



Regolamento Urbanistico

Elaborato

1

Relazione generale

Sindaco
Giulio Mangani

Garante per la Comunicazione
Letizia Mori

Responsabile del Procedimento
Antonino Gandolfo

Progettisti
Antonino Gandolfo
Laura Donati

Gruppo di lavoro
Davide Bianchi, Andrea Coppi, Diego Corpora,
Maria Giulia Gennari, Paolo Innamorati,
Paola Vozzolo, Adriano Zingoni

Collaborazione
Francesca Lai, Nunziella Toscano

Supporto esterno
Aspetti geologici: GEO ECO Progetti
Aspetti idraulici: Physis srl
Indagini sismiche: Enki srl
Classificazione patrimonio rurale e centri minori: Alessandra Pacciani
Classificazione centro storico Capoluogo: Paolo Frezzi

Sommario

1. Premessa..... 3

2. Contenuti..... 3

3. Obiettivi del RUC4

5. Quadro conoscitivo di riferimento9

6. Partecipazione 10

7. Allegati..... 11

1. Premessa

1. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 270 del 20/12/2012, è stato dato avvio al procedimento di formazione del presente Regolamento Urbanistico (RUC).
2. Con tale documento, l'Amministrazione Comunale guidata dal Sindaco Giulio Mangani, ha deciso di affidare l'elaborazione del RUC alla struttura interna, del Settore Assetto del Territorio, in modo da proseguire l'esperienza positiva che aveva portato all'approvazione del Piano Strutturale (PS), avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 26/09/2011.
3. Il PS è stato preceduto da una "Variante al P.R.G. Ricognitiva" approvata con deliberazione del C.C. n. 4 del 25/02/2007 e di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con deliberazione. n. 79 del 29/07/2010. La suddetta Variante generale al PRG, approvata ai sensi della L.R. 1/2005, era stata predisposta allo scopo di ridimensionare le previsioni del "vecchio PRG", prima di redigere il PS. Cosicché, il procedimento di VAS del residuo di PRG, disposto con il PS, ha potuto prendere in considerazione delle previsioni, in qualche misura già ridimensionate e rivalutate. Il residuo di PRG confermato dal PS, è stato computato nel dimensionamento.
4. Il Gruppo di Lavoro, composto dai componenti del Settore Assetto del Territorio e guidato dall'arch. Antonino Gandolfo, è stato affiancato da competenze esterne, per quanto attiene: indagini geologiche, sismiche ed idrauliche, nonché per l'aggiornamento e completamento della schedatura del patrimonio.

2. Contenuti

1. Nelle Norme tecniche di attuazione (elaborato n. 17), nella Parte I, articoli 1-3, sono descritti i contenuti e le finalità del RUC, nonché i principi orientativi generali. Si rimanda pertanto a tale sezione, per ogni approfondimento su quanto descritto nei commi che seguono.
2. In estrema sintesi l'articolazione del presente RUC è la seguente:
 - a. Quadro conoscitivo (ad integrazione ed aggiornamento del PS)
 - b. Piano operativo (contiene il progetto urbanistico)
 - c. Supporto tecnico (con indagini geologiche, idrauliche e sismiche)
 - d. Valutazione (VAS)
 - e. Allegati (Rapporto Garante, Relazione Responsabile procedimento, ecc...)
3. Il presente RUC si compone di due parti distinte, in base a quanto stabilito all'art. 55 comma 1 della legge regionale. La prima, con validità a tempo indeterminato, disciplina la gestione degli insediamenti esistenti, sulla base delle prescrizioni generali e degli indirizzi dati dal PS; la seconda, di durata quinquennale, regola le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
4. Nella parte con validità a tempo indeterminato sono confluite le disposizioni inerenti lo Statuto del territorio, che individua e definisce i sistemi e sottosistemi territoriali, le invarianti strutturali, i principi per il governo del territorio e la disciplina del paesaggio, le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, le discipline del territorio rurale con

l'individuazione delle zone a prevalente funzione agricola e le zone di valore paesaggistico, infine, la definizione delle categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente.

5. La parte soggetta a decadenza quinquennale contiene le trasformazioni del territorio, quali: addizioni agli insediamenti esistenti esterni al territorio urbanizzato, ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico interno al territorio urbanizzato, interventi comunque da effettuare tramite Piani Attuativi o con progetti unitari, le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore, le infrastrutture da realizzare con relative aree, il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo d'esproprio
6. Il RUC, non secondariamente, individua i perimetri che dividono il "territorio urbanizzato" dal "territorio rurale". Alle due diverse realtà territoriali, corrispondono regole di gestione e trasformazione distinte.

3. Obiettivi del RUC

1. Con l'avvio del procedimento del RUC, erano stati individuati gli obiettivi da conseguire in base alle linee strategiche definite dal piano strutturale. In particolare il presente RUC definisce:
 - a. **Contenimento del consumo di suolo**, attraverso le seguenti misure:
 - regolamentazione definitiva del residuo di PRG non attuato e che ha ottenuto una fattibilità condizionata nel procedimento di V.I. e di VAS del PS
 - individuazione di interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica all'interno dei centri abitati, finalizzati alla riqualificazione del patrimonio esistente
 - previsione di nuove espansioni residenziali all'esterno dei centri abitati, limitate alla sola ricucitura dei margini di frangia dei centri abitati degradati (individuati dal PS)
 - previsione di nuove espansioni per attività produttive esterne ai centri abitati, solo nelle UTOE 1 e 7 (individuate dal PS), accompagnate da progetti integrati di riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito territoriale di riferimento
 - adozione di strumenti perequativi, al fine di favorire il recupero di volumetrie inutilizzate, inadeguate ed in contrasto con i valori paesaggistici presenti nel territorio rurale, mediante il trasferimento della SUL in ambiti di riqualificazione ovvero di frangia o comunque in luoghi ritenuti più idonei a ricevere nuova edificazione
 - b. **Riqualificazione e consolidamento del patrimonio esistente**, attraverso una corretta classificazione di tutti gli edifici all'interno dei centri storici, definendone categorie di intervento e modalità di utilizzazione; individua le zone e gli edifici dove sarà consentita e disciplinata la possibilità di ampliamento una tantum per esigenze abitative;

- c. **Individuazione di nuove infrastrutture ed opere pubbliche**, con la conseguente apposizione dei vincoli di esproprio quinquennali;
 - d. **Tutela e valorizzazione del territorio rurale**, attraverso l'incentivazione ed il sostegno delle attività agricole. In particolare la disciplina del territorio rurale regola ogni tipo di attività individuando:
 - aree di valore paesaggistico
 - zone con esclusiva o prevalente funzione agricola
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulla viabilità rurale
 - aree degradate prive di funzioni agricole
 - aree ad uso specialistico
 - aree di influenza urbana
 - incentivi al recupero del patrimonio edilizio esistente
 - impianti per la produzione di energie rinnovabili
 - tutela delle risorse naturali
 - e. **Tutela del paesaggio**, attraverso l'adozione delle direttive provenienti dal PIT e tramite l'allineamento con le indicazioni del PTC;
 - f. **Tutela dell'ambiente** con particolare riferimento a: sistema idrico, smaltimento reflui, impiego di energie rinnovabili e campi elettromagnetici derivanti da impianti di telecomunicazione.
2. Nelle tabelle che seguono, fermo restando gli indirizzi generali sopra elencati, sono indicati in maniera puntuale per ogni singola UTOE, gli obiettivi principali perseguiti dal RUC, che discendono dagli indirizzi strategici del PS

UTOE n. 1 MARTIGNANA	
Martignana	Rafforzamento della centralità urbana della frazione mediante la ristrutturazione urbanistica dell'area mista residenziale – produttiva, esistente fra la strada provinciale e l'Orme. La riqualificazione dell'area dovrà prevedere per quanto possibile lo spostamento delle fabbriche situate in promiscuità con le residenze, nella zona non ancora urbanizzata dell'ex galoppatoio, dove è prevista un'area produttiva ecologicamente attrezzata. Il trasferimento delle fabbriche, consentirà la riqualificazione urbana della zona residenziale, attraverso la dotazione di servizi di interesse pubblico e collettivo, luoghi di aggregazione, zone a verde attrezzato e nuove abitazioni.
	A seguito dell'incremento demografico previsto per la frazione è prevista la creazione di un nuovo plesso scolastico (infanzia e primaria), servizi connessi alla residenza, il tempo libero e per lo sport.

UTOE n. 2 COLLINE DELL'ORME E DEL TURBONE	
Montecastello Botinaccio	Valorizzazione del complesso ricettivo esistente, prevedendo la possibilità di nuove funzioni di interesse sovracomunale, compatibili con il contesto di inserimento paesaggistico.
	Valorizzazione e tutela della via delle Rose, della terra murata di Botinaccio e del cassero, della cipresseta e della ragnaia della fattoria.

UTOE n. 3 CRINALE CENTRALE	
Capoluogo	Restauro del centro storico allo scopo di favorire la fruizione pedonale e rafforzare il centro commerciale naturale. Progettazione urbanistica dell'area compresa fra Piazza Del Popolo, l'ex campo sportivo e zone limitrofe, al fine di promuovere le attività commerciali, culturali, ricreative, sportive e il verde pubblico. Attraverso la formazione di spazi aggregativi tali da divenire capisaldi della rete di percorsi pubblici e per favorire l'accessibilità al centro storico. Restyling degli assi viari – viale Risorgimento e viale Aldo Moro - per favorire l'integrazione fra il centro storico e le aree urbane di espansione recente. Valorizzazione del Parco di Sonnino con collegamenti pedociclabili con piazza Machiavelli e l'asilo nido La Casaccia. Valorizzazione del Castello di Sonnino, con l'individuazione di funzioni di interesse pubblico che favoriscano l'integrazione del complesso architettonico col centro storico. Per favorire il trasporto collettivo e la pedonalizzazione del centro, con previsione di aree per la sosta e per lo scambio intermodale in prossimità dei margini urbani.
	Previsione di un nuovo plesso scolastico idoneo allo sviluppo psicofisico dei bambini e ragazzi, raggiungibile anche con percorsi pedociclabili dedicati, integrato all'interno di un'area da destinare a Servizi per il Capoluogo (zona compresa fra Via Suor Niccolini, Cimitero e Via Montelupo).
	Ristrutturazione urbanistica delle aree scolastiche da dismettere con la realizzazione del Nuovo Plesso scolastico.
	Ricucitura dei margini di frangia dell'abitato con limitate espansioni residenziali utili alla realizzazione di opere infrastrutturali per la città, accompagnate da interventi mirati alla riqualificazione architettonica e paesaggistica.
	Valorizzazione del fronte sud, verso il borro dei laghi, con progetto di paesaggio che ridefinisca il rapporto fra gli insediamenti di edilizia popolare con il territorio aperto.
	Collettamento per la depurazione dei reflui sul posto, attraverso il potenziamento del depuratore di via Schiavone.
	Valorizzazione e riqualificazione degli spazi aggregativi (Circolo, Chiesa, ...)con previsione di percorsi pedociclabili di collegamento integrati con aree verdi di arredo e attrezzate.
	Mitigazione del traffico sulla Volterrana
Ortignano	Consolidamento degli insediamenti residenziali con interventi di ristrutturazione urbanistica e con definizione del residuo di PRG, al fine riqualificare le aree di frangia
	Riorganizzazione del sistema di gestione reflui valutando, in alternativa alla depurazione sul posto, la possibilità di un eventuale collettamento a Martignana.

UTOE n. 4 COLLINE DEL PESCIOLA	
Lucardo	Valorizzazione dell'ambito paesaggistico della collina di Lucardo.
	Recupero del borgo antico e degli spazi esterni collettivi. Limitazione delle residenze nel borgo a vantaggio dell'incremento dei servizi turistici di elevata qualità, ristorazione con cucina tipica, punti vendita dei prodotti locali, attività museali e manifestazioni di interesse culturale. Prevedere, compatibilmente con la tutela paesaggistica, la dotazione di parcheggi pubblici in relazione alla valorizzazione turistica del borgo.
Trecento Montalbino Tresanti	Rivalutazione dei tre borghi storici attraverso la tutela della loro specificità in rapporto al contesto paesaggistico di notevole pregio ambientale.

UTOE n. 5 COLLI VIRGINIO PESA SUD	
San Quirico	Realizzazione di percorsi pedociclabili protetti e mitigazione del traffico. Rafforzamento della centralità urbana fatta dalla piazza, dai giardini della chiesa e dagli impianti sportivi, lasciando il varco panoramico verso Poppiano. Previsione di un parco urbano e servizi socio culturali integrati nella frazione, con riqualificazione degli spazi aggregativi (aree dei circoli, chiesa, ...) Riqualificazione paesaggistica ed edilizia degli insediamenti posti sul margine est e riorganizzazione del plesso scolastico da destinare a scuola d'infanzia.
Poppiano	Riqualificazione degli spazi pubblici sia nell'ambito del borgo storico intorno al castello sia nell'area d'insediamento più recente. Previsione di aree a parcheggio pubblico. Nuove previsioni a carattere turistico - commerciale, orientate a promuovere i prodotti locali.
Lucignano	Rafforzamento del valore storico del centro, attraverso la riqualificazione delle aree circostanti interessate da fenomeni di degrado diffuso. Previsione di aree di sosta esterne al paese, da realizzarsi in concomitanza agli interventi di riqualificazione.
S. Pancrazio	Ricucitura dei collegamenti pedonali con la parte di Frazione sul territorio di San Casciano V.P. finalizzata alla costituzione di un centro abitato armonicamente compiuto.
Fornacette	Riqualificazione dell'intera frazione, attraverso : risoluzione dei problemi legati alla viabilità di attraversamento; sistemazione delle aree di aggregazione; limitata espansione residenziale con progettazione coordinata con la previsione del parco fluviale del Virginio e Virginiolo.
La Ripa Bignola	Realizzazione del parco fluviale lungo la Pesa con piste ciclopedonali, percorsi vita, percorsi verdi di connessione con il crinale sovrastante, integrando i due borghi come capisaldi . Il progetto potrà prevedere accordi con il Comune limitrofo.
	Valorizzazione delle attività presenti lungo la Pesa, attraverso l'integrazione con la previsione del parco fluviale.

UTOE n. 6 COLLI VIRGINIO PESA NORD	
Montagnana Montegufoni	Valorizzazione della centralità urbana con rafforzamento degli spazi aggregativi per favorire l'uso pubblico del Parco di Villa Bossi.
	Realizzazione di una nuova centralità urbana integrata che comprenda la piazza, le attrezzature sportive e il circolo, la chiesa e il plesso scolastico.
	Interventi per l'accesso al nuovo centro urbano con piste pedociclabili protette.
	Limitata espansione residenziale funzionale alla contribuzione per l'approvvigionamento idrico e per la depurazione dei reflui.
	Riorganizzazione del sistema di gestione reflui valutando, in alternativa alla depurazione sul posto, un eventuale collettamento a Baccaiano/Anselmo
	Interventi di carattere infrastrutturale e di regolamentazione del traffico, compatibili con i principi di PS, al fine di agevolare l'accesso al borgo di Montegufoni.
Baccaiano	Previsione di realizzazione di una nuova centralità urbana integrata con l'abitato includendo l'area dell'ex campo sportivo, e riqualificazione delle strade trasversali al nuovo bypass viario.
	Creazione di un sistema di verde urbano lungo il Virginio e il Borro di Baccaiano.
	Protezione delle visuali verso il Castello di Montegufoni.
	Contenimento delle espansioni residenziali e attenzione alle visuali prospettiche, con riqualificazione aree di frangia.
	Valorizzazione delle attrezzature sportive integrate da strutture complementari di servizio e di accoglienza su programmi di iniziativa pubblica.
	Riqualificazione delle aree artigianali con opere di progettazione paesaggistica dei margini, delle zone per la sosta integrate con la viabilità di accesso e opere di arredo e verde interno connesse ai margini e in rapporto con le fasce ripariali del Virginio.
	Consolidamento dell'area produttiva esistente espandibile per esigenze di aziende già presenti o per necessità perequative e/o compensative di valenza pubblica.
	Consolidamento delle funzioni residenziali, commercio di vicinato e servizi connessi.
Cerbaia	Consolidamento dell'area produttiva delimitata dai confini attuali, senza possibilità di espansione, ma consentendo la riqualificazione con interventi di sostituzione edilizia con possibilità di ampliamenti accompagnati da mitigazioni ambientali e installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile integrati negli edifici.
	Realizzazione del parco fluviale lungo la Pesa con piste ciclopeditoni, percorsi vita, percorsi verdi di connessione con il crinale sovrastante, anche promuovendo accordi con il comune limitrofo.
	Valorizzazione delle attività presenti lungo la Pesa, attraverso l'integrazione con la previsione del parco fluviale.

UTOE n. 7 FONDOVALLE DEL BASSO VIRGINIO	
Anselmo	Realizzazione di piste pedociclabili protette lungo la strada provinciale.
	Rafforzamento degli elementi di centralità urbana con servizi.
	Riordino urbanistico e edilizio degli insediamenti produttivi e residenziali in ordine al contesto paesaggistico, ai caratteri architettonici e alle potenzialità energetiche.
	Limitate espansioni finalizzate a definire un tessuto urbano più coerente e a realizzare opere di urbanizzazione collettive necessarie alla frazione.
	Limitata espansione dell'area produttiva.
	Valorizzazione del parco fluviale del Virginio.
	Favorire il potenziamento delle infrastrutture legate alla risorsa idrica (acquedotto e depurazione)
Rasseno	Riqualificazione urbanistica attraverso la formazione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata compatibile con il contesto paesaggistico fluviale.

5. Quadro conoscitivo di riferimento

1. Il presente RUC, in base agli obiettivi prefissati con l'avvio del procedimento, ha aggiornato il quadro conoscitivo del territorio dato con il PS. In particolare:
 - a. la carta dei vincoli
 - b. le tutele del PTC
 - c. la classificazione degli edifici
 - d. lo stato di attuazione del residuo di PRG confermato dal PS relativamente alle indagini di supporto geologico, idraulico e sismico:
 - e. le pericolosità ed il relativo quadro geologico
 - f. la microzonazione sismica
 - g. lo studio idraulico sul Torrente Virginio
2. Con l'aggiornamento della Carta dei Vincoli e delle Tutele PTC, si allineano gli strumenti comunali con i contenuti del PTC approvato in data 10/01/2013.
3. L'aggiornamento della classificazione del patrimonio, costituisce invece attuazione della disposizione di cui all'art. 51 della disciplina di piano strutturale. In particolare sono stati ricontrollati tutti gli immobili del territorio rurale, operando le necessarie rettifiche in ordine all'attribuzione di valore, sono stati inseriti i fabbricati non censiti, sono stati classificati anche gli edifici all'interno dei centri storici.
4. Lo stato di attuazione del residuo di PRG confermato con la valutazione effettuata col PS, è riportato nell'elaborato n. 16.
5. Con riferimento alle indagini di supporto geologico, idraulico e sismico, di cui al comma 1, lettere e, f, g, è stato implementato ed aggiornato il quadro conoscitivo di riferimento, tramite l'istituto della Conferenza dei servizi, indetta ai sensi dell'art. 13 comma 2 del D.P.G.R. 53/R/2011 (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005) e ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno. Il verbale della Conferenza del 11.10.2013 ha stabilito le modalità operative per le indagini, per la redazione degli elaborati e per gli studi necessari, tale verbale è allegato alla relazione del Responsabile del Procedimento (elaborato n. 115).
6. Il quadro conoscitivo ha permesso inoltre di individuare le aree connotate dalle condizioni di degrado, in particolare:
 - a. degrado urbanistico: dove sono insufficienti gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione;
 - b. degrado fisico: dove sono presenti precarie condizioni di staticità degli edifici, diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture dell'edificato, inadeguatezza morfologica rispetto alle esigenze funzionali;
 - c. degrado igienico: dove sono carenti gli impianti igienico-sanitari, edifici con limitate condizioni di salubrità e ridotte condizioni di abitabilità e utilizzazione;
 - d. degrado socio-economico: dove sussistono condizioni di abbandono o sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o impropria utilizzazione come la presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali. Sono caratterizzati da degrado socio-economico gli ambiti dove sono presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale nonché delle forme produttive ad esso integrate;
 - e. degrado geofisico: dove sono presenti fenomeni di dissesto idrogeologico, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono edifici distrutti da eventi naturali o

artificiali. Aree dove sono presenti fenomeni di diffuse superfetazioni che alterano la morfologia degli insediamenti urbani storicizzati, e aree d'abbandono e impoverimento fisico degli spazi liberi in zone urbane ed extraurbane.

6. Partecipazione

1. Ai sensi degli artt. 19 e 20 del Capo III, Titolo II della LRT 1/2005 è stato nominato il garante della partecipazione (dott.ssa Letizia Mori), che ha assicurato la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione del RUC, ed ha promosso l'informazione ai cittadini, singoli o associati, del procedimento medesimo.
2. L'Amministrazione del Comune di Montespertoli, con la finalità di garantire la più ampia partecipazione alle varie fasi di elaborazione del RUC da parte della cittadinanza, ha coinvolto l'Università degli Studi di Firenze per garantire il proseguimento del dialogo già avviato durante l'elaborazione del PS, che aveva prodotto le "Mappe di Comunità" orientando le scelte strategiche dello strumento della pianificazione. Tale lavoro si è concentrato su tre aree tematiche:
 - a. Riquilibrare il centro storico del Capoluogo;
 - b. riqualificare la frazione di Martignana;
 - c. riqualificare la frazione di Anselmo.

I risultati di tale esperienza sono stati in larga misura recepiti nel presente RUC. Tutta la documentazione prodotta è allegata al Rapporto del Garante (elaborato n.116).

3. Inoltre l'Amministrazione, visto il delicato momento di crisi del settore immobiliare, ha ritenuto conveniente, estendere il processo partecipativo a cittadini ed operatori privati, tramite avviso pubblico per la manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 13 del DPGR n. 3R/2007. Il bando riportava gli obiettivi prefissati dall'A.C. sulla base delle strategie date con PS. Sono pervenute numerose proposte, di cui, circa il 50% sono state accolte con prescrizioni e condizionamenti, in molti casi anche solo parzialmente. Tali proposte, essendo partite dai soggetti attori, dovrebbero anche offrire maggiori garanzie di attuazione.
4. L'avviso di cui al comma 3, è contenuto nel Rapporto del Garante (elaborato n.116), mentre i risultati dell'iniziativa sono riassunti nella "Tabella A", allegata alla presente relazione. In particolare nella tabella è riportato: l'elenco in ordine cronologico delle manifestazioni di interesse pervenute; il richiedente; l'individuazione del luogo; la sintesi della proposta; le considerazioni per la verifica di coerenza e la contro deduzione dell'ufficio, con il parere. Occorre precisare che sono state prese in considerazione sia le domande pervenute nei termini stabiliti al 30/04/2013, sia quelle arrivate successivamente a tale data.

7. Allegati

Tabella A – Esiti pubblico avviso per la manifestazione di interesse

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
1	08/01/2013	421	Leoncini Fabio Leoncini Monica	UTOE 3 Capoluogo	Intervento di completamento edilizio e ricucitura margine frangia	residenziale verde privato strade e parcheggi	C2/CR_2 VAS NC zona B3_1 VAS CC zona SSA e Verde	non specificato	Si tratta di Poggio a Sala. Le due proposte non sono alternative, una chiede solo qualcosa in più dell'altra. Unico ritorno pubblico proposto è la viabilità, l'intervento potrebbe avere senso con la creazione di una continuità urbana pedonale con via Taddeini	Favorevole alla realizzazione di un nuovo comparto residenziale a chiusura del paese, con perimetro più ampio. Il verde privato dovrebbe diventare in buona parte un parco pubblico realizzato e ceduto a "compensazione" in modo da creare maggiori connessioni con via Taddeini. Inoltre dovrà essere collegata ad anello la viabilità fra la Volterrana e via di Ripoli. Sul max 1.200 mq res. + 1.300 mq res. di perequazione da territorio rurale (totale SUL 2.500). Intervento condizionato dagli esisti della fattibilità geologica.	parzialmente favorevole a condizione
2	14/02/2013	3563	Lupi Lelio	UTOE 3 Capoluogo	Saturazione in ambito urbano	residenziale intensivo	parcheggio e parte verde pubblico	n. 5 u.i. 600 mq	Nella proposta non si evidenzia alcuna ricaduta pubblica, si tratterebbe di una saturazione urbana in zona senza parcheggi, l'ubicazione sull'incrocio non è ottimale. L'area si presenta in condizioni di degrado ambientale con la presenza di manufatti fatiscenti	Inammissibile per dimensioni proposte e per ubicazione. In più è da ritenere che l'area possa essere destinata a parcheggio con zona belvedere, per dotare di adeguati standard la zona limitrofa già urbanizzata. Si propone un zona parcheggio e verde pubblico, attuabile tramite esproprio, oppure con intervento privato consentendo la delocalizzazione delle consistenze legittime presistenti (perequazione)	negativo
3	21/03/2013	6490	Parrocchia di S.Donato a Livizzano	UTOE 2 S.Donato a Livizzano	Attrezzature collettive e servizi (zona F2)	funzioni religiose ed attività correlate	Agricola - zona E	Chiesa 350 mq Altre attività 200 mq	L'area è oggettivamente utilizzata da tempo e legittimamente come servizi di culto, manca tuttavia una destinazione urbanistica capace di consentire le realizzazioni di interesse collettivo richieste.	favorevole all'istituzione di un area ad uso specialistico di interesse pubblico destinata al culto e servizi connessi (F2), consentire ampliamenti volumetrici nei limiti richiesti subordinando tutti gli interventi a progetto unitario convenzionato.	favorevole a condizione
4	12/04/2013	8073	Borgo Filicardo srl	UTOE 2 Loc. Morzano via Montelupo	Amplimento RTA esistente	Turistico ricettivo	U.O. 12 - Attrezzature turistiche	2.600 mc - SC mq 480 camere circa 900 mq	Si tratta di un RTA esistente. In pratica chiedono di raddoppiare la struttura attuale di 30 posti letto per arrivare a circa 60, in modo da intercettare i torpedoni turistici.	Sarà disciplinata come area ad uso sepcialistico. E' possibile concedere un incremento una tantum non superiore al 20% della sul esistente. La norma sarà estesa anche alle strutture che si potranno formare in seguito, come incentivo a regolarizzare situazioni ibride.	negativo con alternativa

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
5	16/04/2013	8249	Latini Maria Vittoria	UTOE 3 Ortimino	Ristrutturazione urbanistica	Residenziale	U.O. 18 - Attrezzature turistiche	esistente mq (SU 945,57+ Snr 124,62) nuovo mq 563,66+124,62	Si tratta di capannoni inutilizzati, propongono regola di recupero del PS: fino a 200mq + 30% delle eccedenze, in parte in accorpamento e in parte a sostituzione capannoni. Ambito del territorio rurale	Sarà individuata un'area soggetta a riqualificazione ambientale. Si prevede la totale demolizione dei capannoni e la successiva sistemazione dell'area con le seguenti opzioni: ricostruzione con PdR in adiacenza all'edificio esistente, utilizzando regole penalizzanti del territorio rurale ovvero in alternativa trasferire tutta la sul in aree urbane di atterraggio	favorevole a condizione
6	17/04/2013	8330	Gianna Maionchi	UTOE 3 Capoluogo	Nuova costruzione	garage	zona C2/CR n.2 VAS PS NC	una autorimessa x due posti auto	Non è contemplata la destinazione di accessorio alla residenza, si può considerare come area di pertinenza privata, dove sono consentite sistemazioni a verde e garage interrati	Condizioni: salvo verifica CdS, in continuità all'edificio, seminterrato con verde sopra e previa cessione di striscia (larga 2- 3 mt) per realizzare percorso pubblico di passaggio per accesso all'area retrostante oggetto della richiesta n. 1	favorevole a condizione
7	18/04/2013	8415	Simoncini Cristina	UTOE 3 Ortimino	esclusione da ambito urbano	zona agricola	C2/CR n.2 Ortimino VAS PS NC	chiede che l'area sia riportata a destinazione d'uso agricola	si tratta di una porzione di lottizzazione dichiarata non compatibile dalla valutazione del PS	Favorevole tuttavia, poiché la localizzazione lungo strada potrebbe costituire un'occasione per riqualificare il centro di Ortimino, occorre valutare bene le potenzialità strategiche dall'area. Se non ci sono particolari previsioni pubbliche, ogni intervento può essere rimandato al prossimo RUC	favorevole a condizione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
8	22/04/2013	8692	Filippo Chiarugi David Sani Settimia Grifoni	UTOE 6 Baccaiano	Nuova costruzione ricucitura margine frangia	residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	n. 12 u.i. 1.200 mq	Previsione di PRG giudicata non compatibile dal PS. Da valutare insieme alla proposta n. 62 (sistemi edili integrati Sul 4.170). Prevedono di costruire sui loro terreni lasciando all'altra proprietà (maggioritaria) verde e strade	Strategie e dimensionamento del PS consentono una previsione che chiuda l'abitato con una consistenza non superiore a 1000 mq sul + 400 di perequazione da territorio rurale (totale 1.400). La previsione dev'essere estesa a tutto l'ambito del PRG (rich. 62) per progettare chiusura abitato e viabilità complessiva. Individuare eventuale nuovo perimetro. Prescizioni realizzazione anello viabilità per istituzione senso unico, cessione area per parcheggio in uscita su volterrana, realizzazione e cessione parcheggi e spazio verde attrezzato lungo borro. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	parzialmente favorevole a condizione
9	24/04/2013	8883	Piero Gramigna	UTOE 3 Capoluogo	realizzazione resede pertinenziale urbano	verde privato	verde pubblico	300 mq	La richiesta può trovare accoglimento se non sussiste più interesse alla realizzazione del verde pubblico non attuata	Valutare nell'ambito della ricucitura dell'intero margine frangia che interessa le richieste n. 13 (Giorgini) e n. 50 (Cinelli)	favorevole a condizione
10	24/04/2013	8914	Luciana Bini	UTOE 3 Capoluogo	Parcheggio autobus	spostare sosta attuale in altro luogo	pubblica via	non specificato	I parcheggi o i depositi all'aperto per autobus non sono espressamente disciplinati nel PRG. L'area risulta quale banchina stradale trasitabile (davanti ai magazzini comunali), quindi idonea allo scopo	Non sono state individuate localizzazioni alternative per la fattispecie	negativo
11	24/04/2013	8915	Maria Miliani	UTOE 2 Bottinaccio	Nuova Costruzione case vacanza	residenza per casa vacanze	Agricola - zona E	2000 mc (circa 670 mq) a fronte di una demolizione di box di mq 40,25	L'attività esistente è svolta su due fabbricati con 4 alloggi SU complessivi mq 211,14, ampliamento richiesto triplica la struttura	negativo perché in zona E la nuova costruzione è consentita solo per l'attività agricola. Comunque, potrebbe usufruire della norma che consentirà l'amplimento una tantum del 20%, anche a quelle "strutture turistiche" (non professionali) esistenti alla data di adozione del RUC, a condizione che siano trasformate in strutture turistiche professionali.	negativo con alternativa
12	26/04/2013	9016	Franco Martini	UTOE 5 Fornacette	Ristrutturazione edilizia con ampliamento 20% una tantum	zona B	zona C2/CR n.3 VAS PS CC	amplimanto una tantum 20%	Chiedono di togliere la proprietà dalla lottizzazione perché si tratta di un edificio esistente con il suo resede e poi di consentire un 20% una tantum	favorevole sia all'uscita dalla lottizzazione che alla previsione una tantum per le zone B	favorevole

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
13	26/04/2013	9041	Fulvio Giorgini	UTOE 3 Capoluogo	Nuova costruzione ricucitura margine frangia	zona B	verde pubblico e Agricola - zona E	n. 3 villette mono complessivi mq 840 circa	La richiesta coinvolge parte dell'area proposta per lo stesso scopo (n. 50 Cinelli) e parte per la richiesta n. 9 (Gramigna), il margine di frangia necessità di definizione, con particolare attenzione a viabilità, parcheggi e percorsi pedonali	Nuova previsione edificatoria a definizione del margine di frangia da considerare in maniera unitaria con richiesta n. 50. Le edificazioni residenziali saranno concentrate in un nuovo comparto a chiusura dell'abitato esistente. Prevedere nuova viabilità e riorganizzazione ed ampliamento del parcheggio esistente, valutare realizzazione parco urbano (belvedere) sulla collina da cedere, con nuova viabilità sulla viottola e rotonda sulla punta. SUL complessiva max per l'intervento mq 800, di cui mq 560 da perequazione terr. rurale, definizione perimetro. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	parzialmente favorevole a condizione
14	27/04/2013	9084	Istituto Diocesano x Sostentamento del Clero - Galletti	UTOE 1 Martignana	Nuova costruzione su zona atterraggio da perequazione	zona B - C	parte Zona C2/CR n.2 VAS PS CC	non specificato	L'area è inserita in contesto urbano edificato e potrebbe consentire la ricollocazione di volumetrie incongrue presenti nel territorio rurale	Individuare come area di atterraggio max 600 mq , riferita a norma generale di perequazione da territorio rurale, che recuperi tutta la sul e prescriva la sistemazione ambientale del sito di partenza. Intervento soggetto a PAC, con realizzazione strada accesso. Parallelamente andrà disciplinato in modo analogo la restante area ex Chicciolaia, per collegare strade e arrivare fino a connettere con strada esistente a monte dell'edificio artigianale che rimane.	favorevole a condizione
15	27/04/2013	9085	Marchiani Gabriele e Andrea + Altri	UTOE 5 S.Quirico	Nuova Costruzione + parcheggi	Commerciale + residenziale	parte Zona F2 (farmacia) parte VAT	non specificato	L'area presenta un notevole dislivello e l'intervento presuppone un considerevole sbancamento. In più, l'area è inserita a margine dell'abitato (circolo) limitrofa al parco pubblico antistante la chiesa.	La realizzazione proposta peggiora il margine urbano, ora delimitato da un filare di cipressi. Inoltre, a causa dell'esiguità del lotto, i notevoli sbancamenti proposti, non sarebbero comunque in grado di offrire una fruibilità adeguata	negativo si propone estensione del parco

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
16	29/04/2013	9107	Coop Montespertoli Barbetti Gabriella	UTOE 3 Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica	Commerciale P.T. + residenziale o direzionale (P.sup.)	zona B1	non specificato	La proposta trova corrispondenza con gli obiettivi strategici del PS, nell'ambito dell'intervento più ampio relativo all'ex campo sportivo, si veda anche richiesta n.41	favorevole alla demolizione della coop e realizzazione di un nuovo edificio, ok destinazione richiesta, 2-3 piani lungo via Risorgimento + nuovo accesso alla zona del campo sportivo in corrispondenza dell'attuale supermercato. Recupero max concesso pari al volume esistente. Tuttavia l'attuazione con apposito PdR, si dovrà coordinare con il PdR di iniziativa pubblica che rigurderà tutta l'ex area campo sportivo di PRG.	favorevole a condizione
17	29/04/2013	9109	Miniati Riet	UTOE 3 Ortimino loc. chiesa di ortimino	Realizzazione di manufatti per alloggi cani e gatti	Centro cinofilo e pensione cani e gatti	Zona agricola	non specificato	La proposta pare orientata da una passione personale per gli animali, tuttavia l'area individuata ricade in zona G4 e PF4 con inedificabilità assoluta. In più è compresa in ambito individuato dal RUC fra le aree ad elevato valore paesaggistico (già art. 21 P.I. del PRG).	negativo per i motivi espressi	negativo
18	29/04/2013	9123	geom Buggiani x Pucci Paolo Nenci Antonella	UTOE 5 Pian di Pesa	Ampliamento area destinata al centro ippico e potenziamento struttura	Centro Ippico	Centro Ippico (PdR mq 59.170) Zona E mq 9.180	PdR 11.472 (sc) proposta 16.438,65 sup.cop + 5.000 ca	Si tratta di un centro ippico esistente già disciplinato con PdR in esecuzione. La proposta di potenziamento è interessante, poiché il centro vorrebbe adeguarsi per ospitare gare di livello internazionale, con conseguenti ricadute sul territorio in termini di occupazione ed attrattiva per il territorio.	disciplinare come area specialistica esistente, tenendo conto del PdR convenzionato ed in parte già attuato. Si prescrive: la mitigazione con verde nel parcheggio, di valutare la realizzazione una passerella pedonale sulla Pesa, che tutte le realizzazioni siano strumentali all'attività ippica e non potranno essere trasformate, cedute, ecc... disciplinare le aree annesse per sosta veicoli di ogni tipo, correlati alle manifestazioni sportive. Particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle dotazioni necessarie.	favorevole a condizione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
19	29/04/2013	9127	Tamburini Alessandro + Altri	UTOE 7 Ginestra	Nuova espansione urbanistica	commerciale direzionale turistico residenziale	F2 - VAS PS CC turismo commercio media struttura	mc 30.000	La Vas del PS non aiuta ma la proposta appare inammissibile! (nel PS con oss. avevano chiesto di mantenere l'attività di produzione di cemento peraltro non prevista dal PRG)	negativo perché la proposta è in contrasto con le strategie del PS. Con riferimento alla fattibilità condizionata (VAS) sulla previsione di PRG, non essendo pervenuta una richiesta aderente alla stessa o comunque sostenibile, tutta la zona sarà disciplinata come area degradata soggetta a riqualificazione ambientale, in aderenza alle strategie di PS e tenendo conto degli esiti del processo partecipativo (Anselmo). Nelle more di attuazione della riqualificazione, è consentito il mantenimento dell'attività attuale senza potenziamenti	negativo
20	29/04/2013	9145	Bagnoli Maria	UTOE 3 Capoluogo	frazionamento immobiliare (non consentito dal PRG)	residenziale	A1	chiede la possibilità di frazionare alloggi di grandi dimensioni	La proposta potrebbe consentire di ridare vita al centro storico, occorre in ogni caso superare la prescrizione PRG che vieta ogni frazionamento a prescindere dal merito.	favorevole a condizione che la suddivisione non alteri le tessiture murarie e non crei suddivisioni esterne delle corti e dei resede tergalì. L'intervento potrebbe essere compensato dalla monetizzazione dei parcheggi, che si renederanno necassari a causa dell'incremento di carico urbanistico. La richiesta può trovare soluzione nelle NTA del centro storico (vedi anche n. 57)	favorevole a condizione
21	29/04/2013	9149	Gozzi Maico	UTOE 3 Capoluogo	Spostamento distributore Agip - zona capoluogo vedi anche prat. 321/2012	localizzazione impianto distribuzione carburanti	intervento proposto non localizzato	non specificato	Si fa riferimento ad un'istanza che prevedeva la localizzazione sotto il Castello di Sonnino, inammissibile sotto il profilo paesaggistico. E' stata anche suggerita la zona incrocio via Lungagnana - via Volterrana	E' stata valutata la zona lungo la Volterrana Sud in corrispondenza del bivio per Lungagnana, ma si è rilaveta una scarsa fattibilità in relazione alla pendenza del terreno. In più la previsione determnerebbe un impatto negativo nel paesaggio all'ingresso del paese. Si conferma per la localizzazione del distributore l'area esistente	negativo
22	29/04/2013	9151	Parentini Mauro Parentini Tiziana	UTOE 2 S. Donato a Livizzano	Nuova costruzione in area adiacente parrocchia	commerciale e artigianale compatibile zona E	Zona E	mc 400/450	La richiesta si appoggia a quella della limitrofa parrocchia S.Donato a Livizzano (richiesta n.3), ma essendo un soggetto diverso ed esterno alla comunità religiosa, mancano i presupposti per consentire la nuova costruzione di un attività commerciale con laboratorio in territorio rurale	La richiesta non può essere accolta, giacché sul posto non esistono volumi recuperabili e la nuova costruzione fuori dall'area ad uso specialistico è consentita solo per scopi agricoli	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
23	29/04/2013	9166	Iserani Ivana	UTOE 1 Martignana	Nuova espansione urbanistica	residenziale	Zona E	non specificato	Diversamente da come dichiarato nell'istanza, non si tratta di area di frangia ma di appezzamento agricolo non adiacente al confine urbano	La proposta non è accoglibile per mancanza di presupposti	negativo
24	30/04/2013	9201	Bocciolini Luigi	UTOE 3 Capoluogo	Nuova espansione urbanistica	residenziale trasf. Agroalimentare verde, park e servizi	zona E	non specificato	La proposta contrasta con le strategie del PS e non risponde agli obiettivi fissati dal RUC, determina nuovo consumo di suolo con un notevole incremento di carico urbanistico in un'area a forte valenza paesaggistica ed elevata pericolosità geomorfologica (G4-PF4)	La proposta non è accoglibile per mancanza di presupposti	negativo
25	30/04/2013	9210	Salvini Raffaello Frosali Sabrina e Elena	UTOE 5 S.Quirico	Nuova costruzione ricucitura margine frangia	Residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	non specificato	La proposta è identica alla n. 43, ridimensiona previsione PRG non compatibile, in area di frangia, ok strategie di PS. Criticità: innesti sulle viabilità esistenti e visuali dalle colline sud, orientamento lotti lungo strada penalizzato dall'orientamento a nord	Favorevole per una sul max di mq 2500 (di cui 1.300 con recupero da perequazione), tipologia terratetto con realizzazione strada, parcheggi e verde di corredo. Gli edifici dovranno essere studiati in relazione alla morfologia, con particolare attenzione alle visuali dalle colline sud. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	favorevole a condizione
26	30/04/2013	9214	Barbara Benini x Soc.Coop Edif. Anselmo 2007	UTOE 7 Anselmo	Nuova Costruzione (residuo PRG)	Residenziale	zona C2/CR n.1 - 2 VAS PS FC	n. 2 fabbricati x n. 28 u.i.	La proposta è estesa ai 2 comparti in conformità alla valutazione del PS, ma chiede una SUL complessiva residenziale 4.800 + commerciale 2.000, che satura il dimensionamento dell'UTOE. Con riferimento alle problematiche di viabilità e pericolo di frana, il carico urbanistico max sostenibile risulta il seguente: lotto 1 max 25 u.i.; lotto 2 max 16 u.i. + 800 mq commerciale	favorevole con riduzione della SUL complessiva nei due comparti: n.1 = residenziale mq 2.250; n.2 = residenziale mq 1.450 + commerciale mq 800. Totale 4500 mq sul. Con realizzazione di pista pedociclabile e sistemi di rallentamento traffico sul tratto che unisce i due lotti. Gli insediamenti dovranno essere separati dalle fabbriche con adeguate fasce di verde. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	parzialmente favorevole

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
27	30/04/2013	9236	DAF rsl	UTOE 6 Baccaiano	Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	residenziale con cessione OO.PP.	zona B3 n. 2	non specificato	la proposta riguarda un residuo di PRG, rileva inesattezze, mette in luce proprietà diverse con interessi non coincidenti ed evidenzia la realizzazione di un ponte privato di uso pubblico, chiede di rendere autonome le proprietà consentendo anche nuova costruzione residenziale. Si rileva che è stato già costruito un nuovo edificio artigianale previa demolizione di volumi preesistenti	Il PRG individuava una zona B3, ma in realtà si tratta di fabbricati ad uso artigianale adiacenti ad un nucleo residenziale. E' possibile inserire l'insediamento nell'ambito dell'abitato di Baccaiano per dare continuità al parco fluviale ed acquisire la titolarità del ponte, ma non può essere consentita nuova edificazione residenziale e per la zona dovranno valere le regole di recupero e trasformazioni dell'esistente.	negativo con soluzione per il ponte
28	30/04/2013	9238	Marco Bitossi	UTOE 1 Martignana	Nuova Costruzione (residuo PRG)	Residenziale attrezzature pubbliche verde, park e viabilità	zona C2/CR n.1 VAS PS CC	residenza mc 15.324 pari a circa mq 5.100 di SUL	La proposta ricuce il margine di frangia e conferisce una connotazione urbana, si rileva un lieve incremento residenziale a vantaggio di una proposta complessiva di riqualificazione di una significativa parte della frazione. Interessante il parco (con l'estensione dell'area) e la previsione di attrezzature pubbliche. C'era un capannone con SUL pari a circa mq 2500 già demolito e bonificato, intervento prescritto come propedeutico per la attuazione della precedente previsione di PRG, che quindi si è attuata solo nella parte penalizzante per il privato	favorevole ad una SUL max di mq 5000 a condizione che, oltre a quanto previsto nella proposta, l'area sia estesa all'intera proprietà, sia ceduta l'area individuata come destinata a parco, nonché un'area per la scuola di almeno 3.215 mq, posizionata di fronte al parcheggio e a margine (si veda masterplan). Sia previsto almeno un lotto con 6 alloggi da vendere a prezzi convenzionati o da mettere a disposizione per affitto agevolato. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	favorevole a condizione
29	30/04/2013	9239	Loriana Simoncini	UTOE 5 Lucignano	Ristrutturazione urbanistica	residenziale nell'ambito di un progetto unitario	zona B3 n. 1 VAS PS CC	non specificato	La proposta chiede di superare il PdR privato (imposto dal PRG zona B 3), con un progetto unitario di iniziativa pubblica con l'individuazione di UMI. L'area è suddivisa in 12-13 proprietà differenti (vedere visure)	favorevole alla individuazione nel RUC di un area soggetta a PdR di iniziativa pubblica per la riqualificazione del centro storico di Lucignano, che possa prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico, e possa dare un assetto compiuto a quella parte di borgo degradata. L'area di intervento sia estesa prevedendo un parco pubblico fino alla chiesa	parzialmente favorevole a condizione
30	30/04/2013	9240	Renato Boschi	UTOE 5 Lucignano	Nuova costruzione	Residenziale	parte zona C2/CR n.1 P.A. convenzionato	bifamiliare di SUL 500 mq in caso di non attuazione piano convenzionato	La proposta non è sostenibile con questo RUC, giacché l'area è disciplinata da un P.A. convenzionato che scade nel 2015	negativo perché l'area è già disciplinata da un piano attuativo approvato con convenzione non scaduta	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
31	30/04/2013	9242	Frosali Emanuele	UTOE 5 Fornacette via Virginio nuovo	Nuovo insediamento artigianale	Artigianale per la produz. e lavoraz. legna da ardere e ...	Zona agricola	n.2 tettoie SC mq 800 + locali servizio mq 100	L'attività proposta favorisce l'uso di fonti di energia rinnovabile (biomasse) ed appare compatibile con la zona agricola. Inoltre prevede l'integrazione con parco fluviale (anche a scopo didattico). Da verificare a seguito dell'esito dello studio idraulico sul Virginio	Disciplinare come area specialistica produttiva compatibile in zona agricola. Intervento da subordinare a PUC per disciplinare la costruzione dei manufatti in legno (che dovranno essere rimossi al cessare dell'attività) e per stabilire gli interventi sul virginio in relazione al percorso pedo ciclabile ed eventuali attività didattiche prospettate.	favorevole a condizione
32	30/04/2013	9248	Becatelli Giovanni + Altri	UTOE 5 S.Quirico	Ristrutturazione urbanistica	Residenziale	Magazzino condonato in zona agricola	esistente mc 331 ca recupero SUL (norme PS) x realizzazione una u.i.	Visto l'incremento di carico urbanistico già in atto su via Trebbio, l'intervento riveste interesse pubblico in relazione alla proposta miglioramento della viabilità, che potrebbe consentire l'istituzione di un senso unico	Disciplinare come zona urbana soggetta a sostituzione edilizia con Progetto unitario convenzionato. Prescrizioni: n.1 u.i. residenziale, SUL max di 120 mq + garage interrato entro la sagoma del fabbricato, a condizione che venga sistemata la viabilità. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità dell'edificio ad elevata prestazione energetica (casa passiva). Tale previsione si inserisce nella prospettiva più ampia di completamento dell'urbanizzazione di via Trebbio	favorevole a condizione
33	30/04/2013	9251	Panconesi Alessandro	UTOE 4 Montalbino via S.Lorenzo	Nuova Costruzione	Residenza Turistica	Zona agricola	SUL 500 mq + piscina, locali a manufatti annessi x n. 8 u.i. turistiche	La proposta poggia sulla presenza di un ex fienile trasformato in casa vacanza e chiede, in area agricola non contigua ed ineditata, una nuova SUL per realizzare una RTA con incremento oltre il 270% dell'esistente	negativo perché in territorio rurale, la nuova costruzione è consentita solo per l'attività agricola, comunque, potrebbe usufruire dell'ampliamento una tantum 20% residenze o altro (vedi n.11)	negativo con alternativa
34	30/04/2013	9253	Buti Anna Marisa + Altri	UTOE 1 Martignana	Nuova espansione urbanistica	Residenziale	Zona agricola	SUL 3.500 mq	La proposta prevede un'espansione residenziale con consumo di suolo agricolo ed incremento di carico urbanistico con villette sparse e resedi in ambito di valore paesaggistico. Come ricaduta pubblica evidenziano il pagamento degli oneri (sic!)	negativo perché la proposta produce consumo di suolo, con l'effetto di dilatare l'abitato su un'ampia estensione (concetto contrario alla chiusura dei margini di frangia) e senza alcuna ricaduta pubblica, ma a solo vantaggio per la fruizione delle proprietà private (villette)	negativo
35	30/04/2013	9254	Panconesi Alessandro	UTOE 4 Montalbino via S.Lorenzo	Zona atterraggio volumetrie incongrue	Turistico ricettivo	Zona agricola	non specificato	La proposta poggia sul concetto di perequazione territoriale, ma introduce la localizzazione di un'area di atterraggio nel territorio rurale, se pur limitrofa ad un nucleo abitato (quello della richiesta n.33).	Negativo perché in conformità alle strategie del PS, le aree di atterraggio potranno essere individuate solo all'interno di territorio urbanizzato o in ambiti periurbani dove prevista la riqualificazione del margine di frangia o in aree ad uso specialistico in base a quanto ivi indicato	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
36	30/04/2013	9255	Avv. Cecchi per Barone De Renzis Sonnino	UTOE 3 Capoluogo UTOE 6 Baccaiano	Recupero del Castello per attività turistico- culturali costruzione nuova cantina	Turistico ricettivo Residenziale Artigianale e commerciale	parte zona A art. 27 parte zona agricola	non specificato	Per il Castello, è proposta la destinazione turistico ricettiva ed in parte residenziale, il PRG art. 27 consentiva anche commerciale e direzionale oltre a nuve funzioni museali e di interesse pubblico. Per la nuova cantina a Baccaiano è proposta un'area in espansione alla zona artigianale esistente, il sito individuato è poco visibile dalle strade, ma è critico l'accesso. Premesso che la società agricola negli anni ha alienato una grande quantità di fabbricati e terreni, ha anche da poco ottenuto, tramite PMAA, la deruralizzazione di altri fabbricati aziendali, per cui la destinazione artigianale consentirebbe di bypassare la verifica delle dotazioni aziendali.	Castello: favorevole solo a funzioni turistico ricettive o di interesse pubblico e culturale, con esclusione di nuova residenza ritenuta incompatibile con le strategie del PS che prescrivono la valorizzazione degli elementi identitari storici con inserimento nel circuito turistico - culturale. Cantine: negativo, giacché la proposta si configura come un'ampliamento dell'area artigianale in espansione sul versante agricolo, con accesso non adeguato al traffico pesante (guado sul borro dello schiavone). In più la richiesta comporta consumo di nuovo suolo agricolo, quando l'azienda negli ultimi anni ha alienato parte della dotazioni senza PMAA e nel 2013 è stato approvato un PMAA che prevede unicamente altre dismissioni. La cantina industriale svincolata dal fondo agricolo, potrà comunque essere realizzata in aree artigianali già esistenti o allo scopo individuate (Anselmo - Martignana).	(Castello) parzialemente favorevole (Cantine) negativo
37	30/04/2013	9256	Panconesi Alessandro	UTOE 4 Montalbino via S.Lorenzo	Ampliamento una tantum per attività turistico ricettive esistenti	Turistico ricettivo	Zona agricola	SUL 130 mq	La proposta sembra alternativa alla n. 33, quindi valgono le stesse considerazioni, qui l'incremento richiesto si attesta di poco oltre al 70% dell'esistente	negativo perché in zona E la nuova costruzione è consentita solo per l'attività agricola, comunque, potrebbe usufruire dell'amplimento una tantum 20% (e non il 70% richiesto) trasformando la casa vacanza in struttura turistica professionale (vedi anche n.11)	negativo con alternativa
38	30/04/2013	9257	Bartalucci Remo + Altri	UTOE 5 S.Quirico	Nuova Costruzione (residuo PRG)	Residenziale	zona C2/CR n.3 VAS PS NC	SUL 1.000 mq	Ricadute pubbliche: realizzazione strada (o percorso) parallelo alla provinciale e parcheggio pubblico fruibile per la previsione di parco (cipresseta). Criticità: inserimento ambientale lato valle e dislivello notevole rispetto alla viabilità di accesso	Il piano di imposta dell'area risulta a circa 4 metri sotto strada e poi degrada a valle con fortissima pendenza. La previsione oltre alle difficolta operative, produce un effetto negativo sul paesaggio con i livelli fuori terra a valle. In più, si chiude la visuale dalla strada verso il castello di Poppiano, che con la vicina previsione di parco, costituisce un valore aggiunto, meritevole di tutela.	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
39	30/04/2013	9258	Avv. Cecchi per Barone De Renzis Sonnino	UTOE 6 Baccaiano	Realizzazione Parco Avventura con park e servizi annessi	Verde urbano Parco ludico	Zona agricola	non specificato	L'attività risulta compatibile come "area ad uso specialistico" nel territorio rurale. Valutare effetti sul paesaggio, anche se la zona rimane abbastanza nascosta essendo a valle della viabilità, in particolare risulta critica la necessità di parcheggi e infrastrutture adeguate	L'intervento di dubbio impatto ambientale, potrebbe esser disciplinato da un progetto unitario convenzionato, con specifici oneri da stabilire nella disciplina dell'eventuale area ad uso specialistico. Con la prescrizione che le strutture necessarie all'attività dovranno essere compatibili con la previsione del parco fluviale del virginio, con impegni alla rimozione in caso di cessazione dell'attività (valutare anche eventuali garanzie fideiussorie)	parzialemente favorevole a condizione
40	30/04/2013	9260	Avv. Cecchi per Barone De Renzis Sonnino	UTOE 6 Baccaiano	Nuova costruzione Centro Commerciale (tipo outlet)	Commerciale media o grande distribuzione	Zona agricola	non specificato	Il sito individuato è delicato sotto il profilo paesaggistico, attualmente l'area è occupata da vigneti che scendono verso valle sulla visuale del Castello di Sonnino. Poiché l'intervento necessità di visibilità ed infrastrutture non presenti (park, viabilità, ...), così la proposta aderisce ad una logica commerciale poco sostenibile, che si pone in contrasto con le strategie di PS. In più, la normativa di settore non consente la localizzazione di grandi strutture di vendita (solo media max 1.500 mq), né l'area risulta contigua alla zona artigianale esistente, cosicché si configurerebbe come un'aggressione al territorio agricolo sul versante opposto a quello degli insediamenti attuali	La creazione di un'area specialistica con la destinazione d'uso richiesta non è compatibile con le strategie di PS in territorio rurale. In più la realizzazione produrrebbe un impatto negativo sulla visuale del Castello apprezzabile dalla SP. Con riferimento ai flussi individuati degli operatori, si fa presente che l'ubicazione potrebbe trovare collocazione all'Anselmo, nell'aree edificabili già confermate dal PS sul residuo di PRG.	negativo
41	30/04/2013	9261	Agri Chianti srl	UTOE 3 Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica ex consorzio agrario	residenziale commerciale direzionale	parte Zona B3 n.2 VAS PS CC	SUL 1.100 o 1.330 mq in funzione delle demolizioni da fare	Propongono la sostituzione del tessuto con demolizione totale o parziale, fanno 3 proposte: 2 mantengono la palazzina una con ricostruzioni in stile e una moderna, la 3 demolisce tutto e ricostruisce moderno	La soluzione n. 3 consente maggior flessibilità. Condizioni: realizzazione due accessi su via Taddeini per la zona ex campo sportivo, sul max mq 1.200 + seminterrato (escluso dal calcolo), destinazione d'uso: residenziale, direzionale e (p.t.) commerciale. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità dell'edificio ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	favorevole a condizione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
42	30/04/2013	9267	Cirri Maria Pia Fusi Enrico	UTOE 6 Montagnana	Ampliamento stazione distributore carburanti	Distributore carburanti	zona agricola	non specificato	Chiedono di ampliare l'area dell'attuale distributore di Montagnana, non indicano quantità ma localizzano in planimetria catastale un'estensione che comprende tutta la particella di proprietà. L'intervento è proposto a valle, con il terreno che scende in maniera ripida.	La proposta non appare sostenibile perché a valle del distributore il terreno scende in modo repentino e quindi, per l'uso indicato, si renderebbero necessarie opere con impatto negativo sul paesaggio come rilevati o muri a retta	negativo
43	30/04/2013	9277	Guicciardini Salvini + Altri	UTOE 5 S.Quirico	Nuova costruzione ricucitura margine frangia	Residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	non specificato	La proposta è identica alla n. 25, ridimensiona previsione PRG NC in area di frangia, ok strategie di PS. Criticità : innesti sulle viabilità esistenti e visuali dalle colline sud, orientamento lotti lungo strada penalizzato dall'orientamento a nord	Favorevole per una sul max di mq 2.500 (di cui 1.300 di recupero da perequazione), tipologia mono bifamiliare con realizzazione strada, parcheggi e verde di corredo. Gli edifici dovranno essere studiati in relazione alla morfologia, con particolare attenzione alle visuali dalle colline sud. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	favorevole a condizione
44	30/40/2013	9281	Cioni Mario	UTOE 3 Ortimino	Ristrutturazione Urbanistica	Residenziale	Zona agricola	recupero SUL attuale come da prescrizioni PS	Concerne il recupero di volumetrie incongrua condonata, per la quale è stato già presentato un PdR con richiesta di integrazioni, chiedono di mantenere nel RUC la previsione del PS che rende fattibile l'intervento. L'area è limitrofa all'ambito urbano, tuttavia, a causa dei dislivelli non può essere integrata come area di riqualificazione margine urbano.	Sarà individuata un'area soggetta a riqualificazione in ambito di influenza urbana. La trasformazione sul posto ipotizzata per il recupero con le regole date nel PS, non ha ottenuto la fattibilità geologica a causa della frana attiva che interessa il versante (si veda scheda). In alternativa potrà essere recuperata tutta la SUL legittima, con delocalizzazione tramite lo strumento della perequazione	parzialmente favorevole a condizione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
45	30/04/2013	9286	Tesi Giuseppe	UTOE 3 Capoluogo	Ristrutturazione Urbanistica	Residenziale commerciale PT	parte Zona B3 n.5 VAS PS CC	non specificato	La soluzione non si discosta da quella di PRG, ma cerca di darne attuazione in maniera compiuta, l'area interessa due proprietà distinte. Apprezzabile la realizzazione di due fronti edificati a quote diverse. La viabilità a senso unico che si estende a valle oltre il comparto non è proponibile per dimensioni e visibilità dell'uscita	Condizioni attuazione: l'edificabilità dell'area risulta fortemente limitata, tuttavia tenuto conto dell'interesse pubblico alla riqualificazione della zona (già in atto con il PdR ex macelli), si propone la delocalizzazione di gran parte delle consistenze con parziale recupero sul posto, solo lungo via S.Piero in Mercato, concedendo, come incentivo, un incremento del 10% della SUL. Prescrizioni per l'intervento sul posto (PdR): posti auto coperti con accesso da vie laterali, snr interrata esclusa da SUL, fronte valle senza viabilità e senza accesso lotti (muri terrazzamenti), previsione di attività commerciali su via S.Piero M.	favorevole a condizione
46	30/04/2013	9291	Luigi e Vilma Parri	UTOE 3 Virginio via Ribaldaccio	Ristrutturazione Urbanistica	residenze pololari, anziani, ostello,... Artigianato sociale, ...	Produttivo in zona agricola	recupero SUL attuale come da prescrizioni PS	Chiedono di assegnare una destinazione alternativa a quella produttiva, giacché attualmente il complesso è privo di funzioni. Indicano una serie di ipotesi, ma non appere conveniente assegnare una funzione specifica senza avere proposte concrete	Disciplinare come area ad uso specialistico di tipo artigianale. Consentire un ampliamento non superiore al 20% delle consistenze esistenti, per destinazioni compatibili con l'agricoltura e che abbiano attinenza con la realtà del territorio	favorevole a condizione
47	30/04/2013	9299	Roberto Conti Azienda Ripalta	UTOE 3 Via Mandrie	Cambio destinazione senza opere	Commerciale	Rurale	nessun incremento	Si chiede si cambiare la destinazione d'uso di un edificio rurale vincolato da PMAA approvato con esecutività dal 2013. In realtà la richiesta è mirata a poter utilizzare le strutture aziendali per commercializzare i vini di altra società commerciale di proprietà della stessa famiglia	Per i motivi accenati non è possibile consentire il cambio di destinazione d'uso richiesto. Si suggerisce di svolgere l'attività commerciale nel locale indicato, ma in conformità al disposto dell'art. 59 LR 1/05 (entro 35% di superficie e fino a 30 mq)	negativo con alternativa
48	30/04/2013	9303	Maltomini Stefano Azienda Barbadoro	UTOE 3 Ortimino	Realizzazione campeggio	agricampeggio	Zona agricola	non specificato	La zona proposta è lungo la Volterrana usciti da Ortimino in direzione Castello ... siamo in frana con scarsa accessibilità, l'intervento comporterebbe notevoli opere di consolidamento e movimento terra	L'agricampeggio è attività connessa con quella agricola ed è disciplinato dalla LR 30/2003 art. 13 e DPGR 46/R/2010 art. 27. P.Q.M. non è possibile inserire una previsione nel RUC ma lo stesso dovrà individuare i criteri generali per consentire la gestione di eventuali richieste di aziende agricole	negativo con alternativa

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
49	30/04/2013	9311	Salvini Marcello + Altri	UTOE 5 S.Quirico	Ampliamento una tantum residenziale	residenza	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	non specificato	La richiesta poggia sulla previsione di PRG non attuata e che, per anni, gli ha comunque imposto oneri. Sotto il profilo dell'interesse pubblico, sarebbe opportuno collegare la parallela a via Lucignano con la nuova viabilità prevista dalle richieste n. 25 - 43	In ragione della necessità di collegamento delle strade pubbliche con cessione di area privata, sarà attribuito un ampliamento una tantum (stabilito dalla NTA) con presentazione PUC, con possibilità di creare una nuova u.i.	favorevole a condizione
50	30/04/2013	9334	Cinelli Dorianò + Altri	UTOE 3 Capoluogo	Nuova costruzione ricucitura margine frangia	Residenziale	zona C2/CR n.6 VAS PS NC	non specificato	La richiesta coinvolge parte dell'area proposta per lo stesso scopo (n. 13 Giorgini) e parte per la richiesta n. 9 (Gramigna), il margine di frangia necessità di definizione, con particolare attenzione a viabilità, parcheggi e percorsi pedonali	Nuova previsione edificatoria a definizione del margine di frangia da considerare in maniera unitaria con richiesta n. 13. Le edificazioni residenziali saranno concentrate in un nuovo comparto a chiusura dell'abitato esistente. Prevedere nuova viabilità e riorganizzazione ed ampliamento del parcheggio esistente, valutare realizzazione parco urbano (belvedere) sulla collina da cedere. SUL complessiva per l'intervento mq 1.300, di cui mq 800 di recupero da perequazione. Definizione perimetro con l'intervento n. 13. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità degli edifici ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	parzialemente favorevole a condizione
51	30/04/2013	9337	Giani Mariano	UTOE 1 Martignana	Nuova espansione produttiva	Artigianale Commerciale verde atterrazzato	F2 - MIG atterzzature d'interesse generale	non specificato	La proposta va inquadrata nell'ambito della riqualificazione di Martignana, si tratta di un residuo di PRG non valutato, chiedono di trasformare in artigianale o commerciale (residenziale?) l'edificabilità pregressa	La nuova previsione artigianale è confermata all'ex galoppatoio. Si propone la funzione di strutture per impianti sportivi pubblici o privati, non presenti nella frazione. Occorre ristudiare la relativa viabilità di accesso sulla provinciale con rotonda che potrebbe dare accesso anche alle previsioni di delocalizzazione delle fabbriche (si veda masterplan). In ogni caso dovrà essere previsto un attraversamento pedonale dell'Orme al fine di creare un percorso pedociclabile sul tracciato presente sull'altra sponda	negativo con alternativa

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
52	30/04/2013	9338	Giani Mariano	UTOE 1 Martignana	Nuova espansione residenziale (residuo PRG)	Residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS CC	1 ° proposta 2000 mc 2 ° proposta 3000 mc	La richiesta , pur riferendosi ad un residuo di PRG rimandato al RUC, riguarda la porzione di area meno indicata per l'edificazione. Si tratta di espansione fuori edificato senza alcun riferimento. Sembraerebbe più idonea l'area dell'altra proprietà	E' possibile consentire l'edificazione di un edificio bifamiliare max 200 mq SUL, a monte del circolo, lungo via della Torraccia. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità dell'edificio ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	negativo con alternativa
53	30/04/2013	9342	Cantina Sociale di Certaldo Soc.Coop r.l.	UTOE 6 Baccaiano	Area sosta camper e servizi connessi	Attrezzature turistico ricettive	F5 zone destinate a parco fluviale	aree sosta - parcheggi reception market - servizi biopiscina - aree attrezzate	L'intervento proposto ricade in zona a rischio idraulico, con pericolosità moderata (PI1) e con il RUC è stato effettuato lo studio idraulico sul Virginio. La localizzazione non produce impatti significativi sul territorio e non esistono in zona strutture del genere. Nelle strategie del PS troviamo il parco fluviale	Premesso che lo studio idraulico sul Virginio, ha dato esito positivo, è possibile disciplinare come area ad uso specialistico, attuazione tramite PUC con manufatti in legno smontabili al cessare dell'uso. Oneri urb. ed opere compensative in relazione alla connessione con il parco fluviale (passerella pedonale con zona sportiva)	favorevole a condizione
54	30/04/2013	9344	Circolo Arci La Pinetina	UTOE 6 Baccaiano	Area sportiva in parco urbano	F3 aree a parco attrezzate o per impianti sportivi	C2/CR n.1 VAS PS NC	1 campo di calcetto con servizi - un bocciodromo sistemazioni a verde	La proposta è interessante, ma l'area è di proprietà comunale, quindi occorre valutare le condizioni per attuare l'intervento proposto dal privato.	Accogliere la proposta, aggiungendo la realizzazione di una passerella pedonale in legno sopra borro Baccaiano per collegamento al circolo, progetto unitario con definizione di regole e procedure per assegnazione area	favorevole a condizione
55	30/04/2013	9346	Tafari Giuliano e Soc. Agr. Latini	UTOE 3 Capoluogo	Nuova infrastruttura viaria realizzata tramite espansione residenziale	Espansione residenziale	Zona agricola	non specificato	La richiesta è speculare alla n.24, proposta sul lato opposto con gli stessi presupposti, ma in maniera più vaga e meno rappresentata	Valgono le stesse considerazioni fatte per la proposta n. 24	negativo
56	30/04/2013	9347	Meucci Giuliano	UTOE 5 Fornacette	Ristrutturazione urbanistica	Trasformazione di volumi incongrui	parte Zona A1 parte Zona E	una abitazione isolata di mc 400/500	La richiesta riguarda un manufatto precario condonato che, con la perimetrazione del territorio urbanizzato, ricadrà in territorio rurale. Nel merito la proposta chiude un premio edificatorio ed a compensazione concede un parcheggio con area di manovra di scarsa utilità pubblica.	Poiché il manufatto, con il RUC, ricade in territorio rurale, allora la trasformazione sarà soggetta alle norme generali del territorio rurale. Si esclude la possibilità di concedere un premio edificatorio e la SUL esistente legittima, potrà essere trasformata in residenziale, unicamente se ne sussisteranno i presupposti, in base alle condizioni stabilite dalle NTA	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
57	30/04/2013	9356	Simoncini Adriana + Altri	UTOE 3 Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica	Commerciale e residenziale	Zona A1	recupero SUL attuale	Chiedono, in centro storico, la possibilità di trasformare dei locali posti al piano terreno di una corte interna, in spazi pubblico/privati. Risulta poco funzionale la localizzazione di residenze a piano terreno affacciate sulla corte pubblica	L'intervento sarà disciplinato in maniera generale con le NTA del Centro storico, tramite PUC o PdR. Tuttavia, si esclude la possibilità di realizzare residenza a piano terreno, su spazi pubblici. Tali locali saranno destinati per attività commerciali, artigianato di servizio, studi, uffici, ristorazione, ...	parzialmente favorevole a condizione
58	pec (30/04/2013) 02/05/2013	9383	Panconesi Angiolo	UTOE 3 Capoluogo	Nuova espansione residenziale a saldatura tessuto esistente	Zona B2 a saturazione	Zona agricola	IF=1,00 su area non quantificata	La richiesta propone l'inserimento di una zona di atterraggio perequazione a saldatura fra il magazzino comunale e la zona B2 di recente attuazione, con riqualificazione via Montelupo. E' proposto il contestuale trasferimento della volumetria di un capannone. L'intervento potrebbe assumere valenza strategica in relazione al nuovo plesso scolastico. Infatti la realizzazione di una piazza pubblica consentirebbe un ulteriore accesso al plesso. Tuttavia i capannoni sono due ed uno è di un altro proprietario (ed anche utilizzato e con pannelli fotovoltaici di recente installazione), inoltre i capannoni sono disposti in modo trasversale e lo spostamento di uno solo non consentirebbe comunque l'accesso alla scuola.	L'intervento è ammissibile nella misura in cui si attua lo spostamento di entrambe i capannoni. La consistenza in SUL, di quello oggetto della richiesta, potrebbe trovare atterraggio nell'area indicata dall'istanza. A condizione che sia demolito anche l'altro capannone, per far posto ad un edificio residenziale di pari SUL, realizzato nello stesso lotto ruotato di 90°, così come indicato nel masterplan. Tale operazione deve prevedere, come ricaduta pubblica, la realizzazione e cessione di una piazza parcheggio per l'accesso al plesso scolastico.	parzialmente favorevole a condizione
59	pec (30/04/2013) 02/05/2013 integrazione 22/11/2013 prot.24471	9386	Barbetti Paolo + Altri	UTOE 5 Fornacette	Nuova espansione residenziale (residuo PRG NC)	residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	SUL 700	Richiesta di mantenere edificabilità sull'intervento non convalidato dal PS, proponendo di costruire lungo la strada di fondovalle e realizzando una viabilità di bypass per l'abitato. Questa soluzione, valutata insieme alle previsioni del comparto a Valle, consentirebbe di istituire un senso unico nell'attuale stretta stradina che attraversa Fornacette per Polvereto	La proposta non sembra alterare l'impatto paesaggistico apprezzabile dalle visuali lungo le strade. Verificate le visuali da Polvereto - Lucardo - S.Pancrazio, è sostenibile la costruzione di n. 6 villette bifamiliari max 700 mq di SUL, nella zona valle lungo la strada esistente, con la realizzazione di una viabilità contenuta per l'istituzione di un senso unico e parcheggi pubblici per la frazione.	parzialmente favorevole a condizione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
60	pec (30/04/2013) 02/05/2013	9389	Stignano srl Fusi Paolo	UTOE 5 Loc.La Buca (c/o Bignola)	Ristrutturazione edilizia con perequazione volumi incongrui	residenziale	Zona agricola	recupero colonica e per consistenze produttive SUL in partenza 1100 mq	Si tratta dell'ex canile, propone il recupero della colonica e la demolizione dei volumi produttivi SUL 1100 con trasferimento in zone di atterraggio che il RUC potrà prevedere in zone urbane	La proposta trova accoglimento nella norma del RUC che disciplinerà la perequazione, prevedendo zone di atterraggio individuate in ambito urbano e volumi di partenza non localizzati ma con manifesta incongruità tipologica e paesaggistica (come quelli di cui si discute). Ok al recupero della colonica.	favorevole
61	fax (30/04/2012) 02/05/2013	9450	Adriana Calosi	UTOE 3 Capoluogo	nuova espansione residenziale commerciale e viabilità di circonvallazione	residenziale commerciale servizi verde pubblico e viabilità	parte Zona a parco parte zona Agricola	non specificato	L'area non consente la localizzazione di strutture residenziali e terziarie e la viabilità proposta non considera i dislivelli presenti (insostenibile per costi e impatto).	L'area si presta esclusivamente per localizzazioni di attrezzature di interesse pubblico a corredo della scuola, parco con percorsi ed impianti sportivi (palestra, campi, ...). Quindi rispetto alla proposta è possibile recepire solo queste funzioni descritte marginalmente ed in modo molto generale.	negativo e in minima parte favorevole
62	racc.AR (30/04/2013) 02/05/2013	9465	Sistemi Edili Integrati 2010 SpA	UTOE 6 Baccaiano	Nuova espansione residenziale (residuo PRG NC)	residenziale	zona C2/CR n.4 VAS PS NC	SUL mq 4170	Previsione di PRG giudicata non compatibile dal PS. Da valutare insieme alla proposta n. 8 (Chiarugi + Altri). La proposta non si discosta dalla previsione di PRG, riduce solo la SUL da 6.000 a 4.170	Si rimanda al giudizio espresso sulla richiesta n. 8	parzialmente favorevole a condizione
63	PERVENUTA FUORI TERMINI 07/06/2013	12170	Edilgavas	UTOE 3 Ortimino	Nuova costruzione	residenziale	zona B1	non specificato	Il sito era occupato da manufatti condonati, con P.C. che prevedeva la trasformazione in una civile abitazione, sono stati in parte demoliti .. Poi, su richiesta di proroga è scattata la decadenza del permesso	Inserire in zona B2 saturazione, intervento diretto per n. 1 u.i. residenziale SUL mq 90 max + volume interrato (snr) escluso se entro sup. cop., con demolizione di tutti i volumi condonati ancora presenti nell'area. Fissare nel RUC caratteristiche di sostenibilità dell'edificio ad elevata prestazione energetica (casa passiva)	favorevole a condizione
64	PERVENUTA FUORI TERMINI (pec) 04/07/2013	14015	Cristiana Salvi curatore fallim. Edilgroup srl	UTOE 7 Anselmo	Cambio destinazione senza opere	residenziale	turistico - ricettivo	nessuna	L'intervento è disciplinato da PA con convenzione valida fino al 22/11/2016, l'intervento non è ultimato e c'è una polizza a garanzia della realizzazione di OO.PP. non realizzate. Premesso questo, la destinazione turistica del fabbricato in quel luogo appare poco appetibile ed in contrasto con le strategie di PS.	Considerato che la convenzione scade nel 2016 e che le opere pubbliche previste, non sono state realizzate, si ritiene opportuno rimandare la definizione di una eventuale diversa funzione, al prossimo RUC	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
65	PERVENUTA FUORI TERMINI 25/07/2013	15652	Gualtierotti Luciana	UTOE 5 S.Quirico	Ristrutturazione Urbabnistica	residenziale (zona B1) con esclusione di opere pubbliche	zona B3 n.1con previsione di parcheggio pubblico	incremento volume esistente del 25%	La previsione di PRG (B3) inattuata, non ha alcun senso giacché mette insieme una vasta area che coinvolge numerose proprietà, con edifici storicizzati e situazioni incogruie ben localizzate (come quella oggetto di richiesta). Nello specifico, si tratta di capannoni di modeste dimensioni addossati agli edifici preesistenti, l'intervento, oltre a riqualificare, potrebbe trovare un interesse pubblico con la vicinanza del parco e con la realizzazione di un corridoio a valle per le piste pedo-ciclabili.	Si propone di individuare una zona di completamento soggetta a sostituzione edilizia (B5). In tali zone saranno disciplinate le trasformazioni delle situazioni incongrue, tramite intervento diretto preceduto da un progetto unitario convenzionato, prescritto al fine di individuare le necessarie ricadute pubbliche. Recupero della SUL esistente senza alcun incremento, con cessione di una fascia di terreno a valle, per la realizzazione di un percorso pubblico dalla cipresseta alla chiesa, come compensazione urbanistica	parzialmente favorevole a condizione
66	PERVENUTA FUORI TERMINI 13/08/2013	16974	Mugnaini Silvano	UTOE 5 Fornacette	Costruzione stazione carburanti	Servizi al traffico	F4 parco urbano	non precisato	Criticità di inserimento paesaggistico ambientale, per contrasto con la presenza di una cappellina storica e del circolo con spazi pubblici limitrofi. Inoltre, ci sono dubbi sulla effettiva necessità della previsione, atteso lo scarso flusso di traffico nella zona	Dalle valutazioni effettuate nell'ambito delle previsioni per la mobilità e servizi accessori al traffico, non emerge la necessità di localizzare un distributore a Fornacette. In ogni caso l'ubicazione è in contrasto con la previsione del parco oltreché, inmisibile davanti alla cappella di valore storico	negativo con alternativa
67	PERVENUTA FUORI TERMINI 03/09/2013	18075	Santini Silvano Santini Monica	UTOE 3 Ortimino	Parco attrezzato per gioco e sport con struttura abitativo- ricettiva e servizi ristoro	F3 aree a parco attrezzate o per impianti sportivi	Zona B3 n.1 ex "Fagnaia" mc 3000 turistico sportivo	residenza e ricettivo mc 1.500 servizi ristoro mc 700	Il PRG includeva in zona B3 l'area ex fagianiaia limitrofa al centro abitato. La proposta chiede di svincolare gli edifici lungo la Volterrana dall'intervento estendendosi un po' di più nel territorio rurale. Poiché siamo nel territorio rurale, diventa incompatibile la richiesta di nuova costruzione per ricettivo e abitazione per sorvegliare l'attività. Si evidenzia inoltre che l'attività ludica proposta, presuppone una sistemazione degli spazi esterni che non appare compatibile con la tutela del paesaggio	L'intervento potrebbe assumere compatibilità solo recuperando edifici esistenti. Le attività del tempo libero o sportiva, dovrebbero però essere di tipo compatibile con le zone agricole e adeguatamente inserite nel paesaggio. Tuttavia non si rilevano consistenze preesistenti sufficienti per realizzare quanto richiesto, giacché si tratta per lo più di gabbie per fagiani. Per quanto concerne l'abitazione, si propone la realizzazione di una monofamiliare, in luogo del manufatto più consistente vicino la nucleo esistente, a condizione che siano rimosse tutte le situazioni di degrado con progetto di sistemazione ambientale. Procedura PUC.	negativo per l'attività, favorevole a condizione per l'abitazione

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
68	PERVENUTA FUORI TERMINI 12/10/2013	21162	Naldini Monica + Altri	territorio rurale in generale	piscine pertinenziali	-	-	-	La richiesta, con riferimento alla norma di salvaguardia del PS che limita le piscine pertinenziali ad una per nucleo o edificio isolato, chiede di non mantenere nel RUC il concetto di nucleo in base alla definizione istat, che fissa a 30 mt la distanza fra gli edifici formanti il nucleo. Chiedono di introdurre elementi di valutazione che consentano di contestualizzare l'intervento.	La norma di salvaguardia può essere rivista mantendone salvo il principio. Si concorda sul fatto di superare il concetto di nucleo istat, a favore di un criterio più rispondente alle esigenze di tutela del paesaggio, va bene la contestualizzazione ma senza introdurre elementi puramente discrezionali. Si propone di mantenere una per i nuclei di interesse storico, una per nucleo edificato (riducendo distanza a 10 mt) e una per fabbricato (per distanze fra fabbricati > 10 mt). Fissare condizioni di inserimento ambientale, dimensionamento (20% = pertinenza), gestione risorse, ... valide per tutti i casi. Si dovranno distinguere i criteri fra ambito urbano e territorio rurale	favorevole a condizione
69	PERVENUTA FUORI TERMINI 15/10/2013	21336	Ennio Fulignati	UTOE 3 Ortimino	esclusione da ambito urbano	zona agricola	zona C2/CR n.5 VAS PS CC	-	La zona costituisce il margine di frangia del centro di Ortimino in direzione Castelfiorentino. Tuttavia, a prescindere dal giudizio di compatibilità condizionata espresso dalla VAS di PS, la previsione di PRG creava una saldatura con due edifici sparsi, in un'area fortemente penalizzata dalla presenza dell'elettrodotto AT, con aggravio per la viabilità pubblica non risolto. La proposta di ritornare a terreno agricolo, riguarda una porzione significativa della previsione di PRG	Essendo un'area di margine, si accoglie la richiesta, individuando un ambito di influenza urbana senza previsioni. Ogni decisione pianificatoria è rimandata al prossimo RUC.	favorevole
70	PERVENUTA FUORI TERMINI 18/10/2013	21672	Piero Corti	UTOE 3 Capoluogo	nuova edificazione	residenziale di completamento	verde pubblico di corredo stradale	non specificato	L'area si configura come uno spazio di risulta fra l'edificato residenziale e la viabilità e parcheggi pubblici, con scarse potenzialità edificatorie, sia per conformazione dell'area, sia nei confronti delle preesistenze circostanti.	Visto il contesto edificato/urbanizzato e la poca permeabilità della zona, appare utile mantenere una previsione a verde, in un'area di risulta stradale, dove sarebbe auspicabile la messa a dimora di piante di alto fusto.	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
71	PERVENUTA FUORI TERMINI 05/11/2013	22947	Sergio Montagnani	UTOE 3 Ortimino	Riorganizzazione funzionale viaria e nuova edificazione	residenziale di completamento con opere pubbliche annesse	due lotti zona D1/C mc 1.231,89 + mc 2.341,20 parte verde privato e parte zona E	due edifici nei rispettivi lotti SUL mq 240 + mq 1200	La previsione di PRG artigianale contrasta con le strategie di PS e l'area lungo la Volterrana necessità di un riassetto e le attività artigianali ivi presenti sono in parte dismesse o in via di dismissione. Mancano parcheggi e infrastrutture di corredo stradale. Il PRG consentiva nei due lotti una SUL complessiva di circa mq 1.000 in prevalenza artigianale (residenza circa il 30%). La proposta prevede una consistenza residenziale di SUL mq 1.440 con estensione del lotto più grande, ampliando il margine urbano di PRG, ma la zona ricade in ambito dell'art. 12 del PTC che non consente nuova costruzione.	Favorevole alla destinazione residenziale, ma non è possibile ampliare l'area per via dell'art. 12 del PTC. Si propone di mantenere l'edificazione di PRG in termini di consistenza della SUL, prevedendo un riassetto dalla zona per funzioni residenziali, con la realizzazione di parcheggi, pista ciclabile, marciapiedi, ...	parzialmente negativo favorevole a condizione
72	PERVENUTA FUORI TERMINI 07/11/2013	23230	Roberto Scherma	UTOE 5 Via Bignola	Consolidamento attività esistente di lavorazione inerti	Area artigianale per "Recupero terre e rocce da scavo"	zona agricola	demolizione e ricostruzione capannone esistente	L'area, ubicata lungo il torrente Pesa, era già disciplinata dal PRG come zona di particolare pregio B.G.P., sul posto esiste già un'attività di lavorazione inerti con capannone autorizzato con Permesso di Costruzione n. 224/1968 del 22/02/1969, che ha determinato, con l'escavazione, forme di degrado ambientale evidenti. Parte dell'area ricade in zona soggetta ad esondazioni del torrente (AdB) e a vincolo paesaggistico. Nelle strategie del PS, la zona ricade nell'ambito del parco fluviale e zona reperimento ANPIL.	La proposta di zona artigianale non può essere accolta per contrasto con le strategie del PS, di talché una siffatta previsione non potrebbe prescindere da una variante al PS stesso. L'area sarà sottoposta a recupero ambientale con possibilità di perequazione delle consistenze edilizie legittime (trasferimento SUL in aree di atterraggio). E' consentito il mantenimento dell'attività attuale, senza potenzialità di sviluppo o trasformazione.	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
73	PERVENUTA FUORI TERMINI 12/11/2013	23536	Jacopo Bassi presidente C.d.A. Coop Montespertoli	UTOE 3 Capoluogo	Ampliamento SUL per zona già destinata ad attività commerciali	Attività commerciali in abbinamento alla realizzazione di media struttura di vendita	Zona D1/CM	+ 450 mq SUL per attività commerciali in aggiunta ai previsti mq 1.500	Con riferimento alla proposta già avanzata sotto forma di parere preventivo, chiedono di poter realizzare sulla copertura della Coop, un piano di attività commerciali consentendo l'uso pubblico della terrazza panoramica. Chiedono anche di scorporare le superfici di collegamento verticale di uso pubblico. E' bene ricordare che il richiedente non ha la piena disponibilità di tutta l'area ed il terzo soggetto, ancorché minoritario, non pare disponibile a trovare un accordo. Al riguardo la proposta avanzata, prevede lo scorporo della quota minoritaria, con il ritaglio, nel comparto, di una edificabilità indipendente per il soggetto terzo. Tale fattispecie, oltreché irrazionale, vincola fortemente l'attuazione dell'intervento, non favorisce l'inserimento paesaggistico ambientale e, se si aggiunge l'incertezza progettuale prospettata, il Comune non sembra garantito in ordine alla compiutezza dell'intervento che, occorre precisare, riveste interesse pubblico in relazione a parcheggio e delocalizzazione supermercato dal centro.	Proposta. SUL complessiva 1.800 mq, alle seguenti condizioni: supermercato 1.300 mq (sotto il piano stradale), altre attività commerciali mq 500 (sulla copertura), terrazza belvedere accessibile e di uso pubblico dal piano strada; parcheggio (pubblico e privato) con accesso dalla rotonda, alla quota del supermercato; a valle dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto e verde a schermatura degli impatti visivi; escluse dal calcolo della SUL superfici di collegamento verticale di uso pubblico e locali tecnologici. Non è consentita la realizzazione di altri edifici separati e indipendenti nel comparto. Intervento soggetto a Piano Attuativo di iniziativa privata, con possibilità di esproprio per pubblica utilità della quota minoritaria, in relazione al parcheggio pubblico previsto come opera compensativa	favorevole a condizione
74	PERVENUTA FUORI TERMINI 18/11/2013	23934	Giovanni Landi Mauro Landi	UTOE 3 Ortimino	esclusione da ambito urbano	zona agricola	zona C2/CR n.5 VAS PS CC	-	La richiesta è analoga alla n. 69 e rigurda lo stesso comparto	si veda giudizio espresso per la n. 69	favorevole
75	PERVENUTA FUORI TERMINI 19/11/2013	24104	Bagnoli Dino (Ditta F.Ili Bagnoli)	UTOE 3 Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica	residenziale	Zona B1 destinazione attuale edifici ed area vendita materiali edili	SUL attuale mq 322-495 (?) richiesto premio	L'area non appare idonea per l'attività attuale e dichiarano di non essere intenzionati a mantenerla, tuttavia la destinazione residenziale richiesta, determinerebbe un incremento di carico urbanistico in una zona che presenta carenze strutturali. In più l'area si trova in prossimità dell'orlo di frana (G4-PF4) sul margine del Capoluogo prospiciente il Borro dei Laghi.	A causa della frana attiva, non è ipotizzabile il recupero della SUL sul posto. Si propone di accogliere la richiesta tramite delocalizzazione con recupero perequativo. Si prevede la conversione dell'area a parcheggio pubblico con verde e terrazza belvedere	negativo con proposta alternativa

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
76	PERVENUTA FUORI TERMINI 28/11/2013	24851	Immobiliare Giove srl	UTOE 2 Poggio a Vento	Area ad uso specialistico	area sosta camper, campeggio, bungalow	zona agricola	100 posti letto	Propongono realizzazioni in legno, fitodepurazione, energie rinnovabili, uso di pozzo esistente e recupero acque, biomasse, ... intervento eco- sostenibile. E' richiesto inoltre: bar- ristorante, maneggio, piscina, reception, ...su terreni agricoli da un soggetto non adatto all'agricoltura	Con l'impianto normativo regionale, non è possibile consentire la realizzazionie di nuovi volumi turistico ricettivi nel territorio rurale, ma solo recupero dell'esistente Per questo motivo, nel dimensionamento di PS non è prevista la realizzazione di nuove strutture turistico ricettive, ma solo tramite recupero dell'esistente. In ogni caso, per il campeggio e per l'area sosta camper, ci sarebbero comunue forti perplessità in relazione alla valenza paesaggistica dell'area, di talché sono preferibili localizzazioni a fondovalle. In più, la normativa regionale disciplina l'agricampeggio per le aziende agricole e li PS ha prescritto forti limitazioni per la fattispecie. La piscina poi si configura come nuova costruzione, dal momento che non ci sono edifici a cui la stessa potrebbe essere pertinente, quindi vietata in zona agricola. Poi resta il maneggio, che pare richiesto a corredo all'attività ricettiva.	negativo
77	PERVENUTA FUORI TERMINI 13/01/2014	685	Circolo Arci S.Quirico	UTOE 5	amplimento	attività del circolo	zona urbana	varie	chiedono la possibilità di ampliare la struttura	è prevista una normativa specifica per i circoli ricreativi che consentirà ampliamenti a specifiche condizioni	favorevole a condizione
78	PERVENUTA FUORI TERMINI 13/01/2014	685	Circolo Arci Montagnana	UTOE 6	amplimento	attività del circolo	zona urbana	varie	chiedono la possibilità di ampliare la struttura	è prevista una normativa specifica per i circoli ricreativi che consentirà ampliamenti a specifiche condizioni	favorevole a condizione
79	PERVENUTA FUORI TERMINI 16/01/2014	930	Tinacci Marco	UTOE 4	Agriturismo	ampliamento locali per attività	Zona agricola	varie	chiedono di ampliare locali per volumi accessori, poter mettere piazzole agrituristiche, rimess etrattori, ...	L'attività agrituristica è connessa con quella agricola, le cui necessità in termini di dotazioni sone regolate dalla legge regionale, tramite la presentaziuone del piano aziendale. Si precisa tuttavia, che non è consentita la nuova costruzione per lo svolgimento dell'attività agrituristica	negativo

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL RUC - ISTANZE PERVENUTE

N.	data arrivo	protocollo	richiedente	UTOE ubicazione	Tipologia di intervento	destinazione d'uso proposta	destinazione d'uso precedente PRG	quantità richieste Tipo - SUL	Considerazioni e annotazioni	Proposta Ufficio	Parere Ufficio
80	8/02/2014	2431	Maionchi Giuliano	UTOE 3	area privata	cambio funzione da pubblico a privato	zona urbana	non specificato	chiede di passare un piccolo resieduo stradale interno alla lottizzazione da pubblico a privato	nulla osta alla richiesta dal momento che non c'è interesse pubblico. In più tale porzione non si capisce per quale motivo sia in proprietà pubblica. Nel Ruc sarà annessa alla zona B3.	favorevole
81	24/03/2014	6414	Montecastello srl	UTOE 2	attività turistico ricettive	ampliamento	area ad uso specialistico	mq 725 Sul	chiedono di poter ampliare la struttura turistico ricettiva al fine di consentire lo svolgimento dell'attività, che dopo la ristrutturazione ultimata da molti anni, non è mai partita, giacché risulta sottodimensionata in relazione allo standard offerto.	La richiesta corrisponde alle strategie del PS e rientra nella misura ammessa dall'invariante del PTC art. 12, in cui ricade il complesso. Le necessarie compensazioni urbanistiche sono contenute nella norma dell'area specialistica AS-T n.1 disciplinata dal presente RUC	favorevole a condizione