

**Art. 67 - utoe 12, del Molino**

1. L'insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa è partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Don Minzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, residenziale ma con qualche 68 presenza di vecchie attività industriali, è lambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione.

In concomitanza con il consolidamento dell'abitato esistente, nelle sue varie tipologie urbane e edilizie, per il quale si definiscono azioni di miglioramento funzionale e tecnologico, si stabiliscono inoltre limitati completamenti di frangia, il recupero dell'edilizia in degrado, la saturazione dei lotti interclusi.

2. I completamenti di frangia comportano la soglia dimensionale di mc. 2.000, la saturazione dei lotti interclusi comporta la soglia dimensionale di mc. 5000.

**Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utoe 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiano rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utoe 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utoe di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; nell'utoe di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano; devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
14	RAPPRESENTANZA DI ABITANTI DI VIA POTENTE – LARGO ELSA – VIA FONTANELLI – VIA DELLA COSTITUZIONE	Richiesta di eliminazione della viabilità di progetto di collegamento tra le vie Potente e Costituzione e del parcheggio pubblico di progetto.	NON ACCOLTA - Si propone la riconferma della previsione urbanistica prevista del RUC adottato, viene tuttavia apportata una modifica al perimetro delle aree presenti in cartografia in modo da scorporare la porzione della particella 1084, dalle aree soggette a vincolo espropriativi data la modesta dimensione dell'area interessata. Viene riconfermata detta previsione in quanto: <ul style="list-style-type: none"> <li>vista la modesta dimensione del sistema delle viabilità che caratterizzano gli isolati della zona del "campo sportivo", l'attuazione della previsione del R.U. consentirebbe un migliore fruizione dell'area anche da parte dei mezzi di soccorso;</li> <li>la realizzazione del progetto potrà divenire il presupposto per la riorganizzazione dell'area a verde pubblico esistente, provvedendo alla creazione di una barriera vegetazionale a protezione dell'area stessa dall'ambito ferroviario;</li> <li>l'intervento proposto consentirà di attuare opere di manutenzione straordinaria al parcheggio esistente, provvedendo a dotare l'area di un adeguato impianto di illuminazione e di regimazione delle acque superficiali oltre alla creazione di marciapiedi e aree pedonali</li> </ul> In fase esecutiva l'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di realizzare uno stralcio funzionale dell'intervento, prevedendo l'eventuale creazione di parte delle opere necessarie al fine di: <ul style="list-style-type: none"> <li>implementare la dotazione di parcheggi pubblici, in modo di consentire la riduzione degli autoveicoli in sosta lungo la via Barducci o la via della Costituzione evitando la creazione di una viabilità anulare;</li> <li>creare slarghi atti a consentire l'inversione dei mezzi di soccorso.</li> </ul>	NON ACCOLTA	NO

41	ORSI MASSIMILIANO, ORSI MAURO , ORSI ELISABETTA, CONTI IVA	<p>I proponenti la presente osservazione chiedono che il RU venga adeguato al PS che prevede fra gli obiettivi: “ <i>Il consolidamento della forma urbana ..... compreso le previsioni insediative non attuate del PRG</i>”, e al RU stesso che nel documento denominato “Relazione e quadro previsionale 2006-2009-07-08” l’area in questione viene classificata come: “<i>Zona omogenea “C” parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi</i>”, e, più precisamente, come: “<i>C.at Ambito di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)</i>”.</p> <p>Chiedono in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Variazione di ambito da &lt;C.at&gt; a &lt;C&gt; previa attribuzione di specifica capacità edificatoria – prevedendo una attuazione dilazionata anche tramite interventi di perequazione programmati e orientati da puntuali schede progetto e norme;</li> <li>2) Che venga redatta una apposita scheda progetto armonizzata alla reale consistenza delle eccedenze nelle aree di decollo, rendendo automatico il trasferimento, che il piano deve gestire con specifiche norme e non demandare a fasi successive, quanto mai aleatorie;</li> <li>3) Che venga eliminata ogni norma che condizioni la capacità insediativa dell’area alla volontà di terzi privati, ripristinando la certezza del diritto ed eliminando ogni opacità nella gestione del territorio, che le norme del Regolamento Urbanistico, così come adottato, contengono.</li> </ol>	<p>punto 1) NON ACCOLTA - per mantenere la coerenza di impianto del regolamento urbanistico, che assegna priorità alla riqualificazione urbana, con effetti di consolidamento della forma urbana e di utilizzo di suolo collegato alla ristrutturazione urbanistica; a tal fine identificando gli ambiti di destinazione delle potenzialità edificatorie- &lt;C.at&gt; , fra i quali quella in questione, si precisa inoltre che il RUC ha già esaurito la capacità edificatoria prevista per l’UTOE in esame.</p> <p>punto 2) NON ACCOLTA - Le aree &lt;C.at&gt; sono ambiti dove è previsto il trasferimento delle potenzialità edificatorie derivante dagli ambiti di ristrutturazione urbanistica, detta potenzialità potrà essere acquisita solo a seguito dell’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso sia all’ambito R.U. che all’ambito C.at. Fino all’approvazione del piano attuativo con il quale l’ambito C.at riceve le potenzialità edificatorie dall’ambito Ru.de, tutti gli ambiti C.at individuati dal presente RU hanno destinazione di “Aree da tutelare – VR” .</p> <p>punto 3) NON ACCOLTA, trattandosi di aree dove è previsto il trasferimento di potenzialità edificatorie provenienti da altri ambiti</p>	NON ACCOLTA	NO
43	CAMPINOTI VASCO, MARIOTTI MIRANDA, MIGLIORINI ANGIOLINA	<p>I proponenti la presente osservazione chiedono che il RU venga adeguato al PS che prevede fra gli obiettivi: “ <i>Il consolidamento della forma urbana ..... compreso le previsioni insediative non attuate del PRG</i>”, e al RU stesso che nel documento denominato “Relazione e quadro previsionale 2006-2009-07-08” l’area in questione viene classificata come: “<i>Zona omogenea “C” parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi</i>”, e, più precisamente, come: “<i>C.at Ambito di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)</i>”.</p> <p>Chiedono in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) variazione di ambito da &lt;C.at&gt; a &lt;C&gt; previa attribuzione di specifica capacità edificatoria – prevedendo una attuazione dilazionata anche tramite interventi di perequazione programmati e orientati da puntuali schede progetto e norme;</li> <li>2) Che venga redatta una apposita scheda progetto armonizzata alla reale consistenza delle eccedenze nelle aree di decollo, rendendo automatico il trasferimento, che il piano deve gestire con specifiche norme e non demandare a fasi successive, quanto mai aleatorie;</li> <li>3) Che venga eliminata ogni norma che condizioni la capacità insediativa dell’area alla volontà di terzi privati, ripristinando la certezza del diritto ed eliminando ogni opacità nella gestione del territorio, che le norme del Regolamento Urbanistico, così come adottato, contengono.</li> </ol>	<p>punto 1) NON ACCOLTA - per mantenere la coerenza di impianto del regolamento urbanistico, che assegna priorità alla riqualificazione urbana, con effetti di consolidamento della forma urbana e di utilizzo di suolo collegato alla ristrutturazione urbanistica; a tal fine identificando gli ambiti di destinazione delle potenzialità edificatorie- &lt;C.at&gt; , fra i quali quella in questione, si precisa inoltre che il RUC ha già esaurito la capacità edificatoria prevista per l’UTOE in esame.</p> <p>punto 2) NON ACCOLTA - Le aree &lt;C.at&gt; sono ambiti dove è previsto il trasferimento delle potenzialità edificatorie derivante dagli ambiti di ristrutturazione urbanistica, detta potenzialità potrà essere acquisita solo a seguito dell’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso sia all’ambito R.U. che all’ambito C.at. Fino all’approvazione del piano attuativo con il quale l’ambito C.at riceve le potenzialità edificatorie dall’ambito Ru.de, tutti gli ambiti C.at individuati dal presente RU hanno destinazione di “Aree da tutelare – VR” .</p> <p>punto 3) NON ACCOLTA, trattandosi di aree dove è previsto il trasferimento di potenzialità edificatorie provenienti da altri ambiti</p>	NON ACCOLTA	NO
49	GIURA MASSIMILIANO	<p>La presente osservazione riguarda l’area individuata con la sigla B.sat.3 descritta nella relativa scheda progetto. L’osservazione è articolata su due punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richiesta di variazione del perimetro della scheda progetto fra l’ambito &lt;B2&gt; con la sottozona &lt;B.sat.3&gt;, spostandolo a 5 metri da entrambi i fabbricati;</li> <li>- Richiesta di valutazione di una soluzione alternativa alla sistemazione dell’area a parcheggio pubblico previsto sulla scheda progetto in fregio alla via XXVI Luglio.</li> </ul>	<p>ACCOLTA – è stata modificata la scheda progetto relativa all’ambito &lt;B.sat.3&gt;, si evidenzia inoltre che, viste le problematiche idrauliche evidenziate dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale, si è dovuto provvedere al ridisegno dell’ambito edificatorio previsto dalla scheda progetto, tale modifica ha determinato una modesta riduzione della capacità edificatoria originariamente assegnata (da mq 500 a mq 463 di S.U.L. complessiva assegnata)</p>	ACCOLTA	SI

52	GALGANI VALTER, GALGANI SERGIO, GALGANI GABRIELE	I proponenti l'osservazione chiedono: 1. Variazione da ambito <C.at> in ambito caratterizzato dall'attribuzione di specifica capacità edificatoria, relativamente all'area posta in fregio alla viabilità pubblica senza sfondo; 2. Mantenimento, per parte dell'area di proprietà, della classificazione quale ambito <C.at> provvedendo ad indicare nella normativa o con apposita scheda progetto le potenzialità edificatorie differite previste.	NON ACCOLTA - punto 1) in quanto il RUC ha già esaurito la capacità edificatoria dell'UTOE; punto 2) in quanto le aree di atterraggio non possono avere un disegno prestabilito in quanto non sono dotate di edificabilità fino a che il progetto di comparto sia approvato.	NON ACCOLTA	NO
101	BIANCIARDI PAOLO	Proposta di variazione di ambito da <B.sat.2> in area da destinare a parcheggi e verde pubblico	NON ACCOLTA - L'intervento risulta in linea con gli obiettivi di PS che all'art. 67 prevede azioni di saturazione di lotti di frangia e di lotti interclusi. L'intervento inoltre può essere considerato sostenibile prevedendo all'interno dell'ambito oggetto di trasformazione, la realizzazione di parcheggi e area a verde a supporto del carico urbanistico derivato dall'intervento.	NON ACCOLTA	NO
118	FRESE MARIO per Soc. PKE S.R.L. IMMOBILIARE	1. Proposta di revisione della scheda progetto relativa all'ambito <RU.18> recependo l'impianto urbanistico e tipologico rappresentato nella soluzione progettuale n°1 del 16/04/2008, presentata nelle more dell'avviso pubblico ( in particolare: <a> allontanamento dall'ambito ferroviario dell'edificio posto ad est; <b> revisione delle tipologie previste; <c> previsione di nuova area per la localizzazione di volumetrie edificabili nella zona più ad ovest tra la zona <B2> e la circonvallazione) 2. Revisione della soluzione adottata per il raccordo delle viabilità interne all'area con la via Falcone e Borsellino, prevedendo la sostituzione della rotatoria con una soluzione meno invasiva; 3. Integrazione della normativa adottata al fine di ammettere nell'area di intervento l'insediamento di attività commerciali compatibili con la residenza.	Relativamente al punto 1): PARZIALMENTE ACCOLTA - - lettera a) e b) è stata modificata la scheda progetto provvedendo ad inserire dei gabariti di massima estensione dell'edificato, con indicazione dell'altezza massima da rispettare, senza vincoli tipologici; - lettera c) non accolta in quanto l'area a verde pubblico previsto nella scheda progetto ha la finalità di implementare il verde pubblico di progetto che il RUC ha previsto nell'area contermina. Relativamente al punto 2): NON ACCOLTA - concordemente con le previsioni del piano del traffico approvato con Deliberazione 50/CC del 22/04/2009 si conferma la realizzazione della rotatoria in oggetto. Relativamente al punto 3): ACCOLTA..	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
147	VITI ROSSANO	Viene proposta la variazione della destinazione di un ambito destinato dal R.U.C. a parcheggio pubblico di progetto, previo allargamento della dimensione della contermina sottozona <B>, al fine di consentirne l'uso legittimato e consolidato nel tempo, ossia area pertinenziale dell'immobile posto in via Spartaco Lavagnini. Il resede di detto immobile è utilizzato quale parcheggio privato	ACCOLTA - preso atto che l'area in oggetto risulta già utilizzata come parcheggio.	ACCOLTA	NO
151	LAZZERI LUCIANO	Viene richiesta l'assegnazione di capacità edificatoria previa trasformazione di un ambito denominato <VP.pr> verde pubblico di progetto in ambito <B.comp>.	NON ACCOLTA - in quanto in contrasto con il piano del pubblico e con la previsione di RUC che prevede in quella zona un'area verde pubblico; inoltre il RUC ha già esaurito la capacità edificatoria dell'UTOE.	NON ACCOLTA	NO



OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
14	RAPPRESENTANZA DI ABITANTI DI VIA POTENTE – LARGO ELSA – VIA FONTANELLI – VIA DELLA COSTITUZIONE	NON ACCOLTA	NO
41	ORSI MASSIMILIANO, ORSI MAURO , ORSI ELISABETTA, CONTI IVA	NON ACCOLTA	NO
43	CAMPINOTI VASCO, MARIOTTI MIRANDA, MIGLIORINI ANGIOLINA	NON ACCOLTA	NO
49	GIURA MASSIMILIANO	ACCOLTA	SI
52	GALGANI VALTER, GALGANI SERGIO, GALGANI GABRIELE	NON ACCOLTA	NO
101	BIANCIARDI PAOLO	NON ACCOLTA	NO
118	FRESE MARIO per Soc. PKE S.R.L. IMMOBILIARE	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
147	VITI ROSSANO	ACCOLTA	NO
151	LAZZERI LUCIANO	NON ACCOLTA	NO

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
14	RAPPRESENTANZA DI ABITANTI DI VIA POTENTE – LARGO ELSA – VIA FONTANELLI – VIA DELLA COSTITUZIONE	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
41	ORSI MASSIMILIANO, ORSI MAURO , ORSI ELISABETTA, CONTI IVA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
43	CAMPINOTI VASCO, MARIOTTI MIRANDA, MIGLIORINI ANGIOLINA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
49	GIURA MASSIMILIANO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
52	GALGANI VALTER, GALGANI SERGIO, GALGANI GABRIELE	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
101	BIANCIARDI PAOLO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
118	FRESE MARIO per Soc. PKE S.R.L. IMMOBILIARE	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
147	VITI ROSSANO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
151	LAZZERI LUCIANO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°

