrati esistenti. Tali interventi non potranno comunque eccedere il limite rappresentato dalla proiezione sul terreno degli esistenti volumi fuori terra.

Si chiarisce che la definizione relativa alla ristrutturazione R3 di cui all'art. 7.6 delle NTA è stata modificata a seguito dell'accoglimento della oss. n.140, nel modo seguente:

**7.6 Ristrutturazione edilizia - R3:**

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano lo spostamento dei solai esistenti e/o l'inserimento di nuovi solai o altre modifiche interne, anche con incremento della SUL, senza variazione della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**124**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9161

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di attribuzione di potenzialità edificatoria alle particelle catastali n°1346, 1350, 1351 de l foglio n°157 per mq.160, nel rispetto di ulteriori parametri urbanistici proposti nell'osservazione, introducendo una zona B1.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>La richiesta riguarda un area ricompresa all'interno dei Tessuti consolidati, disciplinati per l'UTOE 2 Vivo d'Orcia all'art. 157.03 delle NTA del Piano Strutturale approvato, di seguito riportato: (...) <i>Sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni, tuttavia si rileva nell'arco di almeno venticinque anni la pressoché totale assenza di interventi di completamento in situazioni già edificate e relative ad abitazioni mono/bifamiliari con ampi resede. Pertanto si ritiene pressoché irrilevante la previsione edificatoria nelle aree di completamento e ugualmente l'incremento di abitanti.</i></p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	<p>SI ESPRIMONO PERPLESSITA' CIRCA L'INSERIMENTO DI VOLUMETRIE IN UN CONTESTO GIÀ INTENSAMENTE EDIFICATO.</p>

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene l'intervento proposto non coerente con l'obiettivo generale del RU di non incrementare la densità edilizia all'interno di tessuti urbani sostanzialmente saturi. In tali zone, il RU limita gli interventi ammessi a modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento funzionale e al miglioramento degli standard abitativi degli edifici esistenti. Inoltre, la conformazione del lotto e la densità edilizia non consentono di classificarlo quale Zona B1 come richiesto.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

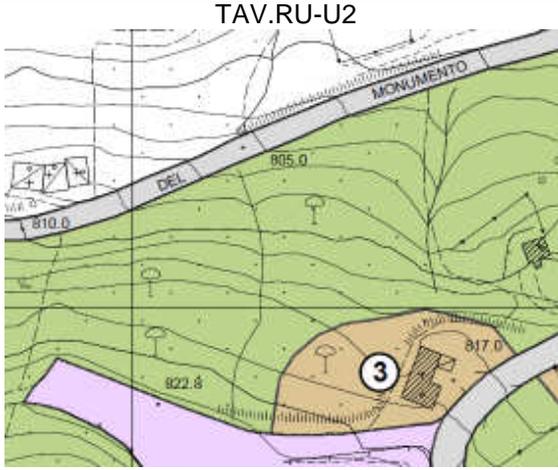
NUMERO

# 125

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9162

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Fontevecchia di Vivo d'Orcia	 <p style="text-align: center;">Codice zona Rt 3 Rif. Catasto F. 157, pp. 670, 991, 1308*</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (3) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità di recupero ad uso produttivo/artigianale insistente sulla particella n°1309 del foglio 157.

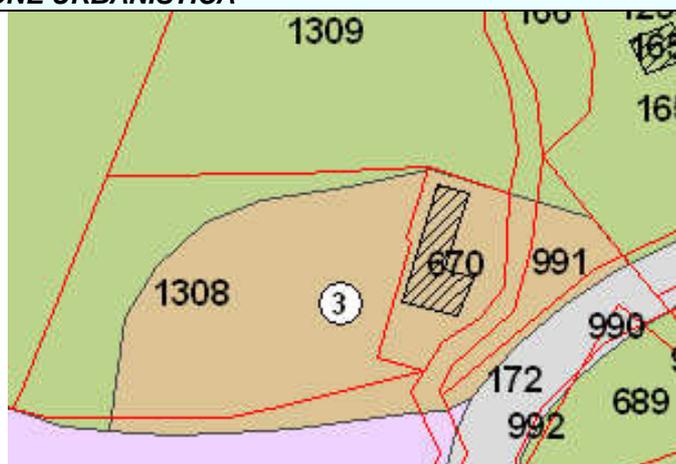
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si rileva che la norma relativa all'area oggetto dell'osservazione non considerava edificabili superfici afferenti alla particella n°1309. Per maggiore chiarezza si provvede comunque alla modesta variazione del perimetro come riportato nella planimetria allegata. La porzione così deperimetrata viene classificata all'interno delle Zone V di cui all'art. 62. Conseguentemente viene modificata la Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

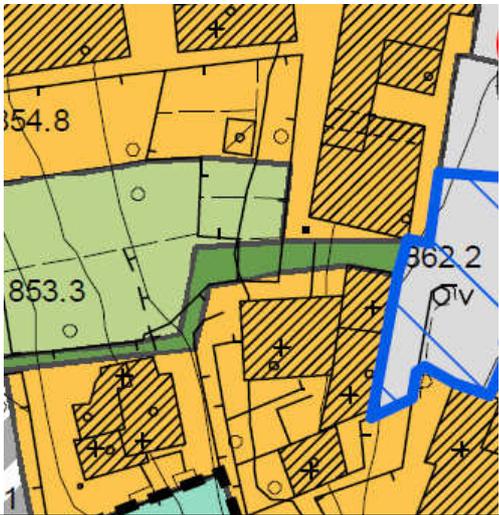
NUMERO

**126**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9163

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
P.zza della Fontana di Vivo d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
- Zone V - Aree verdi urbane	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Proposta di modificare il perimetro della Zona B di Vivo d'Orcia, al fine di ricomprendervi una porzione di terreno che ospita elementi accessori ad abitazioni esistenti (F.157 P.461).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
La richiesta di modifica dei perimetri del tessuto edilizio saturo (Zona B) appare riconducibile alle fattispecie di cui all'art.20.08 delle NTA del PS, laddove si dispone che vi siano approfondimenti relativi allo stato dei luoghi operati in sede di RU, che determinano la non sostanziale modifica dei perimetri definiti dal PS, questi non rappresentano variante al PS stesso.	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Il perimetro dell'area in oggetto viene modificato sottraendo dalle Zone V la parte relativa al resede del fabbricato di proprietà dei soggetti osservanti, come riportato nella planimetria allegata.

L'area deperimetrata è riclassificata come Zona B. Conseguentemente viene aggiornato quanto riportato sulla Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

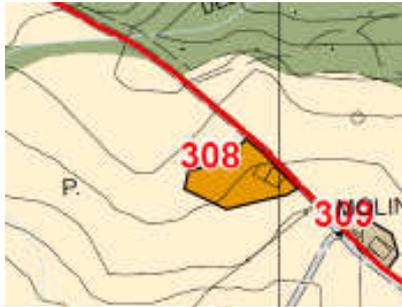
NUMERO

**127**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9164

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Molinaccio di Campiglia d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Insedimento da recuperare n°308	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di ripermimetrazione dell'insediamento suddividendolo in due sub insediamenti, permettendo la realizzazione di interventi separati fra le due unità immobiliari esistenti;
- 2) Inserimento dell'insediamento n°308 tra quelli anoverati all'art.40.2 Insediamento oggetto di specifica disciplina, attribuendo idonea disciplina come proposta all'interno della osservazione presentata;
- 3) In subordine alla attribuzione di specifica disciplina, richiesta di integrare le disposizioni contenute all'art.36 con la possibilità di realizzare interventi analoghi a quelli richiesti al punto 2, procedendo comunque alla ripermimetrazione dell'area di pertinenza.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

L'art. 36 è integrato nel modo seguente:

*(...) In caso di proprietà frazionata, gli interventi di cui al presente comma sono ammessi esclusivamente nei casi in cui sia comunque possibile individuare una porzione dell'area di pertinenza dell'insediamento alla quale riferirsi per l'attuazione del progetto organico di recupero. (...)*

**2) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si chiarisce che si ritiene non coerente la richiesta relativa alla possibilità di effettuare interventi di sostituzione edilizia limitate a porzioni dell'edificio esistente. L'insediamento in oggetto è riclassificato all'interno degli insediamenti oggetto di specifica disciplina di cui all'art. 40 delle NTA, che viene integrato dalla seguente scheda specifica di intervento:

<b>Num. rif. anagrafe</b>	<b>308</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Podere Spicchio</b>
<b>Dest. d'uso consentite</b>	Residenza, agricola e funzioni connesse
<b>SUL mq</b>	0
<b>Disciplina</b>	Piano attuativo di recupero dell'intero insediamento da attuarsi con interventi di tipo SE, anche con diversa articolazione e localizzazione all'interno dell'area di pertinenza, senza incrementi dei volumi e delle superfici, finalizzati all'allontanamento dalla pubblica viabilità delle nuove costruzioni. E' consentita la ricostituzione delle parti aventi caratteristiche di ruderi, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36.4 delle NTA. Il progetto è corredato da specifici studi atti a verificarne il corretto inserimento paesistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area. In assenza di Piano di recupero, nell'area si applica la disciplina relativa agli Insediamenti da recuperare di cui all'art. 36 delle NTA.

**3) L'osservazione non è accolta**

Si ritiene pertinente quanto esposto ai precedenti punti 1) e 2).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

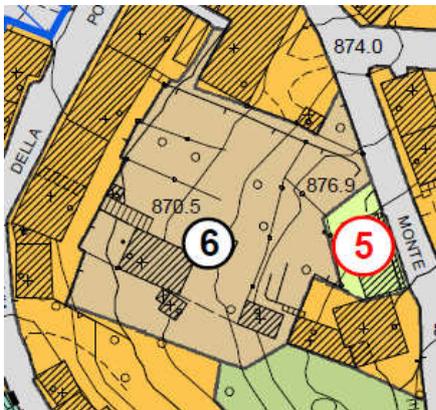
NUMERO

# 128

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9165

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Posta di Vivo d'Orcia	<p>TAV.RU-U2</p>  <p>Codice zona Rt 6 Rif. Catasto F. 157, p. 139</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (6) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di inserire l'area di cui alla particella catastale Foglio 157 Particella n°139, attualmente inserita in Zona RT(6), in Zona B-Tessuti urbani prevalentemente saturi.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il PS classifica l'ambito all'interno dei Tessuti consolidati, prevedendo il ' ....riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta, il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario, che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edilizi con destinazioni miste....' (NTA PS, art. 157.03)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che l'area in oggetto sia strettamente funzionale alla realizzazione del Piano di recupero previsto, che si considera strategico per il riassetto dell'area centrale del Vivo.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

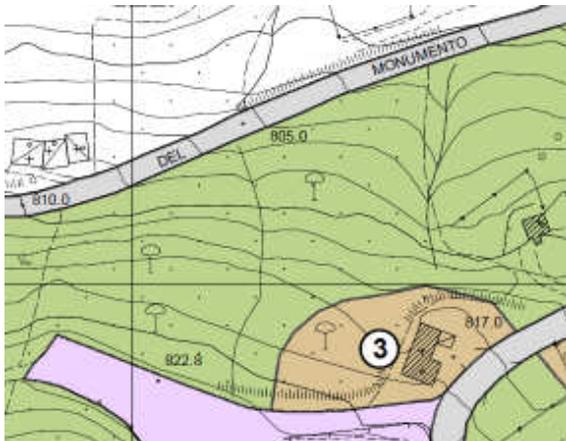
NUMERO

# 129

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9166

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Fontevecchia di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (3) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	
	Codice zona Rt 3 Rif. Catasto F. 157, pp. 670, 991, 1308*

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione dell'edificabilità di recupero ad uso produttivo/artigianale insistente sulla particella n°1202 del foglio 157.

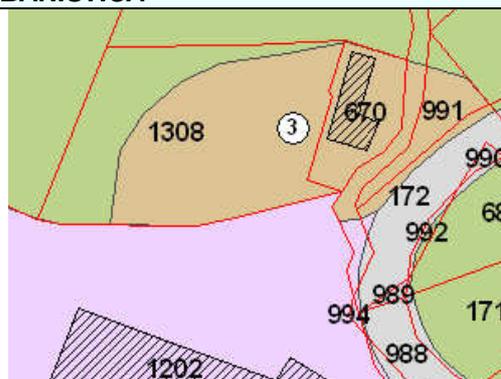
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si rileva che la norma relativa all'area oggetto dell'osservazione non considerava edificabili superfici afferenti alla particella n°1202. Per maggiore chiarezza si provvede comunque alla modesta variazione del perimetro come riportato nella planimetria allegata. La porzione così deperimetrata viene classificata all'interno delle limitrofe Zone Dp di cui all'art. 60. Conseguentemente viene modificata la Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

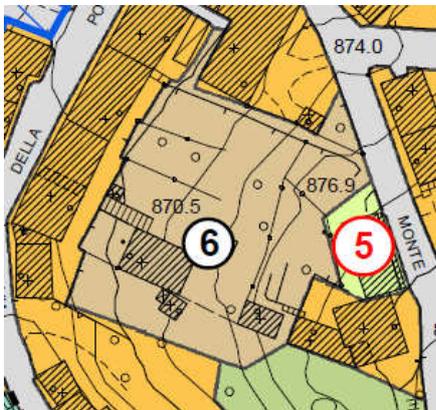
**NUMERO**

**130**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9167

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Posta di Vivo d'Orcia	<p>TAV.RU-U2</p>  <p>Codice zona Rt 6 Rif. Catasto F. 157, p. 126</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (6) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di inserire l'area di cui alla particella catastale Foglio 157 Particella n°126, attualmente inserita in Zona RT(6), in Zona B-Tessuti urbani prevalentemente saturi, con disponibilità a realizzare sulla particella una strada di uso comune

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il PS classifica l'ambito all'interno dei Tessuti consolidati, prevedendo il ' ....riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta, il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario, che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edilizi con destinazioni miste....' (NTA PS, art. 157.03)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che l'area in oggetto sia strettamente funzionale alla realizzazione del Piano di recupero previsto, che si considera strategico per il riassetto dell'area centrale del Vivo.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

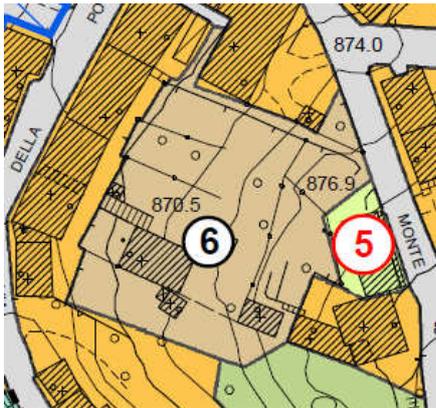
**NUMERO**

# 131

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9168

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Posta di Vivo d'Orcia	 <p style="text-align: center;">TAV.RU-U2</p> <p style="text-align: center;">Codice zona Rt 6 Rif. Catasto F. 157, p. 126</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (6) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di inserire l'area identificata nell'osservazione sotto la lettera A, attualmente inserita in Zona RT(6), in Zona B-Tessuti urbani prevalentemente saturi;
- 2) Richiesta di inserire l'area identificata nell'osservazione sotto la lettera B, attualmente inserita in Zona RT(6), in un tessuto che consenta la demolizione e ricostruzione, purché all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti, con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commercio per medie o piccole strutture di vendita;
- 3) Richiesta di inserire l'area identificata nell'osservazione sotto la lettera C, attualmente inserita in Zona RT(6), in Zona B1, con parametri urbanistici definiti come da proposta allegata all'osservazione, per una SUL di 160 mq, con possibilità di individuare un'area da destinare a parcheggi pubblici e realizzazione strada di accesso al lotto.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Il PS classifica l'ambito all'interno dei Tessuti consolidati, prevedendo il ' ....riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta, il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario, che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edilizi con destinazioni miste....' (NTA PS, art. 157.03)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che l'area in oggetto sia strettamente funzionale alla realizzazione del Piano di recupero previsto, che si considera strategico per il riassetto dell'area centrale del Vivo.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**132**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9169

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO										
Casa Ronconi	Anagrafe degli Insediamenti in Territorio Rurale										
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	 										
Insedimenti da adeguare	<table border="1"><tr><td>CASA RONCONI</td><td>338</td></tr><tr><td>Insediamenti da adeguare:</td><td></td></tr><tr><td>CITAZIONE:</td><td>Presente al 1904</td></tr><tr><td>CIRCOGRAFIA:</td><td>Parolo</td></tr><tr><td>TIPO PREVALENTE:</td><td>Residenza rurale</td></tr></table>	CASA RONCONI	338	Insediamenti da adeguare:		CITAZIONE:	Presente al 1904	CIRCOGRAFIA:	Parolo	TIPO PREVALENTE:	Residenza rurale
CASA RONCONI	338										
Insediamenti da adeguare:											
CITAZIONE:	Presente al 1904										
CIRCOGRAFIA:	Parolo										
TIPO PREVALENTE:	Residenza rurale										

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica della descrizione del fabbricato contenuta nell'elaborato "Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale", prendendo atto che la destinazione d'uso è di civile abitazione invece di residenza rurale, insediamento n°338

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

Si provvede a riportare l'attuale destinazione d'uso residenziale relativa all'insediamento n.338 in oggetto. Si chiarisce tuttavia che le informazioni contenute nell'allegato 'Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale' hanno carattere esclusivamente indicativo, in quanto derivate da ricognizioni condotte in un periodo relativamente ampio e pertanto possono non essere aggiornate. Le informazioni contenute hanno valore strumentale di orientamento in caso di istruttorie comunali, ma non possono comunque sostituire la necessaria consultazione dei fascicoli edilizi conservati presso gli archivi, indispensabile per la corretta valutazione delle puntuali condizioni d'intervento.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**133**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9170

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Amiata di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Parcheggi di progetto -Ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di rimandare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in attesa dell'analisi del progetto riguardante la realizzazione dei parcheggi, fornendo i seguenti suggerimenti utili alla redazione del progetto:

- mantenere l'accesso nella posizione attuale, evitando di dover attraversare il parcheggio per raggiungere l'abitazione
- allargare la strada esistente, valutando la possibilità di realizzare una corsia per l'ingresso e una per l'uscita dei mezzi
- realizzare idonea pavimentazione del manto stradale
- delimitare l'area destinata a parcheggio con muretti e recinzione, o recinzione, in modo da impedire l'accesso ad estranei o ad animali.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI SONO RILEVATE INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio risulta strategica per il concretizzarsi della realizzazione dell'area di parcheggio. Si chiarisce che la realizzazione del parcheggio dovrà necessariamente prevedere la possibilità di accesso al fabbricato esistente.

I contenuti dell'osservazione vengono comunque conservati agli atti del fascicolo relativo all'esproprio n°17 quali indirizzi per l'arricchimento delle conoscenze utili alla definizione del progetto dell'opera.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

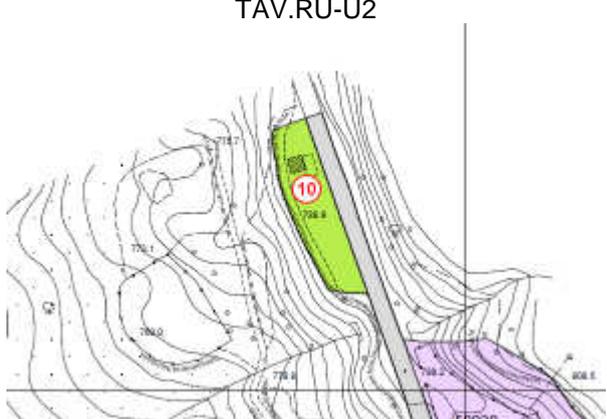
NUMERO

**134**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9171

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Fontanino di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Zone F - Attrezzature di interesse generale.  -Distributore carburante.	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

In riferimento alla previsione del RU di un'area per la distribuzione di carburanti, l'osservazione mira all'ottenimento di volumi edilizi per un totale di 800 mq. di SUL da adibire a servizi alla viabilità, quali locali direzionali, artigianali, turistico ricettive.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

Si chiarisce che la L.R. 28/2005, integrata dalla L.R. 38/2009, prevede la possibilità di offrire attività e servizi integrativi senza restrizioni o obblighi. Si rileva tuttavia che tali attività e servizi integrativi devono essere necessariamente conformi a quanto previsto all'art. 56 della legge citata. Si ritiene di integrare la disciplina di cui all'art. 61.3, punto 4 delle NTA nel modo seguente:

' (...) La realizzazione dell'impianto è subordinata alle disposizioni di cui al capo VII della L.R. 28/2005 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:

Sup cop. 50% della St.

H.max 3,50, con esclusione delle pensiline la cui altezza massima è 5,50

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della St.'

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

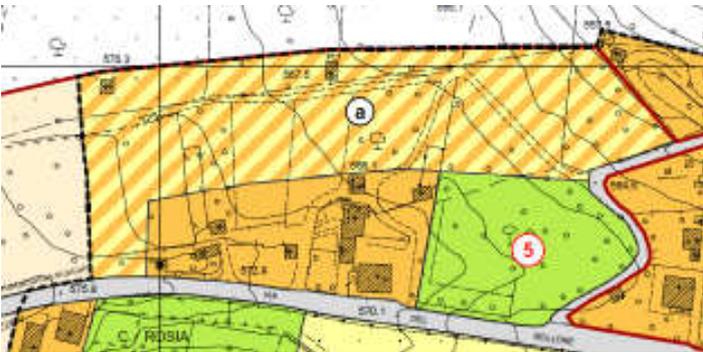
NUMERO

**135**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9172

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Bollore di Bagni San Filippo	TAV.RU-U3 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone B1 (a) - Zone residenziali di completamento	
-Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ricomprendere le intere particelle n°1 34 e n°135 del foglio n°166 all'interno della Zone B1 (a) - Zone residenziali di completamento

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

Si ritiene che il perimetro relativo alla zona in oggetto sia correttamente individuato e dimensionato in relazione alla strategia generale di sviluppo attuata dal RU per l'UTOE 4. Si chiarisce che l'attuazione delle previsioni relative all'area in oggetto è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà definire la disciplina di dettaglio nel rispetto dei parametri e delle disposizioni del RU.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 136

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9173

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Belvedere	TAV.RU-R7 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
1) Zone a prevalente naturalità e Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA	
2) Insediamenti oggetto di specifica disciplina n°337	

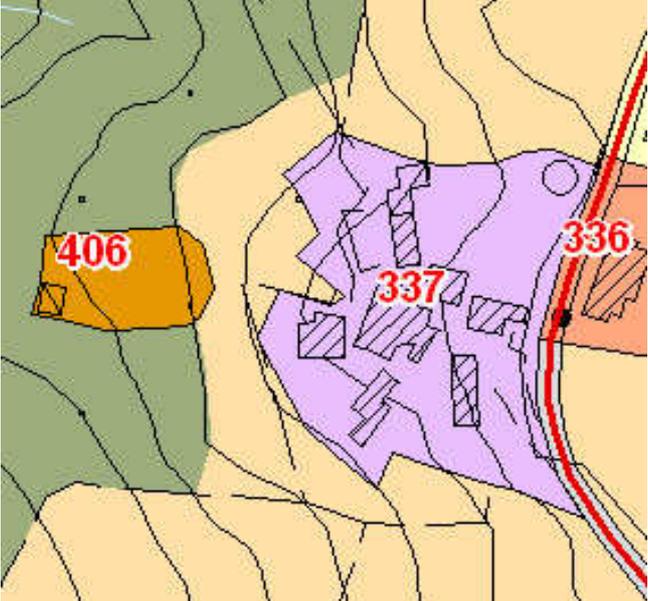
## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

1) Richiesta di schedatura del fabbricato e attribuzione di un'area di pertinenza
2) Sottrazione del terreno identificato alla particella n°19 del foglio n°140 dall'insediamento n°337

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

<p><b>1) L'osservazione è accolta.</b> Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.406 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale. L'insediamento è classificato quale <i>Insediamento da recuoerare</i> di cui all'art.36 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel <i>Sistema Complesso dell'anello dell'Amiata</i>. Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R7 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.</p> <p><b>2) L'osservazione è accolta.</b> Si provvede alla deperimetrazione dall'insediamento 337 dell'area in oggetto, così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è aggiornata la Tavola R7</p>	
--	--

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

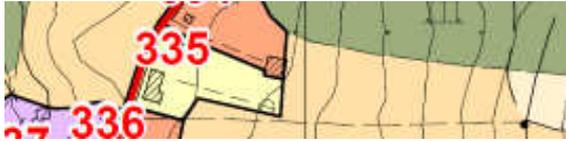
NUMERO

# 137

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9174

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Belvedere	TAV.RU-R7 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insediamiento consolidato-indifferente n°335	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ricomprendere l'insediamento n°335 tra quelli oggetto di specifica disciplina di cui all'art.40.1, al fine di consentire interventi di manutenzione e ristrutturazione anche da parte di non residenti e che consenta di procedere all'incremento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale (suddivisione in 2 u.i. a destinazione d'uso residenziale).

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p><b>126.06</b> Nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, negli edifici residenziali con destinazione non agricola al momento dell'adozione del PS, abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, non destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, casa-vacanze o affittacamere, non classificati con giudizio di "valore particolarmente rilevante" oppure "valore rilevante" (rif. Tavv. QC 9.1/9.4 <i>Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio</i> ed art. 123 delle presenti Norme) dal PS e non ricompresi negli aggregati o nei BSA, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei volumi esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi (rif.art. 44 e art. 79, lett. d, p. 3 della LR1/2005) fino a mq 25 di superficie utile, purché finalizzati alla riquilificazione architettonica dell'edificio in coerenza con i caratteri originari dello stesso e dell'edilizia rurale locale. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.</p>	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene che l'insediamento in oggetto sia correttamente classificato. Si rileva tuttavia l'opportunità di integrare i contenuti di cui all'art. 39.3 delle NTA nel modo seguente, al fine di chiarire gli interventi ammessi in relazione agli immobili con destinazione residenziale non abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia:

(...) **Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4.** Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, realizzabili attraverso interventi di tipo R2, R3, R4, R5, SE. Tali ampliamenti non potranno determinare incrementi delle unità immobiliari. Nei casi di totale demolizione e ricostruzione, gli edifici saranno realizzati secondo le modalità previste per gli interventi di nuova edificazione. In tutti gli altri casi, gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza relativamente all'intero edificio.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

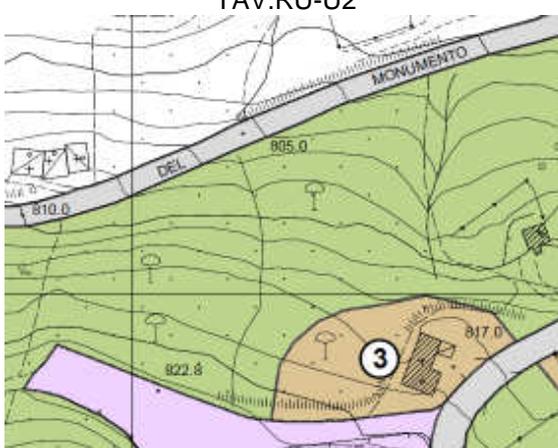
NUMERO

**138**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9175

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Loc. Fontevecchia di Vivo d'Orcia	 <p>TAV.RU-U2</p> <p>Codice zona Rt 3 Rif. Catasto F. 157, pp. 670, 991, 1308*</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone Rt (3) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di esclusione delle porzioni di terreno contraddistinte alle particelle n°1202 e 1309, in quanto minimamente interessate dalla previsione di recupero rispetto all'intero comparto;
- 2) Richiesta di attribuzione alla Zona Rt(3) di una SUL ad uso artigianale pari a mq. 350, in aggiunta a quella esistente
- 3) Definizione di una altezza massima di mt.8,50, con possibilità di realizzare locali seminterrati di altezza interna superiore a mt.5
- 4) Indicazione di una norma transitoria, che in attesa del progetto di riqualificazione complessiva dell'area consenta comunque interventi di manutenzione e ristrutturazione
- 5) Ripermimetrazione del comparto sulla base di proposta grafica allegata all'osservazione.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è accolta.**

Per i contenuti e le conseguenti modifiche al perimetro dell'area in oggetto si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni n°125 e n°129, che si intendono qui integralmente riportati.

**2) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si ritiene congruente un incremento della SUL in ampliamento prevista per l'intervento fino a un massimo di mq 300 di SUL.

**3) L'osservazione non è accolta.**

Si ritiene che l'altezza massima prevista per l'intervento sia correttamente indicata. Si chiarisce che tale altezza sarà da computarsi secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale.

**4) L'osservazione è accolta.**

Si specifica, all'interno della disciplina specifica relativa all'intervento, di cui all'art. 59 delle NTA che *in assenza di progetto unitario sugli edifici esistenti sono consentiti interventi ME, RE, R1.*

**5) L'osservazione non è accolta.**

L'area oggetto dell'ampliamento richiesto è stata specificatamente identificata come bosco ai sensi della L.R. 39, così come riportato nell'allegato '*Classificazione delle aree boscate presenti nelle UTOE*'.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

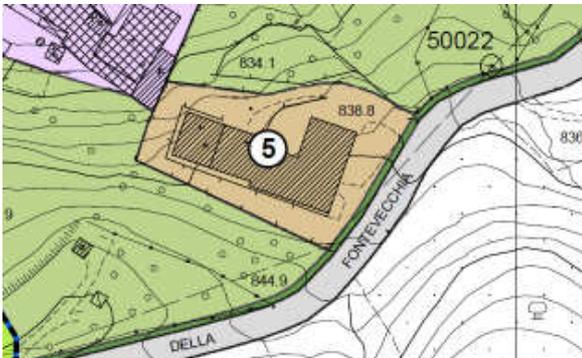
NUMERO

**139**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. DIEGO	07/11/2011	9176

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via Fontevicchia di Vivo d'Orcia	TAV.RU-U2
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zona Rt (5) - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modifica alla disciplina di cui all'art.59 delle NTA del RU in relazione all'intervento previsto nella Zona Rt(5), al fine di:

- 1) prevedere nei locali seminterrati la possibilità di realizzare unità con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale per piccole o medie strutture di vendita, senza vincoli di superficie o destinazione specifica;
- 2) prevedere la realizzazione di elementi strutturali distaccati dalla struttura esistente che facilitino l'accesso ai vari livelli, quali scalinate esterne, terrazze appoggiate su pilastri;
- 3) riperimetrare l'area di pertinenza del fabbricato a tutta la particella n°190

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si chiarisce che la destinazione a spazi di commercio di vicinato è sempre consentita in quanto assimilata alla residenza. Si ritiene che la richiesta di destinare spazi a destinazione direzionale sia coerente con gli obiettivi del RU. Si esclude invece la realizzazione di spazi commerciali per medie strutture di vendita, in quanto ritenuto non congruente.

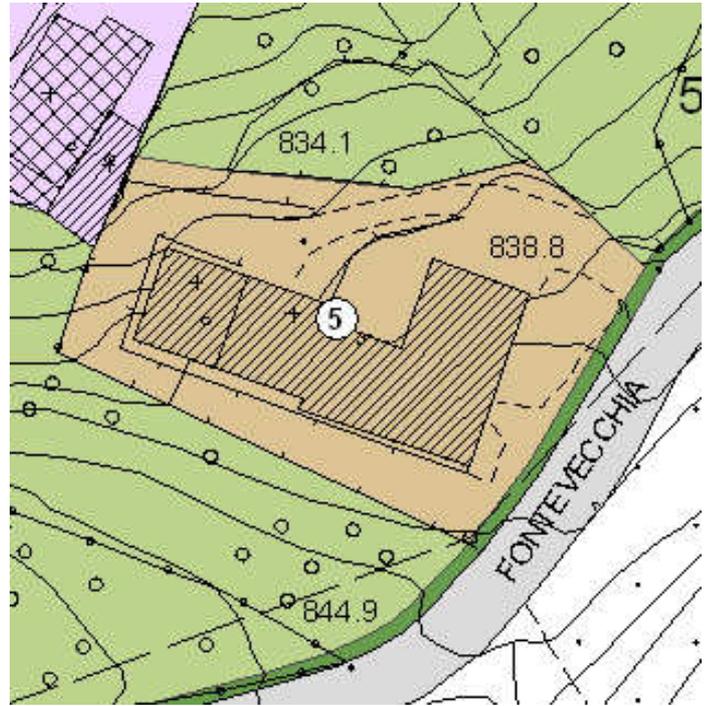
**2) L'osservazione è accolta.**

Si specifica che è consentita la realizzazione di strutture funzionali alla distribuzione e ai collegamenti verticali anche esternamente alla struttura esistente ove risultasse impossibile o comunque inopportuno la loro realizzazione all'interno dei manufatti.

**3) L'osservazione è parzialmente accolta.**

Si chiarisce che la classificazione a Zona V dell'area in oggetto, operata in coerenza con l'obiettivo di conservare un carattere di prevalente naturalità agli spazi aperti contigui al centro abitato di Vivo d'Orcia, non impedisce interventi di sistemazione ma li limita a quanto previsto dall'art. 62 delle NTA.

Si ritiene comunque di operare un modesto incremento del perimetro della Zona RT 5, così come riportato nella planimetria allegata, in ragione di una maggiore aderenza con lo stato dei luoghi.



La scheda specifica relativa all'intervento in oggetto, di cui all'art. 59 delle NTA è integrata nel modo seguente:

<b>Codice zona</b>	<b>Rt 5</b>
<b>Rif. Catasto</b>	F. 157, p. 190*
<b>Descrizione</b>	Recupero struttura esistente via della Fontevecchia
<b>Modalità intervento</b>	Piano di Recupero
<b>St</b>	mq 2.120 circa
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenza, <b>commercio di vicinato, direzionale</b>
<b>SUL mq</b>	0
<b>Hmax</b>	-
<b>Condizioni di fattibilità</b>	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
<b>Disposizioni</b>	Progetto di riuso della struttura esistente, compatibilmente alla conformità con le normative vigenti, senza incrementi volumetrici, per l'insediamento di funzioni residenziali. <b>E' consentita la realizzazione di strutture funzionali alla distribuzione e ai collegamenti verticali anche esternamente alla struttura esistente ove risultasse impossibile o comunque inopportuno la loro realizzazione all'interno delle strutture esistenti.</b> Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito. Sono inoltre da prevedersi opportune misure di riduzione dell'impatto visivo della struttura, da comprovarsi con opportuni elaborati progettuali (fotosimulazioni, rendering, ecc.), anche tramite la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone. Il progetto è realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, senza incrementi volumetrici. In tal caso, l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra. Sono comunque fatte salve le disposizioni relative alla sistemazione degli spazi aperti e alla mitigazione dell'impatto visivo.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**140**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI DIEGO	07/11/2011	9177

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	7.6 Ristrutturazione edilizia - R3: comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R.03.01.2005 n. 1, che prevedano incrementi della SUL, mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile.
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di specificare che tra gli interventi di ristrutturazione edilizia R3 sono ricompresi abbassamento del piano di imposta del solaio di calpestio al piano terreno, comportante pertanto incremento di volume, al fine di renderlo abitabile.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta

Al fine di ricomprendere gli interventi in oggetto, l'art. 7.6 è modificato nel modo seguente:

### **7.6** Ristrutturazione edilizia - R3:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano lo spostamento dei solai esistenti e/o l'inserimento di nuovi solai o altre modifiche interne, anche con incremento della SUL, senza variazione della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

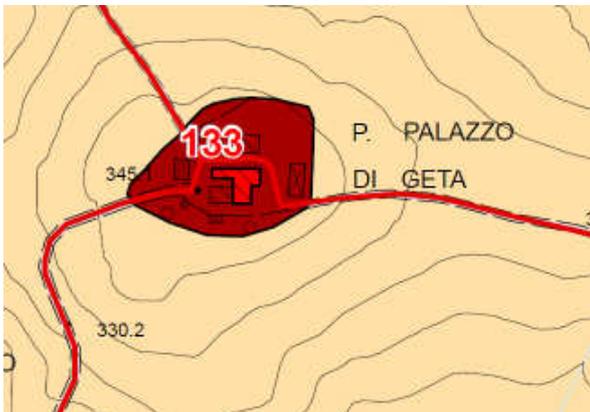
NUMERO

**141**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MANGIAVACCHI EFISIO	07/11/2011	9178

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Palazzo di Geta nei pressi di Gallina	TAV.RU-R3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Insediamenti di valore rilevante (Anagrafe ins. n. 133)</li><li>- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</li></ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di prendere atto che da studi geologici puntuali è emerso che l'area pertinenziale di Palazzo di Geta non è interessata da circolazione di acqua sotterranea, deperimetrandolo pertanto dalle aree sensibili di classe 2; ciò al fine di poter realizzare una piscina di idonee dimensioni.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è parzialmente accolta.

La deperimetrazione richiesta, ancorchè supportata da studi specifici, non è di competenza diretta del Regolamento Urbanistico.

Si chiarisce tuttavia che, alla luce di quanto emerso in relazione alle controdeduzioni all'oss. 45, alle quali si rimanda, il RU ammette la realizzazione della piscina così come richiesto. Si ricorda infine che le dimensioni e le modalità di realizzazione delle piscine sono disciplinate dal Regolamento Edilizio comunale.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

# 142

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
DI EMIDIO GIUSEPPINA	07/11/2011	9180

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Monumento di Vivo d'Orcia	<p>TAV.RU-U2</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Viene richiesta l'eliminazione della Zona B dei terreni contraddistinti alle particelle catastali n°130 e n°40 del foglio 146.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

L'area in oggetto viene deperimetrata dalla zona B e classificata all'interno delle Zone V di cui all'art. 62, così come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente viene modificata la Tav. U2.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**143**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GORACCI ANNA	07/11/2011	9181

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Montieri	<b>art.40.3</b> <b>Num. rif. anagrafe 375</b> <b>Toponimo Case Montieri</b> <b>Descrizione</b> Recupero e riqualificazione insediamento esistente <b>Dest. d'uso consentite</b> Residenza, agricoltura e funzioni connesse <b>SUL mq 330</b> <b>Fattibilità</b> L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> . <b>Disciplina</b> Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'intero insediamento. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione con un incremento massimo della SUL esistente non superiore a mq 330 di SUL. L'altezza dei nuovi volumi realizzati non dovrà superare i due piani fuori terra. Il Piano dovrà necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel sito, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8. Il progetto dovrà inoltre prevedere una definizione dettagliata delle sistemazioni esterne previste, con particolare attenzione agli spazi comuni, quali i percorsi di accesso e distribuzione, le aree di sosta e di relazione. In assenza di Piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Tutti gli interventi diversi dal tipo ME dovranno necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8, estesi all'intera proprietà oggetto degli interventi.
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Insediamenti oggetto di specifica disciplina	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la norma relativa all'insediamento n°375-Montieri, al fine di consentire la redazione di piani di recupero riferiti alle singole proprietà.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione non è accolta.

La strategia attuata dal RU attraverso la definizione di un Piano di recupero è finalizzata alla realizzazione di un intervento organico di riqualificazione dell'intero insediamento, pertanto la possibilità di realizzare nuove volumetrie è da considerarsi quale incentivo generalizzato all'attuazione di tali interventi di riqualificazione, così come previsto dal PS approvato che dispone che *'il RU privilegia in una prima fase il recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi le nuove edificazioni da riferire al tipo insediativo preesistente'* (art. 143.03.02 dell'NTA del PS).

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**144**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CORTI ING. GIOVANNI	07/11/2011	9184

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi dell'Eremo di Vivo d'Orcia	<p style="text-align: center;">TAV.RU-U2</p> 
<p style="text-align: center;"><b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b></p> <p>-Zona F - Attrezzature di interesse generale -(2) Attrezzature religiose</p>	
<p>61.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F, Attrezzature di interesse generale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

<p>1)Richiesta di modifica della indicazione funzionale della Zona F (ex CIF) di Vivo d'Orcia, attribuendo la destinazione rispondente all'attuale utilizzo della struttura e cioè ostello per la gioventù/casa per ferie.</p>
<p>2)Richiesta di modifiche all'art.61.1 in relazione alla possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, specificando che possono essere realizzati anche da soggetti privati attuali proprietari delle strutture.</p>

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si ritiene coerente riclassificare l'ambito in oggetto all'interno delle Zone T a destinazione turistico-ricettiva. Pertanto, l'art. 60 delle NTA è integrato dal seguente comma:

**60.4 Zone T a destinazione turistico-ricettiva**

All'interno delle zone identificate dalla lettera T (Zone Turistico-ricettive consolidate) sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso attuale.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

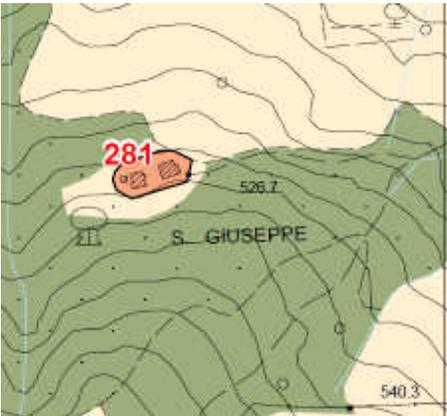
**NUMERO**

**145**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI STEFANO	07/11/2011	9186

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere San Giuseppe	TAV.RU-R6
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
- Insediamenti Consolidati. Congruente (Anagrafe ins. n. 281)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°281 – San Giuseppe, al fine di prendere atto della effettiva area pertinenziale dei fabbricati esistenti.

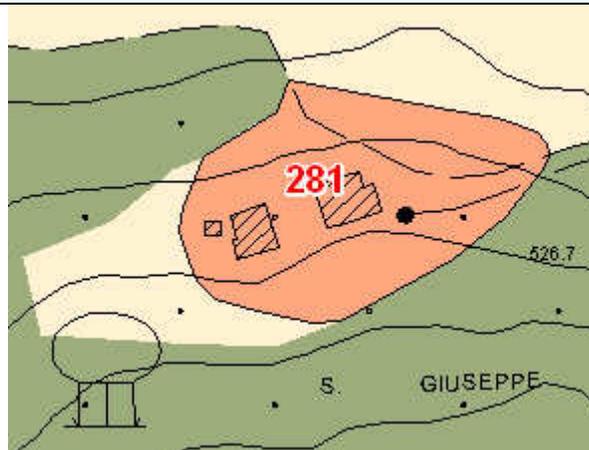
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R6.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

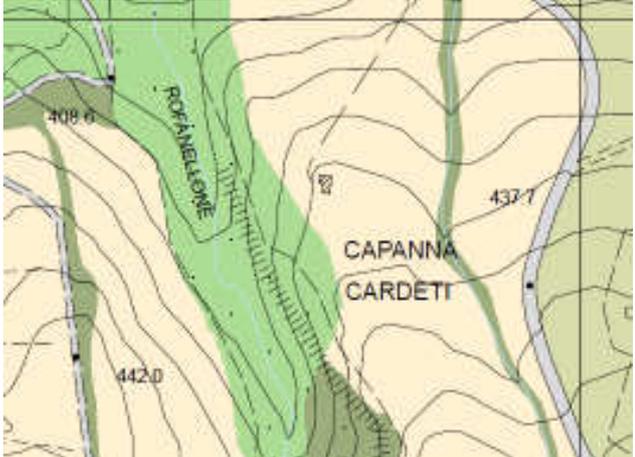
NUMERO

# 146

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI STEFANO	07/11/2011	9187

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
LOCALITA' CAPANNA CARDETI	<p style="text-align: center;">TAV.R6</p> 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
AREE PRODUTTIVE AGRICOLE	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di ricomprendere all'interno del Sistema degli insediamenti un fabbricato esistente in loc. Capanna Cardeti.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

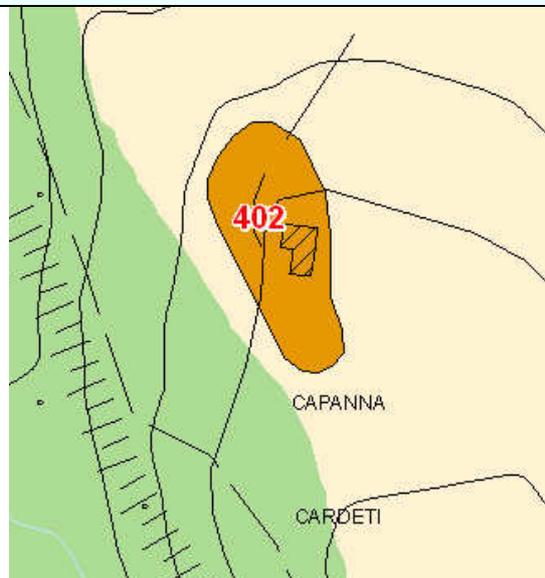
### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si identifica l'insediamento tramite la definizione di un'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata e attribuendo il n.402 in riferimento all'anagrafe degli insediamenti in territorio rurale.

L'insediamento è classificato quale *Insediamento da recuperare* di cui all'art.36 delle NTA del RU e risulta ricompreso nel *Sistema Complesso della strada dei poderi*.

Conseguentemente saranno aggiornati la Tavola R6 e l'elenco degli insediamenti in territorio rurale riportato all'art.32.1 delle NTA del RU.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

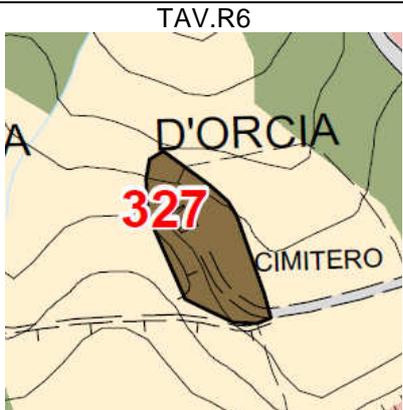
NUMERO

**147**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CARDETI ELISABETTA	07/11/2011	9188

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Nei pressi del Cimitero di Campiglia d'Orcia	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Insediamento n°327 -Aree produttive agricole	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di suddividere in due l'insediamento n°327 al fine di consentire il recupero autonomo di un assezzo agricolo posto a nord dell'area di pertinenza, con contestuale proposta di variazione del perimetro

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è parzialmente accolta.**  
L'area in oggetto viene deperimetrata dall'area di pertinenza dell'insediamento n. 327, così come riportato nella planimetria allegata.



Si ritiene tuttavia che il manufatto in oggetto, per caratteristiche e dimensioni non costituisca un insediamento in relazione ai criteri utilizzati dal RU per la loro individuazione, che si riportano sinteticamente:

- A. Aggregati e edifici isolati che, prescindendo dalle trasformazioni eventualmente subite, risultano esistenti antecedentemente al 1954. Nel caso di annessi agricoli isolati, sono stati presi in considerazione solo i manufatti aventi consistenza volumetrica ritenuta non marginale rispetto al contesto e realizzati con tecniche costruttive riconducibili alla tradizione (struttura in muratura portante e copertura in legno e laterizio).
- B. Aggregati e edifici isolati realizzati successivamente al 1954 con presenza di manufatti a destinazione abitativa.
- C. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli la cui consistenza volumetrica è indice di un'attività produttiva agricola non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di evidente sottoutilizzo o abbandono.
- D. Annessi agricoli isolati di consistenza volumetrica non marginale (in relazione al contesto), ivi compresi i casi di sottoutilizzo, abbandono, inadeguatezza e/o degrado.
- E. Aggregati costituiti esclusivamente da annessi agricoli che, a prescindere dalla consistenza volumetrica, costituiscono situazioni evidenti di inadeguatezza e/o degrado.
- F. Insediamenti a destinazione diversa da quella rurale.

Pertanto, l'area in oggetto è riclassificata all'interno *delle Aree produttive agricole* di cui all'art. 27 delle NTA.

Per una trattazione più estesa delle strategie e dei criteri messi in atto dal RU in relazione al territorio rurale, si rimanda ai contenuti delle controdeduzioni all'oss. 72, che si intendono qui riportati.

Si rileva infine che il manufatto in oggetto non è presente sulla cartografia in scala 1:10.000, pertanto si provvede all'aggiornamento della Tav. R8, riportando il dato presente sulla CTR in scala 1:2.000.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**148**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GIUBBILEI GEOM. MICHELE	07/11/2011	9189

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
-----	37.1 Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno Insedimenti da riqualificare, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-----	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare l'art.37.1 delle NTA del RU al fine di non vincolare la possibilità di intervento di un singolo proprietario alla realizzazione del recupero complessivo dell'insediamento, legato alla volontà di altri proprietari; la richiesta mira a consentire interventi di recupero per singole proprietà, in analogia a quanto consentito all'art.38.1 per gli insediamenti da adeguare.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### L'osservazione è accolta.

L'art. 37.1 è integrato nel modo seguente:

**37.1** Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insedimenti da riqualificare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. **Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

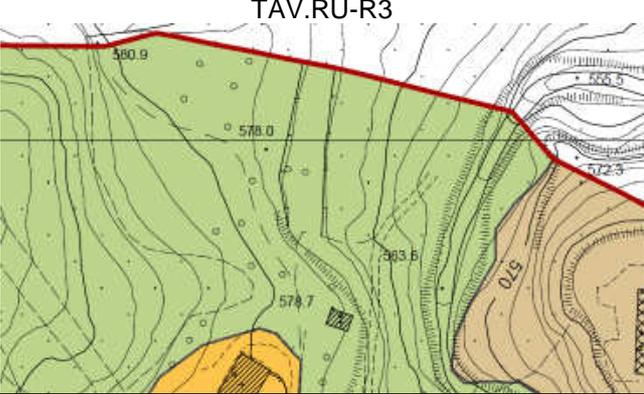
**NUMERO**

**149**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
BISCONTI LUCIANO E FRANCHETTI ANGELA	07/11/2011	9190

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località I Forni di Bagni San Filippo	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone V - Aree verdi urbane	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di definizione di una Zona omogenea interessante la particella catastale n°236 del foglio n° 163, sulla quale insistono fabbricati che è intenzione della proprietà di recuperare.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
<p>I soggetti osservanti avevano già presentato una richiesta simile a quella oggetto della presente a seguito della adozione del Piano Strutturale. In sede di controdeduzione il Consiglio Comunale aveva così risposto: <i>oss.n°23 "L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non pertinente, poiché il livello di dettaglio dell'istanza è da considerarsi di competenza specifica del RU.</i> <i>Il PS non esclude comunque la possibilità di effettuare le azioni richieste nell'osservazione, demandando alla stesura di un Piano particolareggiato unitario la definizione delle trasformazioni previste per l'UTOE 4 (art.159.04)."</i> Pertanto si ritiene che in riferimento al Piano Strutturale l'osservazione risulta coerente.</p>	<p>NON SI RILEVANO INCOERENZE</p>	<p>NESSUNA</p>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione non è accolta.**

L'ambito in oggetto ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità geomorfologica G4 (pericolo di frana molto elevato). In tali aree il RU non prevede incrementi dei carichi urbanistici, limitando gli interventi sugli edifici esistenti alla manutenzione e al restauro e risanamento conservativo.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

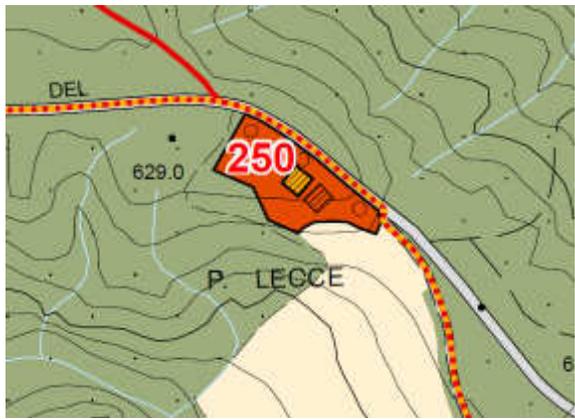
**NUMERO**

# 150

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CAVEZZINI ALFONSO	07/11/2011	9193

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere I Lecci	TAV.RU-R5
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Insedimenti Consolidati. Peculiare	
	<p><i>Art.40.3</i>                      Descrizione I Lecci                      Dest. d'uso consentite Agriturismo, ristorazione                      SUL mq 30                      Fattibilità Classe di fattibilità FG3 e FI2                      Disciplina Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R5, limitati alle parti dell'insediamento di recente costruzione, esclusivamente per motivi di adeguamento funzionale, fino a un massimo di mq 30 di SUL. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione comunale per il paesaggio. Nell'ambito dell'attività turistica e ristorativi insediata, è consentita la destinazione di spazi da dedicare ad attività congressuale e/o ad altre attività correlate con la valorizzazione e la promozione del territorio della Val d'Orcia.</p>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di chiarire le possibilità di utilizzazione tutti gli spazi esistenti o in ampliamento ad attività ristorativa

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

**L'osservazione è accolta.**

Si chiarisce che il RU definisce le destinazioni d'uso consentite in relazione all'insediamento in oggetto senza porre in essere alcun limite riguardo alla reciproca consistenza.

Si chiarisce inoltre che i '*motivi di adeguamento funzionale*' riferiti alla possibilità di ampliamento prevista dal RU ricomprendono qualsiasi opera rivolta al miglioramento e/o al potenziamento delle destinazioni consentite, ivi comprese le necessarie attività di servizio alle stesse.

Si rileva che nella Tav. R5 l'insediamento n. 250 risulta erroneamente classificato tra gli Insediamenti congruenti peculiari, pertanto si provvede a riportare la corretta classificazione tra gli *Insediamenti oggetto di specifica disciplina*, coerentemente con i contenuti di cui all'art. 40 delle NTA.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUMERO

**151**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
CERETTI FLAVIA STEFANIA – CONSIGLIERE COMUNALE	07/11/2011	9194

## UTOE1

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

-----

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- a) Si osserva la mancanza di significative aree destinate a parcheggio, sia in termini di superficie sia in termini di percorsi di collegamento con l'abitato, a infrastrutture per la permanenza camper, attualmente ubicata in zona retrostante il cimitero, lontana dal centro e penalizzata da forte dislivello
- b) Non è stato previsto un parcheggio adiacente le mura sul retro della Torre in area evidenziata come B1(c)residenziale
- c) Mancano indicazioni utili al recupero della strada di collegamento tra la Provinciale e Rocca d'Orcia, attualmente in stato di degrado, disattendendo l'intenzione di creare un senso unico ascendente con l'ausilio di chiara segnaletica stradale
- d) Mancanza di una previsione realistica per un progetto di depurazione delle acque fognarie con indicazione su mappa del percorso riservato alle infrastrutture necessarie
- e) Mancanza di attenzione e previsione con indici realistici della possibilità di installare pannelli fotovoltaici a filo tegole sui tetti di attività commerciali o artigianali esterne alle aree storiche, ritenendo più opportuno il dimensionamento massimo in Kw necessari piuttosto che in metri quadrati
- f) Mancanza di indicazione in mappa di Piani Attuativi per il restauro dell'area della Torre;
- g) Mancanza dell'individuazione in mappa dell'area dell'Asilo Vecchio come edificio di interesse pubblico da recuperare;
- h) Mancanza di una previsione di edilizia convenzionata;
- i) Si osserva l'accettazione incondizionata delle imposizioni di Acquedotto del Fiora con conseguente riduzione delle previsioni

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

- a) La dotazione di parcheggi nell'UTOE 1 risulta soddisfacente in relazione agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, così come riportato nelle tabelle di cui al cap. 3.2 della *Relazione di sintesi della Valutazione integrata*. Si chiarisce che il modesto incremento registrato in relazione a tale standard è dovuto al fatto che non è stata compresa nel computo la previsione relativa all'area di sosta localizzata nei pressi del cimitero, in quanto la sua definizione è demandata alla realizzazione di un progetto pubblico che ne definisca l'esatta estensione e le modalità di attuazione. In relazione alla localizzazione periferica di tale infrastruttura, questa si ritiene corretta per caratteristiche e estensione della stessa. Si chiarisce inoltre che le limitazioni alle previsioni contenute nel PS, determinate dalla presa d'atto dell'insufficienza delle reti acquedottistiche e fognarie, hanno necessariamente influito anche sulla previsione di nuove opere di urbanizzazione. In questo senso l'Amministrazione prevede un loro ulteriore potenziamento contestualmente alla risoluzione delle problematiche citate, prendendo senz'altro in considerazione le proposte pervenute in sede di osservazione (cfr. oss. n. 41).
- b) Si richiamano le motivazioni di cui al precedente punto a). Inoltre sull'area in oggetto sono state fatte specifiche osservazioni dalla Provincia e dalla Regione (oss. n.56 e n.155), alle quali si rimanda.
- c) Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto riferita a problematiche legate alla gestione della viabilità che non sono di pertinenza del Regolamento Urbanistico.
- d) Si chiarisce che la realizzazione di tali infrastrutture non è di competenza esclusivamente comunale. Il RU individua le aree ove localizzare tali infrastrutture. Tali indicazioni sono state trasmesse alla competente ATO e al soggetto gestore (Acquedotto del Fiora), che provvederà ad acquisirle in sede dei piani di realizzazione delle stesse.
- e) In relazione alla disciplina relativa all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si chiarisce che tale disciplina è in gran parte conseguente alla scelta di operare politiche condivise a livello di Comuni del Parco e derivano dalle valutazioni effettuate a livello di Piano di gestione del sito UNESCO, redatto dalla Prof. Falini. Si chiarisce inoltre che l'eccessiva 'prudenza' richiamata nell'osservazione è frutto della convinzione che attualmente sia difficilmente valutabile l'effettivo impatto che una potenziale proliferazione di tali impianti avrebbe sul territorio. In questo senso è stato adottato sostanzialmente un 'principio di cautela', ritenendo congruo il termine di validità quinquennale del presente RU quale occasione di monitoraggio delle effettive esigenze e delle potenziali ricadute sul territorio derivanti dall'installazione di tali impianti. In questo senso si ritiene l'attività di monitoraggio quale componente necessaria nell'indirizzare correttamente eventuali modifiche alla normativa adottata. Infine, si rileva che il 'principio di cautela' citato è coerente con gli attuali approcci alla materia tenuti dalla Regione Toscana e dalle competenti Soprintendenze.
- f) Si rileva che relativamente all'area in oggetto esiste già un progetto definitivo di recupero. Si chiarisce che il RU consente l'attuazione di tale progetto senza la preventiva approvazione di uno specifico Piano attuativo.
- g) L'edificio in oggetto è stato ricompreso in Zona B al fine di consentire usi compatibili nel rispetto delle strutture esistenti.
- h) Tale mancanza è da riferirsi a quanto osservato al punto a), in quanto la quota da riservare all'edilizia convenzionata e/o agevolata, prevista dal PS in relazione agli interventi di nuova edificazione più consistenti è venuta meno con il venir meno di tali previsioni.
- i) La vicenda relativa alle problematiche legate all'efficienza dell'attuale rete idrica è illustrata nella *Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata* (par. 1.4, par. 4.1.7 e par. 4.4.1). Si chiarisce che il soggetto competente in materia di sostenibilità in relazione alla risorsa idrica e alle relative infrastrutture è l'ATO 6 e non il soggetto gestore, che è un soggetto privato. Si rileva infine che l'Amministrazione ha sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Soggetto Gestore del Servizio Idrico Integrato, attualmente individuato nell'Acquedotto del Fiora spa, l'Autorità d'Ambito ed il Comune di Castiglione d'Orcia, utile a dare certezza alla realizzabilità delle opere di efficientamento della rete idrica necessarie al territorio comunale di Castiglione d'Orcia.

## UTOE 2

### **RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

#### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

----

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Richiesta di recepire le proposte formulate dalla Pro Loco di Vivo per il riutilizzo di aree coltivabili o edifici, indirizzate verso la ricerca di nuove attività produttive collegate con il rilancio turistico-ambientale della frazione.

### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Si chiarisce che il RU ha previsto la realizzazione del 'Parco delle sorgenti' anche attraverso un confronto con la Pro Loco, acquisendo proposte e suggerimenti. La definizione di tale previsione è demandata alla redazione di un progetto esecutivo ove non si esclude l'accoglimento di quanto osservato.

## **UTOE 3**

### **RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

#### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

----

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

La frazione di Campiglia d'Orcia è zonizzata a tal modo che diviene luogo di sole abitazioni

### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Si ritiene che l'osservazione, a fronte della sua genericità, non sia pertinente.

## UTOE 5

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

----

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

a) Nella frazione di Gallina non sono previsti incentivi alle attività in relazione alla posizione geografica centrale rispetto ai comuni del parco o dell'Unione dei Comuni

b) Non viene progettato alcun cambiamento delle direttrici viarie o la costituzione di una piazza, per deviare i percorsi pedonali dalla Cassia con un tracciato parallelo in parte già esistente

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

- a) Quanto osservato è da ricondurre alle problematiche citate relative all'insufficienza della rete di approvvigionamento idrico che, nel caso di Gallina, assume le proporzioni più rilevanti (risulta attualmente insostenibile l'incremento anche minimo di utenze idriche). Si rileva che il tema osservato è conforme agli obiettivi e strategie definite dal PS per la frazione, ove si prevede appunto la realizzazione di uno spazio centrale multifunzionale finalizzato a connotare il centro abitato, attualmente privo di ordinamenti definiti e di una specifica identità.
- b) In relazione a quanto osservato si ritiene pertinente quanto espresso al precedente punto a).

## UTOE 4

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

----

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- a) Non sono rappresentate in mappa percorsi di collegamento tra le differenti future urbanizzazioni di tipo pedonale
- b) Per il centro storico non c'è un piano per i parcheggi e il piano attuativo per detta area prevede due aree di parcheggio molto penalizzate dalla distanza e da dislivelli altimetrici; inoltre il centro storico rimane scollegato dalla nuova edificazione
- c) Non è promossa la libera fruizione termale
- d) Manca l'illuminazione e percorsi pedonali sicuri collegati con le aree di parcheggio
- e) Manca un piano per il recupero dei torrenti termali con la possibilità di trattare con la proprietà dell'edificio termale l'apertura continuata durante l'anno
- f) Il Piano Attuativo del centro storico include elementi opinabili, tra i quali l'inserimento di una mini piazza con fontana

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

- a) Il RU prevede la realizzazione di un sistema integrato di percorsi pedonali la cui definizione è demandata alla redazione del Piano Particolareggiato.
- b) Si ritiene che quanto previsto dal RU in relazione ai parcheggi sia correttamente formulato, sia in relazione alle esigenze che alla morfologia e allo stato dei luoghi.
- c) Si chiarisce che l'utilizzo della risorsa termale è sottoposta a Concessione che ne stabilisce l'uso esclusivo da parte dell'attuale gestore.
- d) Si rimanda a quanto esposto relativamente al punto a).
- e) Si ritiene quanto osservato non pertinente in relazione alle competenze del RU.
- f) Si ritiene quanto osservato non pertinente in relazione alle competenze del RU.

## ***Territorio rurale***

### ***RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE***

#### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

----

### ***DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA***

Potenziare le schede dell'anagrafe degli edifici, con dati desunti da ricerca storica

### ***VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI***

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

### ***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

La proposta è coerente con il valore strumentale attribuito dal RU al documento in oggetto. Si chiarisce che tale documento costituisce un supporto conoscitivo ed è concepito quale documento 'dinamico' i cui contenuti siano costantemente aggiornati e eventualmente integrati da ulteriori informazioni, ivi comprese quelle indicate nell'osservazione. In tal senso si ritiene che, anche alla luce dell'impegno temporale richiesto per effettuare tali integrazioni, non sia necessario vincolare tali approfondimenti alla procedura di approvazione del presente RU.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

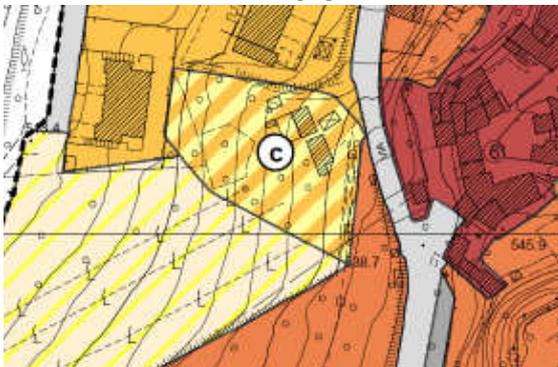
NUMERO

**152**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
ROSSI GEOM. FABRIZIO (pervenuta a mezzo pec in data 7.11.2011, annotata al protocollo il giorno successivo)	08/11/2011	9212

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Fratta di Castiglione d'Orcia	TAV.RU-U1 
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
-Zone B1 - Zone residenziali di completamento (a)	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di incrementare la potenzialità edificatoria prevista per la Zona B1(c) di Castiglione d'Orcia di ulteriori 100/120 mq. di SUL

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA NEGATIVA (vedi controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155)	NON SI RILEVANO INCOERENZE	Quanto riportato nelle controdeduzioni alle osservazioni n°56 e n°155)

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione non è accolta.**

Si veda per le motivazioni quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n°56, punto 12 e all'osservazione n°155, punto 3.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

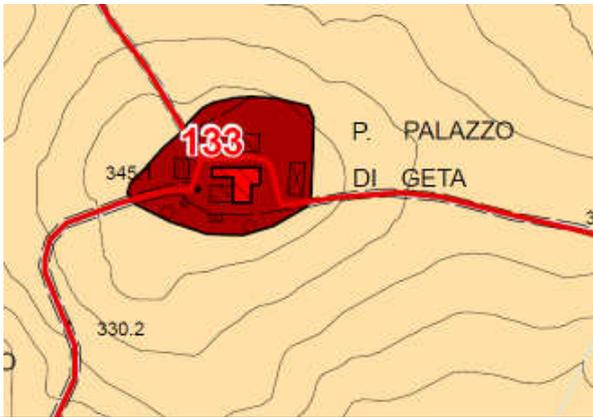
**NUMERO**

**153**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
LAZZARI STEFANO (pervenuta a mezzo pec in data 7.11.2011, annotata al protocollo il giorno successivo)	08/11/2011	9213

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località Palazzo di Geta nei pressi di Gallina	TAV.RU-R3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti di valore rilevante (Anagrafe ins. n. 133)</li> <li>- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di prendere atto che da studi geologici puntuali è emerso che l'area pertinenziale di Palazzo di Geta non è interessata da circolazione di acqua sotterranea, aggiornando pertanto le aree sensibili di classe 2; ciò al fine di poter realizzare una piscina di idonee dimensioni.
- 2) Richiesta di poter realizzare in "Palazzo di Geta" un progetto, attraverso un piano attuativo, con finalità assistenziali e sociali rivolto a persone adulte che presentano disabilità fisiche e/o mentali; a tal fine pertanto si richiede:
- di elevare il limite percentuale relativo alla sostituzione edilizia ammissibile da destinarsi a fini ricettivi, per tutti i volumi non congrui e provenienti da annessi agricoli;
  - di prevedere la realizzazione di nuove volumetrie per finalità assistenziali e sociali
  - che venga ampliata l'area di pertinenza dell'insediamento per le finalità esposte e per la collocazione della piscina

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

### 1) L'osservazione non è accolta.

La deperimetrazione richiesta, ancorché supportata da studi specifici, non è di competenza diretta del Regolamento Urbanistico, così come già espresso in relazione all'oss. 141.  
Si chiarisce tuttavia che, alla luce di quanto emerso in relazione alle controdeduzioni all'oss. 45, alle quali si rimanda, il

RU ammette la realizzazione della piscina così come richiesto. Si ricorda infine che le dimensioni e le modalità di realizzazione delle piscine sono disciplinate dal Regolamento Edilizio comunale.

## 2) L'osservazione è parzialmente accolta.

Si ritiene di accogliere la possibilità relativa alla destinazione d'uso richiesta, ritenendo tuttavia non coerente la possibilità di effettuare incrementi della SUL, in quanto l'ambito in oggetto è ricompreso all'interno di un' *Area di pertinenza paesistica dei Beni storico-architettonici* (BSA) individuata dal PTCP, che limita tali incrementi potenziali, da sottoporre a specifiche valutazioni, esclusivamente alla funzione agricola.

Si ritiene tuttavia coerente, in relazione alle destinazioni proposte, di consentire una maggiore disponibilità di SUL ricavabile dalla sostituzione di fabbricati esistenti, ove ne sussistano le condizioni, prevedendo la possibilità di riutilizzare per intero la quantità costituita dalla Superficie coperta di tali fabbricati. Pertanto, la disciplina relativa all'insediamento in oggetto è modificata nel modo seguente:

<b>Num. rif. anagrafe</b>	<b>133</b>
<b>Toponimo</b>	<b>Podere Palazzo di Geta</b>
<b>Superficie</b>	mq 7.850 circa
<b>Dest. d'uso consentite</b>	Agricoltura e funzioni connesse, residenza, turistico-ricettivo, <b>attrezzature di interesse pubblico</b>
<b>Disciplina</b>	<p>Sugli edifici esistenti, con esclusione dei manufatti in stato di abbandono, sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, senza cambio della destinazione rurale.</p> <p>Sono inoltre consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui sopra, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e nei limiti previsti dalla L.R. 01/2005, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, da sottoporre al parere preventivo della Commissione comunale per il paesaggio, che dovrà necessariamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il Recupero dei manufatti, di rilevante valore storico-architettonico, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici presenti. I volumi recuperati potranno essere destinati a residenza rurale e/o a funzioni connesse all'attività agricola.</li><li>- L'adeguamento degli annessi agricoli realizzati con struttura in c.a. e copertura in fibro-cemento, attraverso interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia.</li><li>- Specifici interventi di miglioramento paesistico e ambientale volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.</li><li>- Un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento.</li></ul>

I volumi derivanti da interventi di sostituzione edilizia non potranno comunque eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.

Nel caso di presentazione di un PAPMAA, si applica la disciplina di cui agli *Insedimenti da recuperare*, fatti salvi gli adempimenti previsti in relazione alla convenzione di cui sopra.

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di Recupero esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione.

Nel caso di destinazione residenziale, è consentita tale destinazione per i manufatti, di rilevante valore storico-architettonico, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici presenti. Relativamente agli altri edifici si applica la disciplina di cui all'art. 21, comma 10.

Nel caso di destinazione turistico ricettiva, **o per attrezzature di interesse generale**, è consentita tale destinazione per la totalità dei volumi esistenti nell'insediamento, ivi compresi i volumi recuperati.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

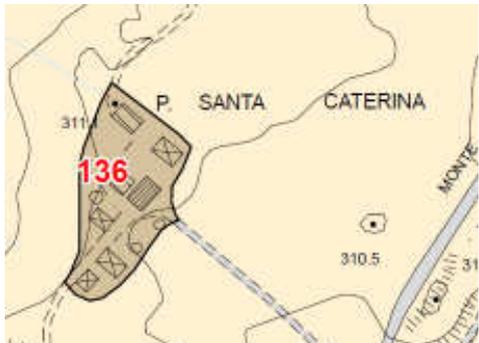
**NUMERO**

# 154

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
GUASCONI FILIPPO	08/11/2011	9215

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Santa Caterina di Gallina	TAV.RU-R3
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti da adeguare (Anagrafe ins. n. 136)</li> <li>- Aree produttive agricole</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

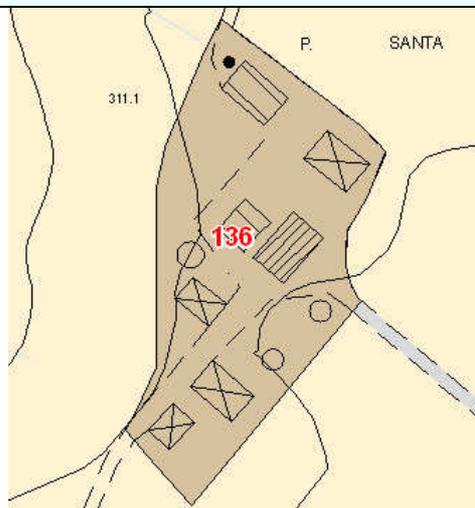
Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°136 – Podere Santa Caterina, al fine di consentire una più agevole riorganizzazione aziendale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**  
Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come riportato nella planimetria allegata. Coerentemente è aggiornata la Tavola R3.



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO FORMULATE DALLA REGIONE TOSCANA

## PREMESSA

In relazione ai contenuti generali delle Osservazioni formulate dalla Regione Toscana, analiticamente trattate nelle pagine successive (in ragione della sostanziale analogia dei contenuti di alcune osservazioni con quanto formulato dalla Provincia di Siena nell'osservazione n.56, sono stati riportati dei rimandi a quanto espresso in riferimento a tali osservazioni), si ritiene, al fine del raggiungimento della massima coerenza con le disposizioni di cui al PIT, di integrare la disciplina di cui alle NTA del RU, art. 43 – *Disposizioni relative alle nuove costruzioni* sostituendo il comma 43.1 con il seguente comma:

**43.1** *Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi all'interno delle UTOE, ove consentito dalla disciplina di cui al presente Titolo, siano essi derivati da interventi di nuova costruzione, ovvero di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, sono subordinati al rispetto delle disposizioni specifiche di cui al presente articolo. In particolare, i progetti relativi a interventi di cui al presente comma dovranno necessariamente prevedere:*

- *specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri urbanistici e architettonici presenti, attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi aperti. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, descrivono e valutano le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;*
- *specifici studi atti a verificare la tutela della percezione degli elementi significativi del contesto paesistico, al fine di evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;*
- *una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree, estesa all'intero ambito di intervento, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, adottano soluzioni finalizzate alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano;*
- *i progetti di cui al precedente punto sono finalizzati alla conservazione della naturalità dei luoghi e alla tutela delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione, da limitarsi comunque al minimo indispensabile, degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, limitatamente alle essenze autoctone;*
- *la limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione della viabilità e delle aree di sosta, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;*
- *il rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando le opere di sbancamento e livellamento;*
- *il raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane.*

<b>CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>NUMERO</b>
	<b>155</b>

<i>DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE</i>		
RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
REGIONE TOSCANA	08/11/2011	9281

## **1. Richiesta dimensionamento delle funzioni principali nella Relazione di Sintesi**

<i>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</i>
<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
PARAGRAFO 3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA DEL DOCUMENTO "RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA"

<i>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</i>
<p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p> <p>Con riferimento alle tabelle contenute nell'allegato <i>Relazione di sintesi della valutazione integrata</i> si fa presente che le stesse non dimensionano le funzioni principali, ricadenti nel territorio rurale, di cui all'art. 7 del <i>Regolamento d'attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale n. 3/R</i>.</p> <p>Per quanto attiene gli interventi sugli annessi agricoli, si osserva che ai sensi dell'art. 23 del PTT, gli strumenti della pianificazione considerano il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi, mediante interventi di ristrutturazione, equivalente a nuovo impegno di suolo, pertanto tale dimensionamento dovrà essere iscritto nella voce relativa alla <i>nuova edificazione</i>.</p> <p>Si ritiene pertanto necessario integrare le tabelle ed inserirle all'interno delle <i>Norme tecniche di attuazione</i> del Regolamento urbanistico, evidenziando il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali di cui all'art. 7 del Regolamento d'attuazione.</p> <p>In considerazione delle consistenti previsioni riferite al territorio rurale, qualora le stesse attuino un'alta percentuale degli interventi previsti dal piano strutturale, si ritiene necessario valutare quali tra queste risultino di prioritaria attuazione con il primo regolamento urbanistico.</p>

<i>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</i>		
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

<i>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</i>
VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTO 1

## 2. Richiesta di integrazione delle schede degli insediamenti soggetti a specifica disciplina

### RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

#### STRALCIO DEL RU ADOTTATO

Contenuti dell'art.40 "Insediamenti oggetto di specifica disciplina" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Per quanto riguarda il riutilizzo di manufatti dismessi siti nel territorio rurale, si richiama l'art. 12 del *Regolamento d'attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale n. 3/R*, ai sensi del quale il regolamento urbanistico individua gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, assoggettandoli ad apposita disciplina. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal RU su tali edifici e manufatti, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

A titolo d'esempio si richiamano gli interventi n. 59 Podere Santa Isabella e n. 238 Amiata Design di riconversione dell'insediamento produttivo, con destinazione turistico ricettiva, ricompresi tra gli

*Insediamenti oggetto di specifica disciplina di cui all'art. 40*, rispetto ai quali la norma non indica la S.U.L. legittima esistente e contiene parametri dimensionali riferiti alle volumetrie esistenti, comunque non dichiarate.

Si ritiene pertanto necessario integrare le schede dei manufatti edilizi, afferenti alla fattispecie di cui all'art. 12 del regolamento d'attuazione, dei parametri dimensionali riferiti allo stato di fatto e a quello di previsione, contestualmente alla definizione di criteri insediativi e localizzativi per la redazione dei Piani attuativi di recupero, così come deriveranno dalla preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale, di cui ad esempio la norma relativa all'intervento n. 238 Amiata Design è totalmente priva.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTO 2.

In riferimento agli *Insediamenti oggetto di specifica disciplina*, di cui all'art. 40 delle NTA, si rileva che si tratta di casi non riconducibili all'art. 12 del Regolamento 3/R richiamato. Per chiarezza, si riporta comunque quanto richiesto, relativamente ai casi dove il RU prevede interventi di ristrutturazione urbanistica:

**n.59, Podere Santa Isabella:** L'insediamento è attualmente una sede del Consorzio agrario di Siena. Il RU, in attuazione delle strategie previste dal PS per il *Sistema complesso della Via Cassia*, consente la ristrutturazione urbanistica dell'intero insediamento, subordinata alla presentazione di un Piano attuativo di recupero, per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico-ricettiva. Il RU persegue l'obiettivo di ridurre l'impatto visivo

delle strutture esistenti che si prefigurano, nonostante il loro carattere prettamente produttivo-agricolo, come un elemento detrattore della qualità visiva del contesto paesistico, soprattutto per il 'fuori scala' rappresentato dalla presenza di silos metallici di grandi dimensione e da consistenti volumetrie costituite da prefabbricati. I dati dimensionali dell'insediamento esistente sono i seguenti:

- edificio principale (ex podere): SUL mq 400
- annessi agricoli in muratura: SUL mq 300
- capannoni produttivi in c.a. SUL mq 650
- Strutture prefabbricate: SUL mq 950

Il RU consente il recupero della SUL esistente, pertanto la consistenza dell'insediamento turistico previsto sarebbe di mq 2.300 di SUL, dei quali 700 derivati da interventi di riuso degli edifici in muratura (ex podere e annessi) e i rimanenti 1.600 derivanti da interventi di sostituzione edilizia.

Si rileva che nel caso in oggetto, più che la SUL, sia maggiormente significativo prendere in considerazione il volume, che risulterebbe ridotto di circa il 30% (senza considerare i volumi tecnici, i silos e le tettoie presenti, che verrebbero demolite senza essere ricostruite). Le stesse ragioni valgono anche nel caso si consideri la superficie coperta, che risulterebbe ridotta di oltre il 60% di quella esistente, superiore a mq 4.100.

**n. 82, Oleificio Sociale in località La Fonte:**

SUL esistente: mq 800 (Sup. cop. mq 600) a destinazione produttiva-artigianale

Sul totale prevista: mq 1.800, con incremento di mq 1.000, con possibilità di destinare a commerciale fino a mq 700.

**n. 142, Podere Colombaio:** Il RU, in attuazione delle strategie previste dal PS per il *Sistema complesso della Via Cassia*, consente la ristrutturazione urbanistica dell'intero insediamento, subordinata alla presentazione di un Piano attuativo di recupero, per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico-ricettiva. Il RU persegue l'obiettivo di riqualificare l'insediamento, ove l'edificio principale è costituito da un manufatto classificato di valore storico-architettonico dal PS, ove aveva sede l'antica 'Osteria di Gallina'.

I dati dimensionali dell'insediamento esistente sono i seguenti:

- edificio principale: SUL mq 700
- rustici in muratura: SUL mq 800
- capannone: SUL mq 600
- tettoia in struttura metallica: SUL mq 250

Il RU consente la realizzazione di un insediamento turistico fino a una SUL totale di mq 2.100 di SUL, dei quali 700 derivanti dal recupero dell'edificio principale.

Si rileva che nel caso in oggetto, più che la SUL, sia maggiormente significativo prendere in considerazione il volume, che risulterebbe ridotto di circa il 25%. Le stesse ragioni valgono anche nel caso si consideri la superficie coperta, che risulterebbe ridotta di circa il 30% rispetto all'esistente.

**n. 238, Amiata design:** Il RU prevede, previa approvazione di Piano attuativo di recupero, la totale demolizione dei manufatti esistenti a destinazione produttiva-artigianale ( SUL mq 1.300, Sup. cop. Mq 1.300, volume mc 5.850) e la realizzazione di volumi a destinazione turistico-ricettiva fino ad un massimo di mq 1.500 di SUL.

Si rileva che il volume e la sup. cop. esistenti risulterebbero ridotti di circa il 23 %.

### 3. UTOE 1-Osservazione relativa a “lotto residenziale di completamento presso via della Fratta”

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via della Fratta	<p style="text-align: center;">TAV.RU-U1</p>
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Zone B1. Zone residenziali di completamento-art.48.1 delle NTA	

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

##### Utoe 1, Castiglione d'Orcia - (Tav. RU U1)

##### Art. 48 - Zona B1 c. Zona residenziale di completamento

L'intervento prevede il completamento del lotto residenziale presso via Fratta tramite intervento diretto per una s.u.l. pari a mq 200.

L'area si colloca in posizione centrale rispetto al tessuto storico, alle aree di rilevante valore storico e insediativo, ad una zona residenziale di recente espansione, alla campagna ed è ben visibile sia dalla Rocca a Tentennano che dal Poggio della Bonaria.

La Scheda Ambito n. 38 Valdorcìa – sez. 4 del PTT, relativamente al DM 22/2/1971 “Centro abitato e zona circostante nel comune di Castiglione d'Orcia”, individua quale elemento di rischio connesso agli insediamenti moderni la varietà tipologica e il forte impatto volumetrico che caratterizzano in senso negativo i tessuti urbani di recente formazione, come la lottizzazione residenziale posta ad ovest di Castiglione d'Orcia sotto la Rocca Aldobrandesca, in quanto interrompendo la continuità tra abitato e colture promiscue, si distingue quale elemento di cesura tra l'antico centro murato e la sua campagna, modificando dal punto di vista percettivo gli assetti figurativi che il vincolo vuole tutelare.

Gli obiettivi per la tutela perseguono la tutela del centro storico di Castiglione e delle aree di pertinenza tramite la tutela del rapporto tra insediamento consolidato e territorio aperto dove, per gli stretti legami funzionali con l'abitato l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali componenti il disegno del suolo, ha assunto assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e dell'identità collettiva

Le strategie per il controllo delle trasformazioni prescrivono la riprogettazione delle aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano, ponendo una particolare attenzione alla qualità di quella nuova definizione.

Ciò premesso, si rileva che la previsione di completamento del tessuto residenziale, che ammette anche la costruzione di volumi fuori terra da adibire a box auto, non assicura il perseguimento degli obiettivi individuati dalla sezione 4 della scheda, e sembra costituire un presupposto per andare ad aumentare quella cesura tra insediamento consolidato e territorio aperto che la scheda di passaggio individua come elemento di rischio. Si ritiene pertanto necessario riconfigurare la disciplina relativa a tale zona, in funzione del contesto paesaggistico ed architettonico in cui si colloca ed in considerazione degli obiettivi di tutela definiti dalla scheda.

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°6 PUNTO 1 2

#### 4. UTOE 1-Osservazione relativa agli “ambiti di reperimento delle aree di trasformazione”-via dell'Oliveto

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via dell'Oliveto	<p style="text-align: center;">TAV.RU-U1</p>
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
<p>Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani Art. 52.1 delle NTA</p> <p>Ambiti di reperimento di aree di trasformazione</p>	

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

La prima è un'area attualmente coltivata (oliveto), compresa tra una zona di rilevante valore storico e insediativo e una zona residenziale di recente espansione. Con riferimento a tale ambito d'intervento, la disciplina di RU deve specificare quali siano gli interventi previsti ed il loro dimensionamento, tenendo in considerazione che gli stessi devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi di tutela delle aree di pertinenza del centro storico di cui alla Scheda Ambito n. 38 Valdorcica – sez. 4 del PIT. In tal senso eventuali interventi di espansione edilizia risulterebbero in contrasto con la normativa del PIT.

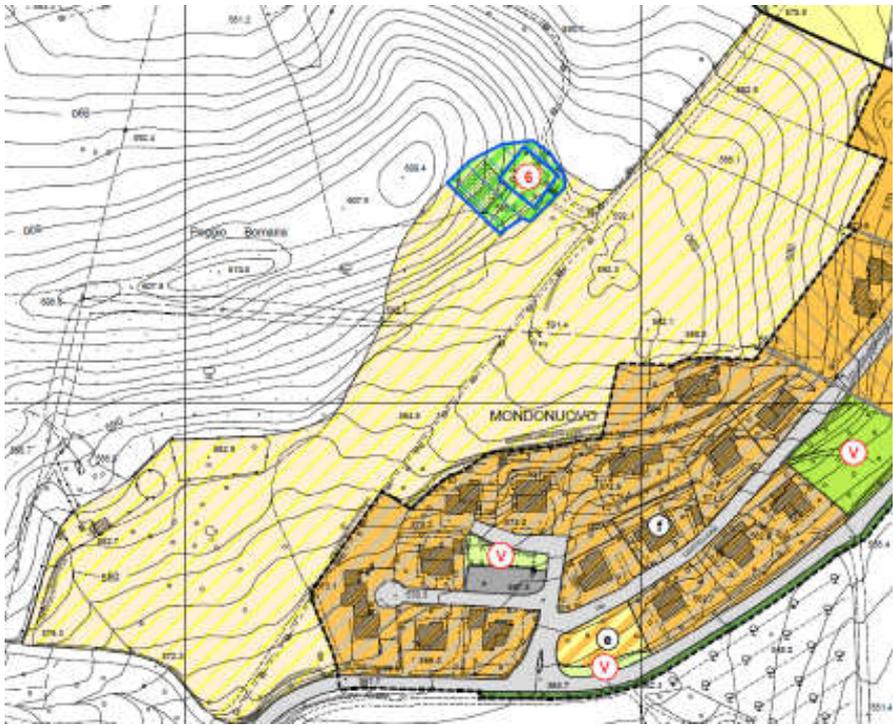
#### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTO 6 .  
 In particolare, per l'area in oggetto, si concorda con quanto espresso nell'osservazione, pertanto **si deperimetra l'ambito dalle ZONE E\*\* e si riclassifica all'interno delle ZONE E.**

## 5. UTOE 1-Osservazione relativa agli “ambiti di reperimento delle aree di trasformazione”-Poggio della Bonaria

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
Poggio della Bonaria-Mondonuovo	TAV.RU-U1
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani Art. 52.1 delle NTA  Ambiti di reperimento di aree di trasformazione	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p>Ciò premesso, si ritiene necessario che la disciplina di Regolamento urbanistico specifichi le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti nella zona E** in contiguità con l'insediamento di Mondonuovo, tenendo in considerazione le prescrizioni della scheda di paesaggio sopra richiamate ovvero, così come disciplinano le direttive di cui all'art. 21 c.3,4 del PIT, assumendo quale criterio costitutivo della progettazione e quale postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa, la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali ed ambientali.</p> <p>In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area d'intervento, si ritiene opportuno subordinare l'attuazione delle previsioni ad un piano attuativo i cui criteri progettuali derivino da un'attenta valutazione di sostenibilità del RU.</p> <p>Tali criteri dovranno prendere in considerazione i coni di visuale verso la Rocca e dalla Rocca, individuare i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, localizzare le previsioni impedendo la realizzazione di barriere visive e dimensionare l'intervento anche in funzione della consistenza del tessuto insediativo esistente, definendo regole progettuali per assicurare qualità al nuovo insediamento in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali e al territorio rurale circostante.</p>

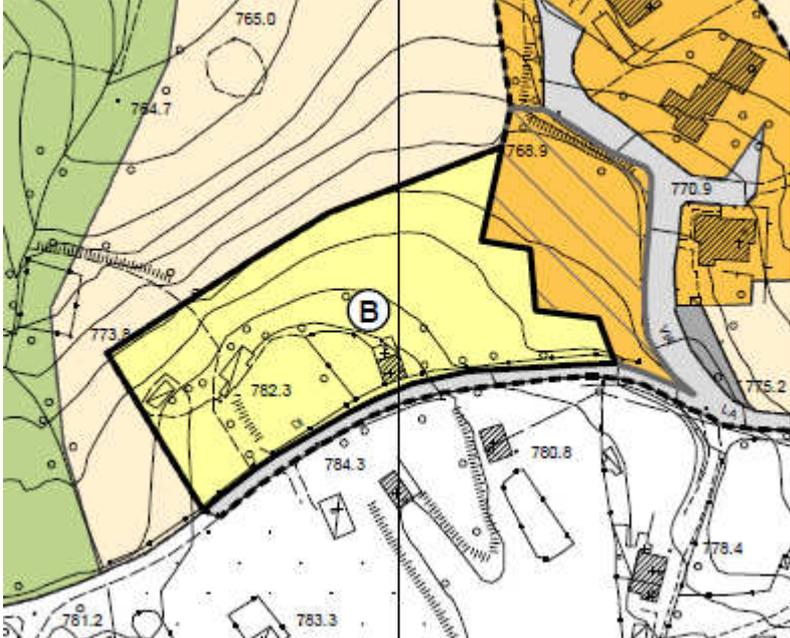
<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO</b>

VINCOLISTICA DEL RU	URBANISTICO	COMUNALE

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°6 PUNTO 6

## 6. UTOE 3-Osservazione relativa all'“ampliamento dell'area residenziale esistente di via La Pineta”

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
LOC. FONTEFREDDA	<p style="text-align: center;">TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Zone C (B). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale-ART.67.1 delle NTA	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

*Le strategie per il controllo delle trasformazioni di cui alla scheda ambito n. 37 – Amiata, Sez. 4 riferita al DM, prescrivono la definizione di criteri volti a conseguire la tutela della qualità estetico percettiva dell'area attraverso il censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, dislocati lungo tutto il sistema viario e la loro tutela impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo. Tali strategie costituiscono pertanto un parametro per valutare la sostenibilità dell'intervento e formulare un'eventuale proposta alternativa, anche in termini di sensibile riduzione dei parametri dimensionali della stessa per evitare la privatizzazione delle viste a maggiore panoramicità, che definisca i criteri d'inserimento paesistico ambientale degli edifici e gli aspetti legati alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra l'area agricola di pertinenza ed il tessuto residenziale esistente, quali elementi di definizione del margine urbano.*

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°66 PUNTO 1 4

## 6. UTOE 4-Osservazione relativa all'“ampliamento dell'area residenziale lungo la strada del Bollore”

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b> <b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
VIA DEL BOLLORE	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica- Art. 81 delle NTA  Zone B1 (a). Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale	

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA
<p><i>Intervento B1 a</i></p> <p>L'intervento prevede il completamento dell'area residenziale lungo la strada del Bollore tramite PP per una s.u.l. pari a mq 900.</p> <p>La previsione si colloca a monte del contesto insediativo esistente in contiguità con il territorio rurale. La disciplina di RU prescrive soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, caratterizzato da una sostanziale assenza di regole insediative.</p> <p>A riguardo si rileva che l'area oggetto d'intervento è parzialmente interessata da un'area boscata e da un oliveto.</p> <p>Premesso quanto sopra si osserva che il dimensionamento delle previsioni relative agli interventi <i>B1 a c CA</i> sembra eccessivo ai fini della tutela dei varchi ineditati esistenti lungo la viabilità principale, nonché in funzione della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l'identità dei luoghi.</p> <p>Il RU potrebbe sviluppare una normativa di maggiore dettaglio per la redazione dei PP contenente specifici criteri insediativi, derivanti dalle valutazioni ambientali e paesaggistiche, nonché indirizzi progettuali sia per quanto attiene la qualità architettonica che al fine di una corretta definizione del margine urbano.</p>

VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE**

**E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°6 PUNTI 8 e 16.

In particolare, in relazione all'intervento classificato **B1 a**, si rileva che la previsione di 900 mq di SUL (450 mq di sup. cop.) a fronte di una St pari a oltre mq 9.000 ( $I_f = 0,3$ ) si conforma ampiamente alla struttura insediativa a bassa densità che caratterizza il contesto territoriale di riferimento. Inoltre il RU (NTA, art. 81.1) prevede per l'intervento la **verifica del mantenimento di coni visivi privilegiati in relazione all'insediamento storico e al suo intorno paesistico.**

## 7. UTOE 4-Osservazione relativa all'“ampliamento dell'area residenziale lungo la strada del Bollore”

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
VIA DEL BOLLORE	<p style="text-align: center;">TAV.RU-U3</p>
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica- Art. 81 delle NTA</p> <p>Zone C (A). Nuova edificazione residenziale</p>	

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

#### *Intervento CA*

L'intervento prevede l'edificazione residenziale a sud della strada del Bollore tramite PP per una s.u.l. pari a mq 2850.

La previsione, che si colloca in parte in contiguità con un edificio residenziale isolato localizzato a valle del comparto, ricade quasi interamente in area boscata.

Con riferimento alle due previsioni si richiamano i contenuti della Scheda ambito n. 38 Valdorcica che relativamente alle aree di pertinenza degli insediamenti storici prescrivono che la *pianificazione comunale definisca la disciplina delle crescite insediative limitando e controllando i completamenti e le espansioni edilizie a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, tuteli gli spazi ineditificati lungo la viabilità storica principale al fine di scongiurare gli accrescimenti lineari, definisca regole progettuali per assicurare qualità dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali, nonché della dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico esistente.*

Premesso quanto sopra si osserva che il dimensionamento delle previsioni relative agli interventi *B1a* e *CA* sembra eccessivo ai fini della tutela dei varchi ineditificati esistenti lungo la viabilità principale, nonché in funzione della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l'identità dei luoghi.

L'attuazione della previsione relativa all'intervento *CA*, così come formulata, comporterebbe inoltre l'eliminazione del bosco, costituito da rimboschimenti a conifere, che conferisce un alto valore di naturalità all'area che il PS individua come *Ambito di tutela*.

Il RU potrebbe sviluppare una normativa di maggiore dettaglio per la redazione dei PP contenente specifici criteri insediativi, derivanti dalle valutazioni ambientali e paesaggistiche, nonché indirizzi progettuali sia per quanto attiene la qualità architettonica che al fine di una corretta definizione del margine urbano.

--

**VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTI 8 e 16.

In particolare, in relazione all'intervento classificato **C A**, si rileva che la previsione di 2.850 mq di SUL (1.500 mq di sup. cop.) a fronte di una St pari a oltre mq 9.500 determina un *lt* inferiore a 1, che può ragionevolmente essere considerato un indice di bassa densità insediativa, coerente con il contesto territoriale di riferimento.

In relazione a quanto osservato in relazione alla presenza di porzioni dell'area interessate dalla presenza del bosco, si fa presente che il RU ha effettuato un'indagine analitica delle aree boscate ricadenti all'interno delle UTOE e riportata nell'allegato alla Relazione di Sintesi *Classificazione delle aree boscate presenti nelle UTOE*, che è stato ulteriormente integrato in sede di Controdeduzioni e al quale si rimanda. Si chiarisce che il Piano Particolareggiato dovrà definire nel dettaglio quanto previsto dal RU per l'area in oggetto nell'ottica del minore impatto possibile in relazione alla naturalità delle aree, ivi comprese quelle boscate.

## **8. UTOE 4-Osservazione relativa all'“intervento di PP in loc.Pietrineri presso il Palazzo con destinazione d'uso residenziale”**

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
LOCALITA' PIETRINERI	<p>TAV.RU-U3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – Art. 81 delle NTA</p> <p>Zone C ©. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

### *Intervento CC*

L'intervento consiste nella realizzazione di un PP in località Pietrineri presso il Palazzo con destinazione d'uso residenziale mista a commerciale di servizio e piccole attività artigianali per una s.u.l. pari a mq 1800.

La disciplina di RU prescrive soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, che definisce *caratterizzato da una sostanziale assenza di regole insediative*.

A riguardo si rileva che l'area oggetto d'intervento, che si colloca sulla strada comunale di Bagni S. Filippo, è totalmente inedificata, priva di opere d'urbanizzazione primaria ed ha sullo sfondo una ricca area boscata che ne rappresenta il margine fisico (si fa presente che l'allegato al RU *Classificazione delle aree boscate presenti nelle Utoe* non contiene la scheda e la galleria fotografica relativa a Pietrineri).

Nella fattispecie l'insediamento di riferimento è costituito dall'aggregato di case di Pietrineri, che si sviluppa interamente sull'altro fronte ed a valle della strada comunale.

L'area d'intervento, se pur ricompresa nel perimetro del centro abitato, ha le caratteristiche afferenti al patrimonio collinare.

Relativamente a suddetto intervento si richiamano le disposizioni di cui all'art.21 c2. del PIT per cui le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare" sono comunque disincentivate dalla pianificazione comunale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano. Per quanto attiene le altre funzioni previste, ai sensi dell'art. 23 del PIT la pianificazione comunale può prevedere nuovi impegni di suolo, a destinazione d'uso commerciale o a servizi, a condizione che queste siano strettamente connesse e funzionali a quella agricolo-forestale. Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo - forestali devono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Per quanto premesso si ritiene che la previsione non sia coerente con la disciplina del PIT in quanto non garantisce il perseguimento delle condizioni sopra richiamate, piuttosto andrebbe ad aprire un nuovo fronte edificato ed isolato lungo la viabilità comunale.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTO 1 7

## 9. UTOE 4-Osservazione relativa al “recupero finalizzato alla destinazione turistico”-Ex Amiata Marmi

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
LOCALITA' BOLLORE DI BAGNI SAN FILIPPO	<p>TAV.RU-U3</p>
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<p>Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – Art. 81 delle NTA</p> <p>Zona Rt 2 Descrizione Recupero ex Amiata marmi</p>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

### *Intervento Rt 2, Recupero ex Amiata marmi*

L'intervento prevede il recupero finalizzato alla destinazione turistico ricettiva ed eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo, dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata marmi, per una s.u.l. complessiva pari a mq 5.400. La disciplina consente la realizzazione di volumetrie aggiuntive, interrato e seminterrate funzionali agli interventi di ripristino morfologico e ambientale dell'area. In relazione a destinazioni d'uso e relativi dimensionamenti la norma di RU non contiene ulteriori approfondimenti.

Con riferimento alla disciplina di cui all'art.159 – *Utoe di Bagni San Filippo e Pietrineri* delle Norme di attuazione di PS, si rileva che la previsione in oggetto prevede il potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area, ammette un incremento volumetrico fino al raggiungimento di una sul massima ammissibile di mq 5.400 di cui 2.150 (40%) da destinare ad attività ricettiva per un equivalente di circa 70 posti letto, e correlata al settore sanitario, mq 2500 (46%) da destinare a servizi e attrezzature termali, mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all'attività termale (4%) e mq 540 (10%) con destinazione residenziale di servizio. La norma di PS specifica che la *realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie.*

Per quanto sopra si rileva che la disciplina di regolamento urbanistico presenta contenuti di minore approfondimento rispetto a quella di PS, oltre a discostarsene per quanto riguarda la specificazione delle destinazioni d'uso. Si ritiene pertanto necessario che la disciplina di RU recepisca per intero la norma relativa all' area di recupero ex Amiata marmi di PS e sviluppi i dovuti approfondimenti che la stessa richiede in merito alle valutazioni utili alla definizione di regole, indirizzi e criteri per la redazione del PP.

Al riguardo si fa presente che discostamenti sostanziali della disciplina di RU dalla norma di PS costituirebbero variante allo strumento di pianificazione territoriale approvato.

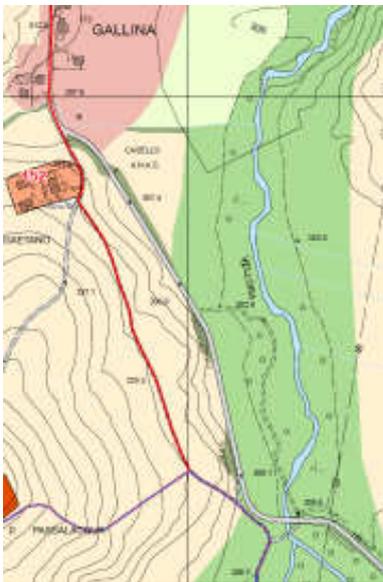
## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

VEDI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N°56 PUNTO 1 5

## 10. Osservazione relativa all'allargamento del ponte sul Torrente Vellora nei pressi di Gallina

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
Nei pressi del Podere Passalacqua	<p style="text-align: center;">TAV.RU-R3</p> 
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Viabilità  <b>12.</b> Aree produttive agricole di pertinenza ambientale	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p>In data 31/01/2011 è stato approvato un protocollo di intesa tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comuni interessati, per stabilire gli interventi da ritenersi prioritari per l'adeguamento e messa in sicurezza del tratto della S.R.T.2 Cassia compreso dal Comune di Monteroni d'Arbia al Comune di San Casciano dei Bagni, in relazione alle risorse che si renderanno disponibili nell'ambito della prossima programmazione regionale.</p> <p>Tra gli interni indicati nell'accordo per quanto riguarda il Comune di Castiglione d'Orcia sono proposti un allargamento del ponte sul torrente Vellora che non consente lo scambio in sicurezza dei veicoli, situato in prossimità del Km.172, e la risistemazione della piattaforma stradale e la messa in sicurezza di alcune curve pericolose sempre nella zona di Gallina.</p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA</b>
<p><b>L'osservazione è accolta.</b>            Si integra la normativa di cui all'art. 21.9 delle NTA, relativo agli interventi sulla viabilità in territorio rurale, attraverso l'acquisizione della previsione in oggetto da parte del RU.</p>

# 11. Osservazione relativa alla necessità di acquisire il parere dell'Amministrazione Provinciale in riferimento alla Relazione d'incidenza sui SIR

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

## **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Infine, in considerazione del nuovo assetto delle competenze in materia di valutazione di incidenza, in base all'art. 70 della L.R. n. 10 del 12 febbraio 2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza), le Amministrazioni comunali interessate dalla presenza totale o parziale di Siti di Importanza Comunitaria o Zone di Protezione Speciale per gli interventi e gli atti di pianificazione la cui approvazione è di propria competenza, effettuano anche la relativa valutazione di incidenza, previa acquisizione del preventivo e specifico parere obbligatorio delle Province o degli Enti Parco interessati

## **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

## **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

La *Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata* documenta l'attività di Valutazione di Incidenza sui SIR effettuata in sede di RU (par. 4.3, pagg. 96 -121). Tale attività ha costituito la prosecuzione e l'approfondimento dell'attività di valutazione svolta in sede di PS.

## **12. Osservazione relativa all'allegato "CLASSIFICAZIONE DELLE AREE BOScate PRESENTI NELLE UTOE"**

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

DOCUMENTO "CLASSIFICAZIONE DELLE AREE BOScate PRESENTI NELLE UTOE"

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

a) L' allegato al RU dal Titolo "Classificazione delle aree boscate presenti nelle UTOE", anche se ben curato ed elaborato, presenta delle descrizioni della vegetazione forestale, non conformi alla terminologia usata nelle disposizioni dettate dall'art.44, comma 5, punto a) del D.P.G.R. n. 48/R del 8.08.2003 e che pertanto deve essere elaborata apposita tabella di concordanza. Si comunica che tutti i riferimenti cartografici possono essere reperiti attraverso la consultazione dei volumi e carte tematiche di "Boschi e macchie di Toscana" edito dalla stessa Regione Toscana. La tipologia forestale illustrata è la tipologia ufficiale della stessa regione da adottare nei documenti tecnico-amministrativi a cui fa esplicito riferimento il P.F.R. 2007-2011 ( Del. C.R. 13 dicembre 2006, n.125)

Infatti si fa notare come ogni documento relativo all'uso del suolo non rappresenta solamente uno strumento operativo per la conoscenza, la programmazione e la gestione del territorio agrario e forestale ma è funzionale per il completamento del Sistema Informativo Territoriale e delle banche dati. territoriali rappresentando uno strumento operativo di pianificazione territoriale. Si fa notare come per la cartografia forestale siano state approvate le modalità di elaborazione con Decreto Dirigenziale n. 3212 del 15.07.2008, per la corretta elaborazione della carta forestale la Regione Toscana ha altresì elaborato il volume "La carta forestale della Toscana".

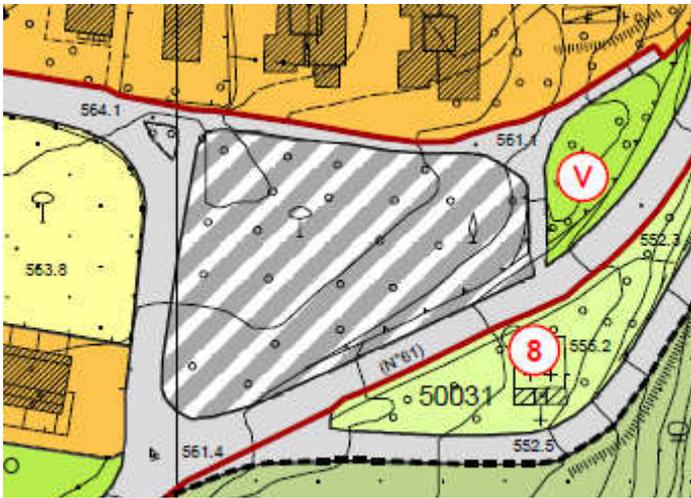
### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Per quanto in oggetto si rimanda ai contenuti della documentazione prodotta in relazione all'approfondimento, alla verifica e all'aggiornamento dei contenuti dello studio finalizzato alla classificazione delle aree boscate presenti all'interno delle UTOE, in allegato alla documentazione del RU.

### 13. UTOE4-Osservazione relativa alla Zona “Parcheggi di Progetto” - H2

RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE	
UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Via del Bollore	
DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO	
Parcheggi di progetto	

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA
<p>b) Nella UTOE di Bagni San Filippo, nella zona prevista di intervento urbanistico, le zone delimitate cartograficamente come “H2” e zone limitrofe sono individuate come bosco ai sensi della L.R. 39/00, e più precisamente come “Rimboschimento di conifere”. Quindi per quanto attiene alle opere previste dal RU, si fa notare come è stata verificata la possibilità che tali opere sono state progettate su terreni che la Legge 39/00 “Legge forestale della Toscana” considera terreni vincolati e /o boscati, e, in tal caso devono essere rispettate le prescrizioni degli artt. 79 (Trasformazione dei boschi), 80 (Criteri e prescrizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione dei boschi) e 81 (rimboschimento compensativo) previste dal Regolamento Forestale D.P.G.R. n. 48/R del 8.08.2003. .</p> <p>c) Per quanto attiene al progetto definitivo si fa notare come le opere di ripristino della vegetazione forestale debbono avvenire utilizzando materiale vegetale inserito nell'allegato della Legge Regionale 39/00 e previsto della idonea certificazione di provenienza come Materiale Forestale di Propagazione (MFP).</p>

VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI		
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

Per quanto in oggetto si rimanda ai contenuti della documentazione prodotta in relazione all'approfondimento, alla verifica e all'aggiornamento dei contenuti dello studio finalizzato alla classificazione delle aree boscate presenti all'interno delle UTOE, in allegato alla documentazione del RU.

In relazione all'area in oggetto, il previsto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà definire nel dettaglio quanto previsto dal RU per l'area in oggetto nell'ottica del minore impatto possibile in relazione alla naturalità delle aree e fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa regionale.

## **14. Osservazione relativa alle norme e prescrizioni in relazione alla pratica della colture legnose nel territorio comunale**

### **RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

#### **STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RU**

Art.21.3 Conduzione delle attività agricole.

In tutto il territorio rurale, la conduzione delle attività agricole è subordinata al rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui alla Parte III, Capo II delle NTA del PS (Direttive sulla buona condotta dei suoli, artt. da 118 a 122).

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PS**

Art. 120.03 Vigneto - Per il Comune di Castiglione d'Orcia sono obiettivi prioritari la tutela del paesaggio, del territorio e dell'ambiente. In questo panorama, dato l'affermarsi crescente delle superfici investite a vigneto si ritiene opportuno, pur non in presenza di grandi superfici, dedicare all'impianto di questa coltura una specifica normativa contenente norme che regolano la coltivazione dei campi e che riguardano i metodi di piantagione e di reimpianto.

Per la piantagione e il reimpianto del vigneto il PS persegue l'obiettivo generale di rendere compatibili gli interventi di trasformazione necessari con le caratteristiche preesistenti della tessitura agraria. Le trasformazioni da realizzarsi per la piantagione e il reimpianto del vigneto curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente e perseguono la coerenza con le modalità di gestione delle diverse zone a prevalente o esclusiva funzione agricola.

...

Art. 120.04 Oliveto - Il PS tutela e valorizza la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti.

Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo.

Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di RU verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà eventualmente possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

...

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

## Considerazioni specifiche agli aspetti agricoli.

All'articolo 120 "Norme specifiche per alcune colture" vengono ampiamente descritte e dettagliate norme e prescrizioni in relazione alla pratica delle colture legnose nel territorio comunale. Più precisamente al paragrafo 120.03 e seguenti sono indicate le prescrizioni per l'impianto dei vigneti.

Dall'esame generale del testo emerge una complessa ed articolata serie di prescrizioni, aggiuntive rispetto a quanto imposto dalle normative in materia di difesa idrogeologica e paesaggistica. Pur senza entrare nel dettaglio delle singole specifiche si rileva che una così ampia imposizione di vincoli ulteriori, peraltro in molti casi rivolti all'intero territorio comunale a prescindere dei rischi specifici delle diverse zone, si traduce in un pesante incremento dei costi di produzione e di conseguenza in un forte disincentivo all'attività agricola.

Quanto sopra anche in considerazione che la realizzazione degli impianti secondo corrette sistemazioni idrauliche agrarie è parte integrante delle buone pratiche agricole e che gli imprenditori, dati gli elevati investimenti necessari, sono consapevoli della loro importanza e della necessità di una corretta progettazione degli interventi.

Al punto 120.4 e seguenti vengono indicate le norme relative alla conduzione degli oliveti. Oltre a quanto segnalato per i vigneti, per gli aspetti relativi alle procedure di richiesta di abbattimento degli alberi di olivo è necessario fare riferimento a quanto disposto dalla legge regionale n. 23/2000 all'art. 28 ("Abbattimenti alberi di olivo") che di fatto in alcuni casi ha superato la citata legge n. 144/1951 di modifica del D.lgs luogotenenziale n.475/1945.

In generale, senza prescindere in alcun modo dall'obbligo di garantire la difesa del suolo e la tutela paesaggistica, si auspica una impostazione il più possibile tesa ad agevolare la permanenza e lo sviluppo dell'agricoltura, sia per la sua funzione economica che, soprattutto, per il ruolo indispensabile di mantenimento e tutela del territorio e del paesaggio agricolo-rurale.

### VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione è accolta.

I contenuti di cui all'art. 21.1 delle NTA sono modificati nel modo seguente:

#### 21.1 Conduzione delle attività agricole

In tutto il territorio rurale, la conduzione delle attività agricole è subordinata al rispetto delle buone pratiche agricole, così come stabilito dalle vigenti normative in materia. Tutti gli interventi dovranno comunque tener conto delle direttive di cui alla Parte III, Capo II delle NTA del PS (*Direttive sulla buona condotta dei suoli*, artt. da 118 a 122). Tali direttive, che rivestono valore indicativo e di indirizzo, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi necessarie ed opportune per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale; qualora dalla non applicazione delle succitate direttive si verificassero danni ad infrastrutture pubbliche, il proprietario dei terreni è tenuto al completo risarcimento dei danni.

Gli interventi che prevedano il reimpianto o la realizzazione di nuovi vigneti dovranno comunque tenere conto degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedere interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti che l'assetto paesaggistico previsto, che dovrà risultare coerente con i valori esistenti.

Al momento del nuovo impianto o del rinnovo del vigneto, l'aveute diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, che descriva lo stato attuale delle superfici interessate dall'intervento e lo stato modificato che espliciti le condizioni e le modalità di progetto.

In particolare, gli interventi che comportino modifiche della maglia agraria devono contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante esistente e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione relativamente alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 120.03.01 e 121.02 delle NTA del PS.

## 15. Osservazione relativa alle norme e prescrizioni in relazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque

**RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE**

**STRALCIO DEL RU ADOTTATO**

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA**

Si richiama la Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al comma 6 dell'art 9 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- a. richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
- b. individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
  - a. prevedere nuovi incrementi edificatori solo laddove nella zona sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
  - b. prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
  - c. imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di Water a doppia pulsantiera;
  - d. prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile.

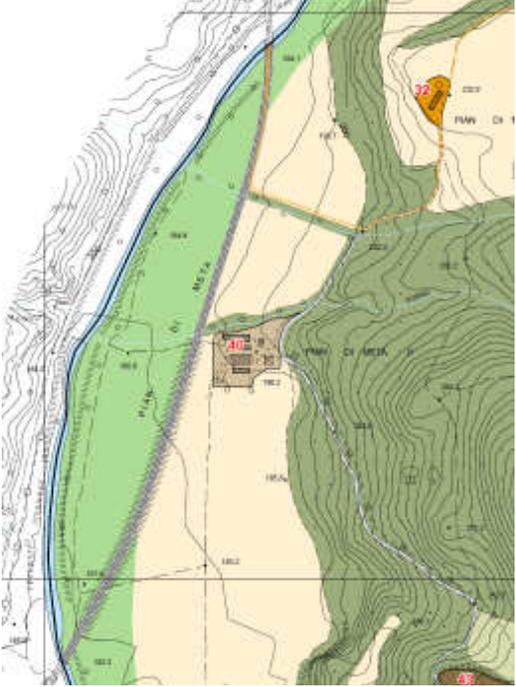
### **VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI**

<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/ I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA**

Il RU ha effettuato la verifica di compatibilità delle proprie previsioni in termini di sostenibilità in relazione alle reti infrastrutturali di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui (*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*, par. 1.4, par. 4.1.7 e par. 4.4.1), giungendo all'elaborazione di una disciplina che è stata condivisa con la competente ATO e con il soggetto gestore (Acquedotto del Fiora).

## 16. Osservazione relativa alle salvaguardie delle linee

<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO</b>	<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>
Pian di Meta II	
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
Territorio rurale	
<b>RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE</b>	
<b>STRALCIO DEL RU ADOTTATO</b>	

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA</b>
<p style="text-align: center;"><b>Nell'ambito del Comune di Castiglione d'Orcia (SI) le seguenti infrastrutture di trasporto di interesse nazionale: linea ferroviaria Montepescali – Asciano.</b></p> <p>In relazione alle infrastrutture di trasporto di interesse nazionale si ricorda che , ai sensi dell'art.9 della disciplina del P.I.T. (D.C.R. N°72 del 24/07/2007, pubblicato sul BURT n°42 del 17/10/2007), per i tracciati ferroviari esistenti si individuano ambiti di salvaguardia della infrastruttura comprendenti almeno le due fasce di rispetto di metri liari 30 dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito il parere dell'ente proprietario delle ferrovie e nel rispetto delle norme vigenti.</p>

<b>VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI</b>		
<b>VERIFICA DI COERENZA CON IL</b>	<b>COERENZA CON LA CARTA DELLA</b>	<b>VALUTAZIONI</b>

<b>PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU</b>	<b>FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/1 DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE  
E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA***

**L'osservazione è accolta. Si riportano le fasce di rispetto richiamate nelle Tavole V del RU.**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**156**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
MASTROJANNI ANTONIO (trasmessa a mezzo raccomandata inviata in data 04.11.2011 e annotata al protocollo generale in data 09.12.2011)	09/11/11	9309

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Podere Granai	RU-R4
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
-Insedimenti da recuperare  -Insedimento n°219	
	<p>36.2 All'interno degli Insediamenti da recuperare sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione, esclusivamente nei casi in cui l'organismo edilizio risulti dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, al fine di consentirne la sua fedele ricostruzione.</p>

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

- 1) Richiesta di poter realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione della struttura esistente in considerazione delle precarie condizioni statiche della struttura (tipologia R4 dell'art.7)
- 2) Richiesta poter realizzare oliveti e vigneti sui terreni costituenti l'azienda agricola di proprietà

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
VERIFICA POSITIVA	NON SI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

- 1) L'osservazione è accolta.**  
L'art. 36 delle NTA è integrato nel modo seguente:

I progetti organici di cui al precedente comma assumono valore di Piano attuativo di recupero:

(...) nel caso di interventi su edifici a destinazione d'uso abitativa, anche non assimilabili a ruderi, che presentino uno stato di degrado tale da rendere impossibile il recupero attraverso le categorie di intervento ammesse al comma 2. Su tali edifici sono consentiti interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche dell'intero organismo edilizio, che dovranno comunque essere condotti con i criteri del restauro e finalizzati alla conservazione e/o al riutilizzo delle parti originali eventualmente recuperabili, con particolare attenzione agli elementi di decoro architettonico o comunque costitutivi del carattere dell'edificio.

**2) L'osservazione è accolta.**

Si chiarisce che la messa in produzione di terreni incolti è regolata dalla vigente Legge forestale della Toscana.

Si rileva inoltre che l'art. 26.3 delle NTA è stato modificato a seguito dell'accoglimento dell'oss. 34, punto 1), che si intende qui integralmente riportato e al quale si rimanda.

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**NUMERO**

**157**

## DATI IDENTIFICATIVI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIEDENTE	DATA	PROTOCOLLO
VENTURINI LORENZO (pervenuta a mezzo fax riportante la data di trasmissione del 7.11.2011, annotata al protocollo il giorno 10.11.2011)	10/11/2011	9358

## RIFERIMENTI E STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CUI L'OSSERVAZIONE SI RIFERISCE

UBICAZIONE O TOPONIMO DI RIFERIMENTO	STRALCIO DEL RU ADOTTATO
Località La Bandita Repicci	TAV.RU-R8
<b>DESTINAZIONE ATTRIBUITA ALL'AREA DAL RU ADOTTATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti da riqualificare (Anagrafe ins. n. 354)</li> <li>- Aree produttive agricole</li> </ul>	

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLA RICHIESTA

Richiesta di modificare la perimetrazione dell'insediamento n°354 – Podere La Bandita Repicci, al fine di prendere atto di alcune previsioni contenute in un programma di miglioramento già approvato.

## VERIFICHE DI COERENZA E VALUTAZIONI

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON LA VINCOLISTICA DEL RU	COERENZA CON LA CARTA DELLA FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'OSSERVAZIONE E' COERENTE	NON DI RILEVANO INCOERENZE	NESSUNA

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE/I DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE E ALLA COMMISSIONE URBANISTICA

**L'osservazione è accolta.**

Si definisce l'ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza come riportato nella planimetria allegata. Conseguentemente sarà aggiornata la Tavola R8.

