

1 **protocollo** 12045 06/06/2024 **soggetto** *tecnico incaricato*
osservante **Severi** **Mara** **da Rinaldi Nicola, legale rappresentante dell'Associazione dei**
Testimoni di Geova di Colle Val d'Elsa e Poggibonsi

via Verdi 22 Arezzo

altri richiedenti

1 • 1 **luogo** Belvedere, Comparto A lotto 3
individuazione catastale

sintesi Si chiede di inserire la destinazione "culto" nel fabbricato, in parte di proprietà dell'associazione osservante, o integrare tale destinazione con le altre previste.
L'immobile di proprietà, autonomo rispetto alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, ha destinazione centro sociale (C.E. 55 del 30/05/2001) e risulta in categoria B/6 in catasto.
L'Associazione ha necessità di individuare locali da destinare a "luogo di culto", attività che non reca disturbo; il fabbricato dispone di spazi esterni da utilizzare come posti auto per i fruitori dei locali.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere In considerazione di quanto fatto presente dall'osservazione e delle caratteristiche della zona, dove sono già insediate numerose altre attività, oltre a quelle industriali e artigianali, comunque compatibili, come segnalato anche da altre istanze, si ritiene opportuno non confermare la destinazione specifica b1, rinviando per le destinazioni ammissibili a quanto previsto in generale per nell'area mista di Belvedere (U7.1).

parzialmente accoglibile

2 **protocollo** 12794 17/06/2024 **soggetto** *proprietario*
osservante **Puglisi** **David**

loc. il Poggio - Coneo, 20 Colle di Val d'Elsa

altri richiedenti

2 • 1 **luogo** loc. Il Poggio - Coneo
individuazione catastale

sintesi Si chiede di riesaminare l'area (alla quale il PO ha attribuito la disciplina di intervento di tipo 3) individuando tramite apposita scheda un tipo di intervento che possa mantenere quantomeno la possibilità di ampliamento, come previsto nel RU (20 mq. di superficie coperta). Si propone la disciplina di intervento t5.
Nella ristrutturazione già effettuata sono state eliminate le superfetazioni, mentre l'ampliamento non è stato realizzato in quanto la posizione indicata dalle norme del RU avrebbe comportato il taglio di una grande quercia secolare.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione delle caratteristiche dell'edificio e del resede si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 4, che fra l'altro consente l'eventuale realizzazione di interventi pertinenziali, utili ad una maggiore funzionalità degli spazi abitativi recuperati.

parzialmente accoglibile

3 **protocollo** 12836 17/06/2024 **soggetto** *proprietario*
osservante **Anselmi** **Ivano**

loc. Paganico 141 Colle di Val d'Elsa

altri richiedenti

trasmessa da Calonaci Luigi, che sottoscrive la relazione

3 • 1 **luogo** loc. Paganico 141
individuazione catastale

sintesi Si chiede di applicare all'area la possibilità di demolizione con conseguente ricostruzione di un nuovo fabbricato residenziale con superficie utile non superiore a 100 mq sul medesimo sedime; l'attuale consistenza del magazzino è di circa 25 mq.
La proposta non provoca alterazioni al paesaggio o alle visuali.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere L'intervento proposto si configura non come recupero del patrimonio edilizio esistente ma di fatto come nuova edificazione residenziale, non ammessa nel territorio rurale se non nel caso di abitazioni realizzate dall'imprenditore agricolo.
La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

4 **protocollo** 13092 20/06/2024 **soggetto** *legale rappresentante*
osservante **Franci** **Stefano** **di L'Edilcostruzioni s.r.l.**
via dello Spuntone 8/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Verniani Carlo, legale rappresentante di Edilcusona s.r.l.
anche prot. 13104 e 13143

4 • 1 **luogo** San Marziale

individuazione catastale

sintesi Il compendio (individuato dal PO come AT04.04) è stato oggetto di un progetto unitario convenzionato (AT SN7 UMI 1), approvato nel 2009; il progetto è stato realizzato in parte, così come il primo stralcio delle opere di urbanizzazione, con scomputo degli oneri (mentre la polizza per il secondo stralcio è valida ed efficace).
Si chiede che venga confermata la possibilità di attuare l'intervento di riqualificazione nell'ambito dell'area di proprietà, con la disponibilità alle variazioni per il rispetto della L.R. 41/2018, e il coinvolgimento dell'osservante, previa sottoscrizione di intesa, per una soluzione che possa anche in parte variare gli interventi previsti dalle norme del RU.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere In considerazione di quanto espresso nell'osservazione si provvederà a riclassificare l'area come progetto in corso di attuazione, identificato con la sigla PV04.01, rinviando all'intervento diretto approvato per quanto riguarda parametri urbanistici e obblighi convenzionali, entro i termini di efficacia.
Viene contestualmente aggiornato l'art. 143 delle NTA, eliminando l'obbligo di trasferimento dei diritti edificatori dal comparto oggetto dell'istanza.

parzialmente accoglibile

5 **protocollo** 13142 20/06/2024 **soggetto** *comproprietario*
osservante **Pace** **Roberto**
via Bologna 3 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

5 • 1 **luogo** loc. Gracciano, via F.lli Bandiera

individuazione catastale

sintesi Rispetto all'istanza presentata a seguito dell'avviso pubblico, si chiede di ridimensionare l'area di intervento alla proprietà dello scrivente e del familiare comproprietario per l'edificazione di un'abitazione bifamiliare (proposta progettuale per 480 mc).

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere Un eventuale intervento riguardante il terreno in oggetto non può prescindere dal coinvolgimento di un ambito più esteso, pertanto, tenuto conto di quanto proposto da altra osservazione riguardante il contesto oggetto di istanza, rivalutando il contributo presentato, si ritiene ammissibile introdurre un nuovo comparto di intervento finalizzato alla compiuta definizione e alla riqualificazione della zona con il miglioramento delle dotazioni pubbliche, a beneficio del quartiere.

parzialmente accoglibile

6 **protocollo** 13341 24/06/2024 **soggetto** *imprenditore agricolo e dottore agronomo*
osservante **Bensi** **Simone**
via M. Buonarroti 25 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

6 • 1 **luogo**

individuazione catastale

sintesi Considerato che la legge regionale 65/2014 disciplina con regole molto rigide la costruzione di nuove abitazioni rurali, con il piano operativo, avendo suddiviso il territorio in 11 zone più una sottozona ed impedendo la costruzione di nuove abitazioni rurali in ben 9 di queste zone, le limitazioni sono eccessive. In questo modo le attività agricole non vengono sostenute bensì viene disincentivato il "vivere in campagna" favorendo lo spopolamento del territorio. La multifunzionalità delle aziende è di vitale importanza, queste richiedono la presenza continua dell'agricoltore e soprattutto l'aiuto di tutta la sua famiglia.
Ci sono zone del territorio molto indicate a questo tipo di agricoltura, in particolare l'ambito R6 dell'altopiano Borgatello, Campiglia fino a Onci il quale è caratterizzato da un complesso di aziende agricole con piccoli appezzamenti

di terreni, con la presenza di aziende che fanno vendita diretta di ortaggi, miele, animali da cortile e molto altro. È necessario quindi ampliare le zone dove sia possibile costruire nuove abitazioni rurali e in particolar modo la zona R6 dove a causa delle caratteristiche peculiari delle aziende agricole e del territorio il vivere in azienda è di fondamentale importanza.

tema 2.1 - nuove abitazioni rurali

parere In considerazione di quanto evidenziato anche da altre osservazioni e delle caratteristiche dei differenti ambiti del territorio, articolati in rapporto al riconoscimento dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali nel Piano Strutturale, si ritiene ammissibile estendere la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali per le aziende agricole che ne abbiano i requisiti, secondo quanto disposto dalla legge regionale, anche alla fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), agli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2), agli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) e all'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6); restano pertanto esclusi soltanto gli ambiti più strettamente collegati ai contesti fluviali e al reticolo idrografico - ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3), ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10) e ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (R11) - e l'ambito dei campi chiusi (R7), da sottoporre a particolare tutela paesaggistica ed ecosistemica.

parzialmente accoglibile

7	protocollo 13678	27/06/2024	soggetto tecnico
	osservante Burresi	Giorgio	
	via privata Sardelli 5		Poggibonsi
	altri richiedenti		

7 • 1 luogo

individuazione catastale

sintesi Si osserva che sarebbe opportuno, per riuscire a recuperare i fabbricati ex produttivi in zona rurale, qualora non oggetto di scheda norma, inserire la destinazione residenziale come possibile trasformazione anche nel caso di interventi t4 e t5 e dare la possibilità di cambio di sagoma. Il territorio comunale, spesso vicino ai corsi d'acqua, è caratterizzato da un'intensa presenza di fabbricati ex produttivi o artigianali che oggi si trovano in condizioni di abbandono o degrado.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Anche in considerazione di quanto evidenziato da altre osservazioni in relazione a contesti specifici, si ritiene opportuno estendere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza nell'insediamento diffuso nel territorio rurale anche a edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, cioè quelli ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4, comunque generalmente compatibili con l'uso residenziale. L'ammissibilità del cambio d'uso verso la residenza anche per i fabbricati con disciplina di intervento di tipo 5 può invece essere introdotta limitatamente ad aggregati maggiori e in presenza comunque di contesti già prevalentemente residenziali, come nel caso di Paganico, tramite una disciplina specifica che ne precisi puntualmente criteri e modalità, al fine di garantire la compatibilità paesaggistica e la coerenza con le disposizioni sovraordinate.

parzialmente accoglibile

8	protocollo 13748	28/06/2024	soggetto legale rappresentante
	osservante Parenti	Giacomo	di CISA COMMERCIALE INTERNAZIONALE SALCETO s.r.l.,
	via dello Spuntone 10		proprietaria
	altri richiedenti		Colle di Val d'Elsa

8 • 1 luogo via F.lli Bandiera 23 e 45A

individuazione catastale

sintesi Per l'intervento AT04.01 si chiede:

- l'ampliamento del perimetro, secondo quanto rilevato sul posto;
- l'aumento della SE residenziale di 200 mq., con un numero massimo di 12 alloggi, viste le enormi risorse economiche necessarie;
- l'annullamento della previsione di ulteriore cessione di verde pubblico per 600 mq., vista l'enorme superficie da cedere per il parco.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione e tenuto conto di quanto emerso anche da altre osservazioni riguardanti la zona di Molinuzzo, si ritiene ammissibile ricalibrare le potenzialità edificatorie attribuite al comparto, e

conseguentemente le opere pubbliche richieste, escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica. Per quanto concerne la perimetrazione del comparto si conferma quanto specificato art. 118 delle NTA e si precisa che nella disciplina di PO non è prescritto l'ampliamento del tracciato posto lungo il corso del Torrente di Scarna, percorso anzi auspicabilmente da mantenere di utilizzo limitato ai frontisti, come alternativa pedonale a via F.lli Bandiera.

parzialmente accoglibile

9	protocollo	13815	02/07/2024	soggetto	tecnico incaricato
	osservante	Bianchi	Barbara	da Pianetti Paola	
	via Piaggiole 17			Poggibonsi	
	altri richiedenti				

9 • 1 luogo viale della Rimembranza
individuazione catastale

sintesi Si chiede di confermare l'edificabilità dell'area (prevista dal RU) seppur con parametri ridotti. Sebbene non sia stato presentato un progetto definitivo sono stati fatti cospicui investimenti.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere L'istanza è da ritenersi accoglibile in quanto intervento di completamento del tessuto esistente collegato al potenziamento delle dotazioni pubbliche, in particolare all'opportunità di ampliamento del parcheggio pubblico del Torrione.

parzialmente accoglibile

10	protocollo	13861	02/07/2024	soggetto	comproprietario
	osservante	Dondoli	Claudio		
	altri richiedenti con Pucci Marco				
integrata con protocollo 17468/2024					

10 • 1 luogo loc. Le Fornaci
individuazione catastale

sintesi In riferimento agli edifici 02 (residenza e accessori) e 06 (cantina) della scheda SR10.14, volendo iniziare un'attività di agriturismo rendendo per ciò fruibili le strutture, si chiede di attribuire la disciplina di intervento t3 invece che t2. Gli edifici sono stati interessati nell'ultimo decennio da ristrutturazioni pesanti, come nel caso della cantina (nuovi solai, ampliamento aperture, nuova copertura ventilata, impiantistica e altro) o del podere principale (nuove fondazioni).

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Sulla base delle considerazioni svolte e delle caratteristiche degli edifici la richiesta di attribuire la disciplina di intervento di tipo 3 ai fabbricati 02 e 06 è da ritenersi accoglibile.

accoglibile

11	protocollo	13866	02/07/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Rugi	Daniela Cristina	di Rugi s.r.l.	
	loc. San Marziale 16			Colle di Val d'Elsa	
altri richiedenti					

11 • 1 luogo San Marziale
individuazione catastale

sintesi Diversamente da quanto ipotizzato in sede di contributo per la formazione del P.O. e per risolvere alcune problematiche legate alla esondabilità di alcune aree, la società sta acquisendo la disponibilità di alcuni immobili adiacenti al proprio stabilimento con lo scopo di utilizzare, rifunzionalizzandole, le volumetrie esistenti per l'attività di recupero ed evitare, in parte, la realizzazione di nuovi edifici. Al fine di poter utilizzare tali volumetrie è necessario un collegamento funzionale con lo stabilimento esistente e soprattutto con le apparecchiature tecnologiche già operative o da implementare e a ciò risulta di notevole ostacolo la previsione del parcheggio pubblico inserito all'interno dell'area AT06.02, pertanto si chiede di spostare il parcheggio previsto, ampliando il perimetro di intervento.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene ammissibile riformulare la disciplina per le aree dello stabilimento, comprese quelle degli edifici adiacenti destinate a coprire in parte il fabbisogno di ampliamento, con conseguente ricalibrazione delle Superfici Edificabili.

Come opere ed attrezzature pubbliche richieste dalla trasformazione, vista l'esigenza di mantenere lo spazio indicato per il parcheggio pubblico come pertinenza del complesso produttivo, si ritiene opportuno individuare la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area di proprietà comunale dell'ex depuratore di San Marziale, poco distante, in modo da integrare le dotazioni a supporto anche del vicino parco fluviale.

parzialmente accoglibile

12 protocollo 13953 03/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Bianchi Barbara** **da Licari Samuele, proprietario**
via Piaggiole 17 Poggibonsi
altri richiedenti

12 • 1 luogo via di Borgatello 17-19
individuazione catastale

sintesi Anche con riferimento alla scheda di rilievo 213 e allo studio sulla storia dell'edificio, si chiede di valutare un più ampio margine di intervento rispetto alla disciplina t3 per permettere la realizzazione di un piccolo ampliamento in legno (circa 25 mq di SUL, stanza di 14 mq di Sn e loggia), mantenendo evidente e visivamente distinta la struttura principale e non alterandone l'identità.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle caratteristiche dell'edificio e del resede si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 4, che fra l'altro consente l'eventuale realizzazione di interventi pertinenziali, utili ad una maggiore funzionalità degli spazi abitativi recuperati.

parzialmente accoglibile

13 protocollo 14056 04/07/2024 **soggetto proprietario**
osservante **Rugi Alyssa**
via Gramsci 73 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

13 • 1 luogo Onci
individuazione catastale

sintesi Gli edifici interessati sono costituiti da due capanni di scarso valore tipologico, architettonico e ambientale e di costruzione recente, di cui uno ad oggi parzialmente crollato, per cui si propone la sua completa demolizione e l'accorpamento della volumetria all'edificio più a valle, da recuperare a uso residenziale. La demolizione del piccolo volume faciliterebbe inoltre la percorribilità della viabilità pubblica adiacente e l'apertura visiva verso la campagna circostante.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle attuali caratteristiche, si ritiene opportuno non attribuire una specifica disciplina di intervento al piccolo manufatto identificato con il numero 13 nella scheda SRn04.1, in quanto classificabile come volume accessorio, che non riveste carattere storico o tipologico-documentario; il volume secondario pertanto può essere demolito e ricostruito anche in posizione diversa, all'interno della pertinenza. Vengono di conseguenza rinumerati gli altri edifici del nucleo a partire dal numero 14. Si conferma la disciplina di intervento di tipo 3 per l'edificio 12.

parzialmente accoglibile

14 protocollo 14108 05/07/2024 **soggetto proprietario**
osservante **Barone Salvatore**
via B. Gozzoli 14, Campiglia Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti
integrata con protocollo 20979 del 11/10/2024

14 • 1 luogo via B. Gozzoli 14, Campiglia
individuazione catastale

sintesi Nel PO è stata indicata una previsione di viabilità pubblica che collega via Gozzoli con la vicinale al margine nord dell'abitato, diversamente da quella reale in quanto elimina il collegamento principale esistente per mantenere quello più a est adiacente al fronte dell'edificio. Si propone quindi una diversa soluzione finalizzata a una migliore accessibilità all'edificio e sistemazione dell'area privata adiacente.

tema 3.3 - modifica viabilità

parere In considerazione del reale stato dei luoghi si ritiene opportuno ripерimеtrare l'area corrispondente alla viabilità esistente, escludendo la porzione appartenente al resede.

parzialmente accoglibile

14 • 2 **luogo** via B. Gozzoli 14, Campiglia

individuazione catastale

sintesi Per l'area di proprietà su cui insiste una vecchia stalla realizzata negli anni '60/'70 (edificio di recente costruzione di nessun valore storico-tipologico) si propone la modifica della disciplina di intervento da t4 a t5.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle caratteristiche del fabbricato e del contesto di appartenenza, l'istanza è da ritenersi accoglibile con conseguente modifica degli elaborati di piano.

accoglibile

15	protocollo 14213	05/07/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Borghesi	Maria Cristina	da Berti Marco, proprietario
	via privata Sardelli 5		Poggibonsi
	altri richiedenti		
	integrata con prot. 24661/2024		

15 • 1 **luogo** le Nove

individuazione catastale

sintesi Si ritiene che con le norme del PO adottato l'immobile (edificio in cemento armato degli anni '60 per la lavorazione del marmo) non abbia alcuna prospettiva di recupero e sia destinato a rimanere "relietto architettonico" incoerente decontestualizzato dall'ambiente circostante. Si devono perciò tenere in conto le seguenti considerazioni:

- il recupero dovrebbe tendere alla trasformazione in residenziale;
- si dovrebbe consentire la riformulazione planimetrica, eventualmente con premialità volumetrica per prestazioni energetiche particolarmente elevate;
- si potrebbe valutare il recupero della potenzialità della gora per il raffrescamento;
- si potrebbe valutare lo spostamento del sedime;
- si potrebbe valutare una riqualificazione generale con riorganizzazione degli spazi e delle sistemazioni esterne, anche con eventuale cessione di alcune aree a standard.

L'edificio è da tempo inutilizzato e con lesioni e degradi di vario genere per mancanza di manutenzione e vetustà. La palazzina per uffici è già stata riconvertita residenza.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere La proposta avanzata prefigura un intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale equivalente ad un nuovo insediamento isolato nel territorio rurale, comunque non ammesso dalla normativa sovraordinata e in contrasto con gli obiettivi del PIT-PPR per l'ambito di paesaggio.

non accoglibile

16	protocollo 14263	08/07/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Bondi	Adriano	da Cavicchioli Luciano, rappresentante della Veneranda
	via Oberdan 24		Confraternita di Misericordia O.D.V. Colle Val d'Elsa
	altri richiedenti		Colle di Val d'Elsa

16 • 1 **luogo** via Campana 22

individuazione catastale

sintesi Si chiede che per l'immobile di Via F. Campana, interamente di proprietà della Veneranda Confraternita di Misericordia, la destinazione specifica a servizi sia eliminata o limitata al piano terra e che sia consentita la destinazione residenziale ai piani primo e secondo.

Attualmente l'immobile è composto da 8 u.i. - 1 appartamento, 4 uffici, 3 garage -, mentre tutte le funzioni (amministrative, logistiche, commerciali, ambulatoriali) della Misericordia sono state trasferite nella sede alle Grazie.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene opportuno non confermare la destinazione specifica, rinviando per le destinazioni ammissibili a quanto previsto in generale per i tessuti appartenenti alla città

antica (U1).

accoglibile

17 protocollo 14267 08/07/2024 **soggetto amministratore delegato**
osservante **di Giottiline Company s.p.a.**
Pian dell'Olmino Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

17 • 1 luogo Belvedere

individuazione catastale

sintesi Considerato che l'ampliamento dello stabilimento - richiesto nel contributo alla formazione del PO insieme alla trasformazione del terreno adiacente per utilizzarlo come spazio di manovra e parcheggio (inserita nelle previsioni di PO come AT07.02) - è essenziale per l'azienda, si chiede che sia consentito un ampliamento volumetrico del fabbricato esistente per 1.500 mq.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione delle esigenze espresse, l'istanza è da ritenersi accoglibile integrando la disciplina per il comparto AT07.02 con possibilità di aggiunta di nuovi volumi in ampliamento allo stabilimento esistente.

accoglibile

18 protocollo 14273 08/07/2024 **soggetto legale rappresentante**
osservante **Stoppelli** **Domenico** **ECO Costruzioni s.r.l., proprietaria**
via Garibaldi 6 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

18 • 1 luogo Quartaia

individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga confermata la possibilità di attuare il piano attuativo già convenzionato e vigente, precisando che le previsioni del PO (AT09.01) saranno vigenti solo una volta scaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, e il coinvolgimento dell'osservante, previa sottoscrizione di intesa, per una soluzione che possa anche in parte variare gli interventi previsti dalle norme del RU.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto espresso nell'osservazione si provvederà a riclassificare l'intera area come progetto in corso di attuazione, identificato con la sigla PV09.01, rinviando al piano approvato per quanto riguarda parametri urbanistici e obblighi convenzionali, entro i termini di efficacia.
Si provvederà inoltre a correggere, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, il dimensionamento del Piano Strutturale per l'UTOE 9 nel quale per errore la potenzialità edificatoria già assegnata alla lottizzazione non era stata inserita.

accoglibile

19 protocollo 14377 09/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Lucii** **Simone** **da Nencini Alessandra**
via XX settembre 12 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

19 • 1 luogo viale della Rimembranza 2

individuazione catastale

sintesi La disciplina di intervento sull'area in oggetto, del R.U. (cs) e del nuovo POC (t3), sono finalizzate entrambe alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano; come la precedente, anche la nuova categoria d'intervento non tiene però in conto la diversità tra la villa storica e l'ampliamento fatto sul retro alla fine degli anni '60, realizzato con struttura in cemento armato e mattoni faccia vista.

Pertanto si chiede che l'immobile in aderenza sia classificato diversamente dalla villa per consentirne una adeguata riqualificazione formale o delle finiture; si propone la disciplina t5 per consentire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle caratteristiche degli immobili si ritiene opportuno attribuire alla porzione di edificio di più

recente costruzione la disciplina di intervento di tipo 4, confermando la disciplina di intervento di tipo 3 per il villino.

parzialmente accoglibile

20 protocollo 14417 09/07/2024 **soggetto** *presidente*
osservante **Sardone** **Luigi** **di Coldiretti Siena**
viale Europa 15 Siena
altri richiedenti

20 • 1 luogo

individuazione catastale

sintesi Si evidenzia come alcune strategie siano incompatibili con l'esigenza dell'azienda agricola, in particolare restringere la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali in 9 ambiti su 11; infatti, anche in considerazione della vulnerabilità e dei fattori di rischio, uno degli aspetti fondamentali per la gestione dell'attività è la presenza quotidiana dell'agricoltore in azienda per monitorare le condizioni pedoclimatiche, limitare i danni da animali selvatici o semplicemente garantire interventi tempestivi.

Pertanto nell'ottica di sostenere e promuovere le attività che sono elemento cardine a presidio del territorio si richiede di estendere anche ad altri ambiti la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali e di non applicare ulteriori restrizioni alla disciplina della L.R. 65/2014.

tema *2.1 - nuove abitazioni rurali*

parere In considerazione di quanto evidenziato anche da altre osservazioni e delle caratteristiche dei differenti ambiti del territorio, articolati in rapporto al riconoscimento dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali nel Piano Strutturale, si ritiene ammissibile estendere la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali per le aziende agricole che ne abbiano i requisiti, secondo quanto disposto dalla legge regionale, anche alla fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), agli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2), agli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) e all'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6); restano pertanto esclusi soltanto gli ambiti più strettamente collegati ai contesti fluviali e al reticolo idrografico - ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3), ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10) e ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (R11) - e l'ambito dei campi chiusi (R7), da sottoporre a particolare tutela paesaggistica ed ecosistemica.

parzialmente accoglibile

21 protocollo 14501 10/07/2024 **soggetto** *tecnico incaricato*
osservante **Cerri** **Marta** **da Mattii Lucia, proprietaria**
via Don Minzoni 13 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

21 • 1 luogo Boscona

individuazione catastale

sintesi Il bene in oggetto, ricompreso nel nucleo di Boscona che attualmente è quasi totalmente recuperato a fini residenziali, è stato costruito per scopi agricoli (porcilaia) con regolare licenza edilizia nel 1970 e successivamente ristrutturato per fini abitativi.

Trattasi di un edificio con pianta semplice di forma rettangolare, di superficie coperta pari a circa mq. 80, con struttura in muratura, privo di qualsiasi caratteristica tipologica ed architettonica di pregio, con un ampio resede.

Si chiede di poter realizzare un ampliamento di superficie netta abitabile, oltre a spazi accessori normalmente previsti per l'uso, cioè di attribuire la disciplina di intervento di tipo 5 invece che 4.

tema *3.1 - modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita e delle caratteristiche dell'edificio si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 5.

accoglibile

22 protocollo 14502 10/07/2024 **soggetto** *tecnico incaricato*
osservante **Cerri** **Marta** **da Mattii Lucia, proprietaria**
via Don Minzoni 13 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

22 • 1 luogo Boscona

individuazione catastale

sintesi Si chiede di indicare nella scheda SR08.09 una categoria di intervento anche per l'edificio attualmente non considerato, trattandosi di una struttura facente parte del contesto esaminato, regolarmente autorizzata (tettoia con struttura portante in ferro).
Ad oggi l'edificio può essere sottoposto solamente ad interventi di manutenzione, ma viste le sue caratteristiche tipologiche si propone la demolizione e il recupero, anche parziale (50% della superficie attuale), con collocazione nel lotto di pertinenza e in aderenza al fabbricato principale, ampliando leggermente il lotto.
L'intervento consentirebbe la realizzazione di una unità abitativa di circa mq. 120 di SE, la riqualificazione generale dell'area, nonché il recupero/mantenimento della vecchia aia (attualmente non pavimentata).

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Come evidenziato anche nell'osservazione, il manufatto in oggetto non è un edificio (volume coperto e chiuso su tutti i lati), ma una semplice tettoia, pertanto il PO non attribuisce ad esso una specifica disciplina di intervento, ma si applicano le disposizioni valide per i manufatti accessori, mantenendone le caratteristiche.
L'istanza non è quindi da ritenersi accoglibile.

non accoglibile

23	protocollo 14550	10/07/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Cerri	Marta	da Carriero Maurizio, proprietario
	via Don Minzoni 13		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

23 • 1 **luogo** loc. La Fornacina 2
individuazione catastale

sintesi Si richiede di ampliare l'area pertinenziale individuando correttamente il resede così come rappresentato nella mappa catastale in modo da poter ricomprendere al suo interno tutte le opere di supporto (spazi di parcheggio, nuovo impianto fognario, cisterna per recupero acque piovane, piscina), molte delle quali necessarie ai fini del rispetto delle vigenti normative e finalizzate agli interventi di ristrutturazione edilizia in corso.

tema 3.4 - *modifica resede*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile ripеримetrare ampliandola la pertinenza del complesso rurale della Fornacina, comprendendo le aree circostanti gli edifici seguendo la conformazione del pendio.

parzialmente accoglibile

24	protocollo 14553	10/07/2024	soggetto proprietaria
	osservante Bacci	Giovanna	
	via F.lli Bandiera 102		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

24 • 1 **luogo** Gracciano, via Mameli
individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'area sia inserita tra i terreni edificabili, visto che si trova in zona di edifici residenziali ed essendo l'unico lotto rimasto libero non può essere sfruttato se non edificabile.
In subordine si chiede che la disciplina di intervento sia modificata da t4 a t5 per realizzare un ampliamento dell'edificio principale su via F.lli Bandiera.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere In considerazione delle caratteristiche rilevate, l'istanza è da ritenersi accoglibile per quanto riguarda la riclassificazione dell'edificio esistente prospettante su via F.lli Bandiera con attribuzione della disciplina di intervento di tipo 5.

parzialmente accoglibile

25	protocollo 14637	11/07/2024	soggetto proprietaria
	osservante Ricci	Anita	
	via Belfiore		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		
	trasmessa da Torricelli Leonardo		

25 • 1 **luogo** via Belfiore, zona piscina Olimpia
individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga confermata la destinazione a parcheggio prevista dal R.U. e che venga normata dal P.O. la destinazione a parcheggio privato a raso (e5/e6).
L'area potrà prevedere un intervento con strutture leggere, realizzate con modalità costruttive atte a consentire l'infiltrazione e la ritenzione anche temporanea delle acque, per un totale di 6 box auto (se possibile con impianto fotovoltaico in copertura), oltre a 2 posti auto esterni scoperti e 6 postazioni per biciclette, con dotazione di colonnine di ricarica mezzi elettrici; oltre il 30% del lotto sarà mantenuto permeabile e saranno realizzate opere di mitigazione e inverdimento.
La realizzazione dei parcheggi sarà una dotazione importante per le abitazioni presenti nella zona, in gran parte realizzate ante 1989 e prive di parcheggi pertinenziali.
L'area è attigua a un parcheggio pubblico e con conformazione atta a garantire un ottimo inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale del nuovo intervento.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere Viste le dimensioni e le caratteristiche, anche di accessibilità, dell'area, interclusa all'interno dell'isolato, individuata dal Piano Operativo come spazio da mantenere ineditato e a verde, non si ritiene ammissibile la realizzazione di strutture edificate.
È comunque da ritenersi compatibile sistemare parte dell'area a verde complementare per l'utilizzo come spazio di sosta carrabile privato purché non con pavimentazione impermeabile, integrando in tal senso la disciplina di piano all'art. 59.

parzialmente accoglibile

26	protocollo	14638	11/07/2024	soggetto	<i>proprietaria</i>
	osservante	Brogioni	Cristina		
		loc. S. Antonio - la Consuma			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				
		trasmessa da Torricelli Leonardo			

26 • 1 **luogo** loc. S. Antonio - la Consuma
individuazione catastale

sintesi Si richiede di modificare la tipologia di intervento prevista per l'immobile da t4 a schedatura specifica, al fine di permettere la ristrutturazione con ampliamento, senza aumento delle unità immobiliari, per una superficie indicativa di mq. 80 oltre interrato con altezza max di 2,40 mt e senza aperture, da destinare a locali tecnici, spazi accessori e cantina.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere L'edificio è stato oggetto di un intervento di recupero in applicazione della disciplina del Regolamento Urbanistico che lo assoggettava a restauro attribuendo "carattere urbanistico ed architettonico significativo e valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, per testimonianza storica". Il Piano Operativo, pur riconoscendone la matrice storica, consente, in virtù delle modifiche già apportate, più ampi margini di intervento, in un ambito comunque di conservazione, quindi senza possibilità di addizione volumetrica, da ritenersi non ammissibile, mentre sono consentiti gli interventi pertinenziali, indirizzati a integrare gli spazi accessori a supporto delle residenze.

non accoglibile

27	protocollo	14639	11/07/2024	soggetto	<i>proprietaria</i>
	osservante	Brogioni	Cristina		
		loc. S. Antonio - la Consuma			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				
		trasmessa da Torricelli Leonardo			

27 • 1 **luogo** loc. S. Antonio - la Consuma
individuazione catastale

sintesi Si chiede di prevedere la possibilità di realizzare un Glamping con la realizzazione di piccolo agriturismo, costituito da 10 piazzole allestite su terreni agricoli senza opere murarie o movimenti terra, su cui installare altrettante tende e box in legno dal design originale e fortemente legato al territorio, come dettagliatamente descritto negli allegati. Ogni struttura/piazzola sarà indipendente per quanto riguarda i servizi e si richiede soltanto di poter realizzare un manufatto in struttura leggera amovibile, di circa 30 mq di superficie coperta, da adibire a servizi, lavandini e lavanderia comune.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere L'idea proposta, qualora riferita alla destinazione turistico-ricettiva, configura un intervento che eccede la disciplina ordinaria del Piano Operativo e comporta di fatto nuovo consumo di suolo nel territorio rurale; l'eventuale inserimento della previsione quindi è subordinato alla valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, attraverso una procedura che non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni al Piano Operativo adottato. La proposta

potrà dunque essere oggetto di un successivo procedimento specifico, comprendente anche la relativa Valutazione Ambientale Strategica.
Nel caso invece di attività ricettiva connessa all'attività agricola si applicano le norme dei Capi II e IV del Titolo IX delle NTA.

non accoglibile

28 protocollo 14705 11/07/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Calonaci Ermanno **da Cortazzo Michele e Paludi Marilena, comproprietari**
via dei Fossi 42 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

28 • 1 luogo via Curiel 18B
individuazione catastale

sintesi Visto che l'area è stata edificata per 250 mq. di Sn, con l'idea di destinare i rimanenti 90 mq. (edificabilità complessiva del comparto ATCC del RU pari a 340 mq.) alla successiva costruzione di una abitazione autonoma (con progetto predisposto nel 2011 ma non presentato per sopravvenuta necessità di interventi strutturali sull'edificio di proprietà), si chiede di confermare la potenzialità edificatoria residua, impegnandosi a edificare il fabbricato entro la data di scadenza del PO.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione delle caratteristiche del contesto, tenendo conto anche degli approfondimenti progettuali già svolti - oggetto della pratica edilizia 10/2013 (prot. 1449 del 29/01/2013), esaminata e approvata in commissione il 20/03/2013 -, si ritiene ammissibile un completamento residenziale riferito a un intervento già previsto dal Regolamento Urbanistico, introducendo quindi un nuovo comparto all'interno del quadro strategico quinquennale.

parzialmente accoglibile

29 protocollo 14707 11/07/2024 **soggetto** proprietario
osservante Comi Giovanni
via della Pieve in Piano 56 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

29 • 1 luogo via di Spugna
individuazione catastale

sintesi La porzione di immobile è costituita da un piccolo corpo di fabbrica realizzato verso la fine degli anni '50, addossato a un fabbricato dei primi decenni del '900. Tale volume risulta fortemente dissonante rispetto al contesto e privo di qualità edilizia e storico-paesaggistica, pertanto si chiede che sia attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (invece che t3) per poter realizzare una riconfigurazione complessiva, in primo luogo modificando la copertura.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita e delle caratteristiche dell'immobile si ritiene ammissibile attribuire alla porzione di edificio la disciplina di intervento di tipo 5, aggiornando contestualmente la cartografia di base.

accoglibile

29 • 2 luogo via di Spugna
individuazione catastale

sintesi Si segnala che il piccolo corpo di fabbrica, posto all'estremità settentrionale dell'edificio oggetto del punto 1 della stessa osservazione, riportato nelle tavole di PO e PS non risulta esistente.

tema 6.1 - correzione cartografica

parere Il Piano Operativo, come previsto dalle specifiche tecniche sovraordinate, utilizza come base cartografica la Carta Tecnica Regionale che, nel caso di Colle di Val d'Elsa deriva da voli risalenti ai primi anni Duemila. Rispetto alla CTR si sono recepiti gli aggiornamenti apportati nel Sistema Informativo Territoriale comunale, riguardanti essenzialmente i nuovi fabbricati realizzati, e si è provveduto ad un ulteriore aggiornamento speditivo relativo a edifici e strade finalizzato a introdurre le principali e più significative modifiche intercorse. Quella segnalata dall'osservazione è una modifica minore, pertanto non considerata. Si ritiene comunque opportuno recepirla in questa fase, vista appunto la segnalazione effettuata e la modifica della disciplina assegnata di cui al punto 1 della stessa osservazione.

accoglibile

30 protocollo 14774 12/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Cerami Damiano **da Rossi Raffaele, legale rappresentante di ERREMMEDUE s.r.l., proprietaria**
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

30 • 1 luogo via di Pescina
individuazione catastale

sintesi Si chiede di rimuovere la previsione a uso stradale del fazzoletto di terra in oggetto in quanto per dimensioni, conformazione altimetrica e posizione risulta inefficace a tale utilizzo e di variare l'atto d'obbligo di cessione verso la pubblica amministrazione (legato al PdC n. 100080 del 14/09/2021) commutando la mancata cessione con il prolungamento del marciapiede pubblico.

tema 3.3 - modifica viabilità

parere In considerazione di quanto evidenziato nell'istanza si ritiene ammissibile rettificare la perimetrazione della viabilità, fermo restando la necessità di modifica degli atti.

parzialmente accoglibile

31 protocollo 14775 12/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Carraretto Marco **da Mugnaini Paolo, proprietario**
via XXV aprile 122 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

31 • 1 luogo via Pieve in Piano 87
individuazione catastale

sintesi Visto l'inserimento nel contesto urbano abitativo e che l'area necessiterebbe di una ristrutturazione ricostruttiva in considerazione che gli attuali fabbricati ex produttivi sono in stato di semi-abbandono, si propone un progetto per la realizzazione di un edificio a uso residenziale (SE uguale a quella esistente, 4 piani fuori terra, Indice di copertura massimo del 30%, intervento diretto).

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere Gli interventi di riconversione come quelli prefigurati dall'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.
Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.
Eventuali nuove previsioni di riconversione potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie, e previa verifica, in casi come quello oggetto di osservazione, della sostenibilità della trasformazione vista in particolare la scarsa accessibilità.

non accoglibile

32 protocollo 14776 12/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Carraretto Marco **da Musso Leonardo, legale rappresentante di Le Terre di Lorenzo s.r.l., proprietaria**
via XXV aprile 122 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

32 • 1 luogo Podere del Lessi, Casetta - le Grazie
individuazione catastale

sintesi Gli edifici sono in fase di ristrutturazione e in particolare sugli immobili di proprietà del richiedente verranno realizzati quattro appartamenti che saranno adibiti ad attività ricettiva (casa vacanze o simili) e, considerato che all'interno della perimetrazione sono presenti varie alberature, si chiede di poter realizzare un impianto natatorio sull'area posta ad ovest dove sarà previsto l'ampliamento della zona a parco; si precisa che la zona è già delimitata da siepe con rete a maglia sciolta.

tema 1.5 - interventi negli spazi pertinenziali

parere Tenendo conto di quanto evidenziato anche da altre istanze, si ritiene opportuno introdurre un margine di flessibilità

nella definizione progettuale della pertinenza degli edifici nel territorio rurale rispetto all'individuazione riportata nelle Tavole di PO, sulla base di maggiori approfondimenti conoscitivi, anche con modesti ampliamenti del perimetro, comunque da sottoporre ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

parzialmente accoglibile

33	protocollo	14779	12/07/2024	soggetto	tecnico incaricato
	osservante	Corti	Flavio	da Belluomini Gabriella Maria, proprietaria	
	via XXV aprile 122			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

33 • 1 luogo loc. Le Nove

individuazione catastale

sintesi In relazione alla disciplina per l'intervento AT04.07:

- si osserva che la SE massima di 180 mq è stata assegnata in modo arbitrario e completamente avulso dalla effettiva quantità di Superficie e volume (regolari) da demolire;
- si auspica la possibilità di prevedere una attuazione differenziata tra le parti a est e a ovest della strada che porta al Pettiere;
- si ritiene che la base cartografica sia difforme rispetto allo stato dei luoghi e, in considerazione delle caratteristiche e della matrice storica dei fabbricati, si ritiene che agli edifici 03, 04 e 05 debba essere attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (con numero di piani massimo differenziato), riducendo del 30% SE e VE dell'edificio 05;
- si propone che per tutti gli edifici sia ammesso il cambio d'uso a residenziale, turistico-ricettivo d1 e d2 o direzionale e di servizio.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione 33 e dall'osservazione 47 e degli elementi conoscitivi forniti, si ritiene ammissibile una revisione della disciplina per il complesso delle Nove, ridefinendo i fabbricati soggetti a recupero, con discipline di intervento di tipo 3 o 4 e per quelli con copertura piana con possibilità di sopraelevazione, e ricalibrando le quantità edificatorie da ricostruire, fermo restando la riqualificazione della fascia a ridosso del fiume e la conservazione degli elementi di valore storico documentale.

Per le destinazioni d'uso ammesse si applica quanto previsto per l'insediamento diffuso nel territorio rurale.

Resta confermata la modalità di attuazione tramite progetto unitario convenzionato, comunque attuabile per fasi.

parzialmente accoglibile

34	protocollo	14780	12/07/2024	soggetto	tecnico incaricato
	osservante	Corti	Flavio	da Di Fonzo Stefano, proprietario	
	via XXV aprile 122			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

34 • 1 luogo Campiglia, via Giotto, via Mainardi

individuazione catastale

sintesi Si ritiene auspicabile una variazione del dimensionamento dell'intervento AT08.03 incrementando la SE massima di 50 mq rispetto a quella del PO adottato (per un totale di 250 mq) e portando l'Indice massimo di copertura dal 25% al 35%, preferendo la realizzazione di edifici su un unico piano.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene ammissibile un Indice di copertura maggiore, pari al 30%, pienamente compatibile con la costruzione di un edificio ad un solo livello, ricalibrando contestualmente in parte i parcheggi pubblici da realizzare e cedere.

parzialmente accoglibile

35	protocollo	14781	12/07/2024	soggetto	tecnico incaricato
	osservante	Corti	Flavio	da Nencini Barbara, legale rappresentante di UNO SEI QUATTRO s.r.l., proprietaria	
	via XXV aprile 122			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

35 • 1 luogo via Gramsci 97

individuazione catastale

sintesi Visto che la disciplina di tipo 4, obbligando il mantenimento della sagoma e non consentendo spostamenti di sedime, non è idonea all'eventuale trasformazione residenziale dell'immobile (in vista di un auspicabile trasferimento dell'attività produttiva), si chiede che sia attribuita la disciplina di tipo 5 eliminando il capoverso che prevede il recupero in sagoma dei volumi esistenti nel caso di cambio d'uso a residenza.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Gli interventi di riconversione ai quali allude l'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.

Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.

Eventuali nuove previsioni di riconversione, estese anche a contesti con attività produttive ancora in corso, potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

36	protocollo	14782	12/07/2024	soggetto <i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Calonaci	Ermanno	da Magnotta Antonio, procuratore di CEM s.r.l., proprietaria
	via dei Fossi 42			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti			

36 • 1 **luogo** Gracciano, via Pastrengo, strada di Strove
individuazione catastale

sintesi L'area è stata acquistata come terreno edificabile e, dopo l'affidamento degli incarichi professionali, non è stato possibile presentare il progetto per motivi legati a costi, impegni e altre questioni.

Si chiede che sia ripristinata la precedente capacità edificatoria, impegnandosi a edificare entro la data di scadenza del PO.

Si fa presente che dal rilascio del CDU per l'atto di acquisto non sono pervenute alla società osservante indicazioni formali sulla possibilità che l'area perdesse il diritto all'edificabilità.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere In considerazione delle caratteristiche del contesto, fortemente carente dal punto di vista della viabilità e privo di adeguate dotazioni in termini di spazi pubblici, che sarebbero ulteriormente peggiorate dalla saturazione delle aree inedificate residue, e comunque non sussistendo potenzialità edificatorie assegnate alla porzione di terreno in oggetto, non si ritiene accoglibile l'istanza, rinviando un'eventuale rivalutazione ai successivi Piani Operativi, fondata su un rinnovato quadro strategico finalizzato alla migliore qualificazione della parte est del quartiere di Gracciano, risolvendo le numerose criticità risultanti da una crescita non pianificata.

non accoglibile

37	protocollo	14805	12/07/2024	soggetto <i>proprietario</i>
	osservante	Di Biasi	Giuseppe	
	loc. Boscona 89			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti			

37 • 1 **luogo** Bibbiano, loc. Pozzoni
individuazione catastale

sintesi Si chiede di inserire la possibilità di cambio d'uso anche per i fabbricati con disciplina di intervento di tipo 5; in subordine si chiede di attribuire all'edificio la disciplina di intervento di tipo 3 in quanto da considerarsi consolidato per tipologia, immagine e configurazione.

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere L'ammissibilità del cambio d'uso verso la residenza anche per i fabbricati con disciplina di intervento di tipo 5 - cioè manufatti privi di valore storico documentale - può essere eventualmente introdotta solo limitatamente ad aggregati maggiori e in presenza comunque di contesti già prevalentemente residenziali, per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -.

Nel caso in esame va evidenziato anche come il manufatto non abbia caratteristiche e dimensioni adeguate all'uso residenziale né risulti classificabile tra gli edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale, ai quali si assegna la disciplina di intervento di tipo 3.

non accoglibile

38 protocollo 14817 12/07/2024 soggetto legale rappresentante
osservante Azzalin Stefano di Prospettiva Immobiliare s.r.l., proprietaria
via Bure Vecchia nord 10 Pistoia
altri richiedenti rappresentata e difesa da Tagliaferri Riccardo

38 • 1 luogo via Masson

individuazione catastale

sintesi Si chiede di modificare la Tavola di progetto e, ove necessario, gli artt. 6 e 64 delle NTA eliminando l'indicazione esclusiva "c3" ripristinando la previsione originaria, consentendo dunque la realizzazione anche dei già contemplati esercizi di vicinato, oltre alle MSV, nonché prevedendo altresì la possibilità di insediare destinazioni a somministrazione, direzionale e artigianale.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere In considerazione di quanto segnalato dall'osservazione si ritiene ammissibile confermare la destinazione specifica per attività commerciali al dettaglio in Medie Strutture di Vendita (c3) soltanto per la parte occupata dal supermercato, mentre per gli altri locali si applicano le disposizioni sui mutamenti di destinazione d'uso per i tessuti U4 (tessuti recenti misti del capoluogo) ai quali appartiene l'area, che ammettono anche esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, attività direzionali e di servizio e artigianale di servizio.

parzialmente accoglibile

38 • 2 luogo

individuazione catastale

sintesi Si chiede di confermare in sede di approvazione del Piano Operativo l'interpretazione dell'art. 6 delle N.T.A. per le misure di salvaguardia, riferendo tale disposizione anche ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica in cui il privato sia portatore di un proprio precipuo e comprovato interesse così da poter portare a compimento l'intervento di cui al piano particolareggiato denominato "ATPA 3" in loc. La Fabbrichina – subcomparto ATPA3.

tema 6.2 - salvaguardie

parere All'art. 6 delle NTA del PO sono riportate le disposizioni relative alle misure di salvaguardia che sono stabilite dalla normativa sovraordinata regionale, quindi comunque valide a prescindere da quanto contenuto nel PO. Si ritiene in ogni caso opportuno richiamare nel testo normativo anche i piani attuativi di iniziativa pubblica approvati vigenti.

parzialmente accoglibile

39 protocollo 14821 12/07/2024 soggetto tecnico
osservante Nencioni Luciano
via Quercecchio 40 San Gimignano
altri richiedenti

39 • 1 luogo loc. Montegabbro

individuazione catastale

sintesi Si chiede la possibilità di eliminare il vano accessorio realizzato all'interno del fabbricato in seguito alla ristrutturazione con cambio d'uso in civile abitazione, viste le dimensioni limitate dell'immobile.
Nel RU le norme prevedono di reperire nel caso di cambio d'uso in residenziale uno spazio accessorio di almeno 5 mq.
Il PO attribuisce al fabbricato la disciplina di intervento di tipo 5.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Visto che prevedere "spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla gestione dell'area di pertinenza con accesso diretto dall'esterno" è stata condizione obbligatoria per poter procedere al cambio d'uso in residenza la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

40 protocollo 14836 12/07/2024 soggetto tecnico
osservante Nencioni Luciano
via Quercecchio 40 San Gimignano
altri richiedenti

sintesi Si chiede che anche per i fabbricati con disciplina di intervento di tipo 4 e 5 sia possibile attuare il cambio d'uso in civile abitazione.

Nel territorio esistono piccoli fabbricati ex rurali "capanne" caratterizzati da una apparente architettura semplice ma realizzati in modo perfetto adoperando materiali e tecniche attualmente in disuso. Tali fabbricati sono importanti al pari di edifici di più ampie dimensioni; vanno mantenuti e incentivati nei cambi d'uso in modo che non vadano perduti per sempre, visto che sono delle piccole opere d'arte che tutto il mondo ci invidia, rendendo oneri al comune e abitazioni ai residenti.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Anche in considerazione di quanto evidenziato da altre osservazioni in relazione a contesti specifici, si ritiene opportuno estendere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza nell'insediamento diffuso nel territorio rurale anche a edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, cioè quelli ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4, comunque generalmente compatibili con l'uso residenziale. Si conferma in ogni caso il dimensionamento minimo richiesto in termini di Superficie Edificata che comprende anche superfici accessorie indispensabili per la gestione degli spazi di pertinenza.

L'ammissibilità del cambio d'uso verso la residenza anche per i fabbricati con disciplina di intervento di tipo 5 può invece essere introdotta limitatamente ad aggregati maggiori e in presenza comunque di contesti già prevalentemente residenziali, come nel caso di Paganico, tramite una disciplina specifica che ne precisi puntualmente criteri e modalità, al fine di garantire la compatibilità paesaggistica e la coerenza con le disposizioni sovraordinate.

parzialmente accoglibile

41	protocollo	14862	15/07/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	D'Aloisio	Lorenzo	di Tosco Costruzioni s.r.l., proprietaria	
		piazza Diaz 1		Milano	
	altri richiedenti				

trasmessa da Traina Duccio Maria

sintesi Si chiede l'eliminazione della cosiddetta compensazione urbanistica, visto che si propone di realizzare tre medie strutture di vendita nella AT07.01 e le norme di PO prevedono che le aree di decollo possano trasferire SE esclusivamente in aree di atterraggio con destinazione per attività industriali e artigianali.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Tenuto conto che le aree corrispondono, per la maggior parte, a lotti appartenenti ad un Piano Attuativo previgente per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, si ritiene ammissibile - anche sulla base di quanto evidenziato da altre osservazioni - rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica e la necessità di ricorso ad un nuovo piano attuativo, essendo possibile utilizzare lo strumento del progetto unitario convenzionato.

parzialmente accoglibile

sintesi Si chiede la possibilità di realizzare in luogo di un insediamento con destinazione industriale e artigianale e verde pubblico per almeno 1.200 mq. tre distinti edifici a destinazione commerciale al dettaglio (Medie Strutture di Vendita) con attrezzature pubbliche per 5.500 mq. (parcheggi) e parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

La richiesta deriva dall'impossibilità di raggiungere un accordo tra le società coinvolte dal comparto AT07.01. Dal dimensionamento del Piano Strutturale residuano per nuova edificazione con destinazione commerciale al dettaglio 5.500 mq. di SE, pari alla superficie che si intende realizzare.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Visto anche quanto già esplicitato in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, si ritiene ammissibile rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 introducendo la possibilità di realizzazione di attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato oppure una Media Struttura di Vendita - per una quota della capacità edificatoria attribuita. Conseguentemente si provvederà a integrare la disciplina per il comparto per adeguarla al differente programma funzionale, con un carico urbanistico più rilevante e significativi effetti sulla viabilità per il maggior traffico indotto. La proposta di realizzazione di tre Medie Strutture di Vendita, a prescindere dalla disponibilità residua nel dimensionamento massimo stabilito dal Piano Strutturale, non può in ogni caso essere accolta in fase di

controdeduzioni alle osservazioni in quanto, prefigurando un'aggregazione con effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, ai sensi della L.R. 65/2014 è soggetta a valutazione preventiva da parte della Conferenza di Copianificazione con Regione e Provincia anche se ricadente all'interno del territorio urbanizzato. Tale procedura non è attivabile in questa fase ma potrà eventualmente essere svolta dopo l'approvazione del PO, in sede di variante o di revisione quinquennale.

parzialmente accoglibile

41 • 3 **luogo** Belvedere

individuazione catastale

sintesi Si chiede l'ampliamento del perimetro dell'area di trasformazione in modo da farlo coincidere con quello dell'area AT CC89 del RU, comprendendo le aree classificate dal RU come verde complementare per la realizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

Il parcheggio per la sosta stanziale sarà dotato di accesso indipendente da quello dedicato alla viabilità pedonale utilizzabile anche dai veicoli per il rifornimento delle merci.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere Visto anche quanto già esplicitato in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, si ritiene ammissibile rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 comprendendo anche la fascia inedita lungo la Strada Provinciale, da ritenersi funzionale anche a un adeguamento della viabilità in relazione ai nuovi insediamenti previsti.

non accoglibile

42	protocollo	14872	15/07/2024	soggetto	<i>legale rappresentante</i>
	osservante	Capezzuoli	Maura		di Il germoglio di Capezzuoli Maura & C. s.a.s., proprietaria
		via Volterrana 43			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				
		trasmessa da Nencioni Luciano			

42 • 1 **luogo** loc. Rigola

individuazione catastale

sintesi Si chiede una schedatura per poter demolire e accorpare la volumetria dei fabbricati, sia ampliando una delle capanne esistenti sia in altra collocazione in modo da creare un fabbricato più ampio avente tutte le caratteristiche architettoniche delle capanne toscane da utilizzare sia come accessorio al principale o come civile abitazione. Nel RU i fabbricati sono in parte compresi nella scheda S011 con intervento di manutenzione, in parte esterni. Nel PO agli edifici principali della scheda del RU è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2, agli altri la disciplina di tipo 5, che non consente il cambio d'uso e ammette le addizioni volumetriche solo per gli edifici residenziali.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Per i fabbricati privi di qualsiasi valore storico documentale e con caratteristiche non adeguate alla residenza - come i manufatti oggetto di osservazione - il PO non prevede la possibilità di cambio d'uso a residenza, privilegiando invece il recupero a fini residenziali degli edifici di particolare pregio o comunque di valore testimoniale. Ciò anche per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -. Ciò non preclude possibilità di recupero e di riqualificazione, anche con miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico, per le destinazioni compatibili con il territorio rurale, in primo luogo per attività agricole e assimilabili quali quelle che li hanno originati.

non accoglibile

43	protocollo	14873	15/07/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Scopetani	Stefano		
		via del Palazzo 33			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				
		trasmessa da Nencioni Luciano			

43 • 1 **luogo** loc. Il Monte

individuazione catastale

sintesi Causa Covid e assegnazione dell'immobile tra più proprietari non è stato possibile realizzare le previsioni del RU, si richiede quindi che venga mantenuta la possibilità di ampliamento e che oltre alla destinazione commerciale possa essere realizzata in alternativa la destinazione residenziale in modo da riorganizzare e rendere definitiva l'attuale situazione di degrado.

Nel PO all'immobile, con destinazione commerciale, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5, mentre il RU assegna una potenzialità edificatoria con indice fondiario 0,20 Sn/Sf (destinazione Tc/Tr).

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle caratteristiche dell'edificio si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 4 che, in conseguenza dell'accoglimento di altre istanze presentate, potrà consentire il cambio d'uso verso la destinazione residenziale nel territorio rurale, con la finalità del pieno recupero del patrimonio edilizio esistente compatibile con tale funzione.

parzialmente accoglibile

44 protocollo 14874 15/07/2024 soggetto cittadino
osservante Cencetti Marco
via Casolese 26 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

44 • 1 luogo Via Volterrana/S.S. 68 di Val di Cecina, Le Grazie
individuazione catastale

sintesi In riferimento alla previsione AE08.01 (2 rotatorie di collegamento tra la S.P. 27 di Casole d'Elsa e la S.S. 68 di Val di Cecina) considerato che resta aperto il tratto di Via Casolese che dall'incrocio con Via Gano Da Colle (Strada delle Lellere), crea una "corsia di immissione" sul nuovo tratto in progetto, considerata l'elevata densità demografica nell'area residenziale con accesso da tale viabilità (via Casolese) e considerato che tale progettazione nel punto di immissione tra Via Casolese ed il nuovo tratto crea il c.d. "effetto imbuto" (con generazione di code), si ritiene peggiorativa la soluzione individuata dal PO.
Quindi si propone che l'attuale conformazione del flusso circolatorio tra S.S. 68 di Val di Cecina, Via Casolese e Via Volterrana venga mantenuto come l'esistente seppur con eventuale spostamento sul nuovo collegamento tra rotatoria su S.S. 68 e Via Volterrana. Si propone altresì la chiusura del tratto di Via Casolese tra Via Morozzi e "Strada delle Lellere" in modo da deviare i veicoli sulle 2 rotatorie in progetto, certamente più consone a gestire il flusso veicolare della zona.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Quella proposta dal Piano Operativo è una soluzione di larga massima ma comunque fondata anche sulle valutazioni svolte per la redazione del Piano Generale del Traffico, finalizzata a orientare i successivi interventi verso un assetto più compatibile con la valorizzazione del contesto e con la qualificazione degli spazi urbani, oltre che verso una maggiore sicurezza.
Si tratta di una configurazione del tutto preliminare, destinata ad essere approfondita e verificata in dettaglio in sede di progetto, ma la preoccupazione manifestata dall'osservazione evidenzia un aspetto che è giusto sottolineare, integrando opportunamente il testo normativo, in quanto nel nuovo assetto deve essere impedito che il primo tratto di via Casolese venga utilizzato come una sorta di "scorciatoia" per il traffico di scorrimento, mentre il ruolo della strada dovrà essere soltanto di servizio al quartiere residenziale che ha accesso da via Morozzi.

parzialmente accoglibile

45 protocollo 14875 15/07/2024 soggetto comproprietario
osservante Coniglio Giovanni
via Martiri della Libertà 40 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Coniglio Anna, comproprietaria
integrata con prot. N. 14947 del 15/07/2024

45 • 1 luogo loc. Piano di San Lazzaro
individuazione catastale

sintesi Si ritiene di particolare importanza rivedere il blocco della edificabilità prevista fuori dal perimetro urbanizzato e in particolare relativamente alla zona in oggetto, immediatamente contigua al perimetro.
Ciò è importante anche per molti aspetti di pubblica utilità, sia per fini sportivi (eventuale ampliamento della cittadella dello sport o del campo da golf) che per fini di sviluppo turistico e residenziale e per promuovere la definitiva sistemazione delle opere di urbanizzazione di via Puglia.
La richiesta è di riposizionare l'area edificabile prevista dal RU (ATCC con destinazione residenziale e turistico ricettiva) in allineamento al fabbricato di via Puglia, rimuovendo eventuali vincoli alla realizzazione delle superfici ad uso ricettivo (cioè non limitate a quelle a servizio dell'area sportiva) e valutando un aumento della SE.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere La richiesta non è accoglibile in quanto, come rilevato dall'osservazione stessa, l'area ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che è definito dal Piano Strutturale e quindi non può essere modificato in sede di Piano Operativo.
Per destinazioni diverse da quella residenziale eventuali proposte che comportino nuovo impegno di suolo all'esterno

del territorio urbanizzato può essere attivata la procedura di copianificazione con la Regione, che comporta la valutazione preliminare da parte della Conferenza di copianificazione; tale procedura non è comunque attivabile in fase di controdeduzioni alle osservazioni ma deve precedere l'adozione.

non accoglibile

46 protocollo 14876 15/07/2024 **soggetto** proprietario
osservante **Luchini** **Maria Assunta**
viale Cavour 274 Siena
altri richiedenti
trasmessa da Mori Claudio

46 • 1 luogo loc. Montecchino 134
individuazione catastale

sintesi Si chiede che per l'edificio di proprietà venga applicata la tipologia di intervento prevista per gli analoghi edifici presenti lungo la stessa viabilità consortile aventi le stesse caratteristiche e per i quali sono ammessi dal P.O. adottato interventi fino alla tipologia t4 ed in alcuni casi fino al t5.

L'immobile è costituito da un ex edificio rurale ristrutturato negli anni '90 del secolo scorso per adibirlo a civile abitazione ed è stato classificato dal P.O. con la sigla R6.E.t3. L'edificio non risulta possedere elementi tipologici, architettonici e ambientali di maggior valore rispetto a quelli analoghi presenti nella stessa zona.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile attribuire all'edificio la disciplina di intervento di tipo 4.

accoglibile

47 protocollo 14749 12/07/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante **Benassai** **Alessandro** **da Belluomini Giuliano, Enrico e Gabriella Maria, proprietari**
via della Libertà 29 Monteriggioni
altri richiedenti

47 • 1 luogo le Nove
individuazione catastale

sintesi Si chiede una più equa rivalutazione delle volumetrie utilizzabili per la ristrutturazione edilizia e le demolizioni e ricostruzioni, sulla base di una più precisa individuazione dei corpi di fabbrica esistenti e della loro epoca di costruzione. Si propone il mantenimento delle volumetrie esistenti per il fabbricato antico e per i fabbricati concessionati dopo il 1965 la demolizione e ricostruzione anche con sagoma diversa e cambio d'uso fino ad un massimo del 70% delle volumetrie esistenti.

Per la zona a est della strada si chiede di mantenere le due civili abitazioni esistenti nella parte antica con annessi e quant'altro e di poter realizzare un massimo di 3 abitazioni con la demolizione e ricostruzione di capannoni e magazzini. Per la zona a ovest della strada si chiede di impiegare la volumetria esistente per realizzare un nuovo edificio con massimo 2 appartamenti per un totale di 220 mq su un solo piano e di mantenere il basamento esistente dove potranno essere ricavati i locali accessori.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione 33 e dall'osservazione 47 e degli elementi conoscitivi forniti, si ritiene ammissibile una revisione della disciplina per il complesso delle Nove, ridefinendo i fabbricati soggetti a recupero, con discipline di intervento di tipo 3 o 4 e per quelli con copertura piana con possibilità di sopraelevazione, e ricalibrando le quantità edificatorie da ricostruire, fermo restando la riqualificazione della fascia a ridosso del fiume e la conservazione degli elementi di valore storico documentale.

Per le destinazioni d'uso ammesse si applica quanto previsto per l'insediamento diffuso nel territorio rurale.

Resta confermata la modalità di attuazione tramite progetto unitario convenzionato, comunque attuabile per fasi.

parzialmente accoglibile

48 protocollo 14863 15/07/2024 **soggetto** comproprietario
osservante **Pazzagli** **Luca**
via Paradiso 44/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con integrazione e relazione a firma anche di Gonnelli Luca, Pazzagli Elena e Franci Stefano per L'Edilcostruzioni s.r.l.

48 • 1 luogo via F.lli Bandiera 51

individuazione catastale

sintesi Riproponendo quanto espresso in data 16/04/2021, si chiedono alcune modifiche per il comparto AT04.03, dove insistono manufatti produttivi ormai fatiscenti per la maggior parte di proprietà dell'osservante e per la rimanente parte di una società in fallimento.
Si suggerisce una nuova suddivisione delle aree da cedere in modo da facilitare gli accordi tra i soggetti. Sarebbe inoltre opportuno dare la possibilità di edificare svincolando le diverse proprietà e si propone il passaggio da 6 a 8 alloggi e l'aumento dell'indice di copertura massimo, oltre alla rideterminazione della SE nell'area di proprietà (dove non è necessaria la bonifica e che potrebbe essere attivata subito), lasciando la compensazione dei volumi o la formazione dei crediti edilizi nell'area di altra proprietà.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione, al fine di facilitare la riqualificazione di un contesto in condizioni di avanzato degrado, e tenuto anche conto di quanto emerso da altre osservazioni riguardanti la zona di Molinuzzo, si ritiene accogliere l'istanza di articolare l'intervento di riconversione in due comparti autonomi, escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica. Verranno pertanto ridefinite anche le potenzialità edificatorie attribuite e le conseguenti opere/cessioni richieste.

parzialmente accoglibile

49	protocollo	14900	15/07/2024	soggetto	proprietario
	osservante	Malandrini	Alex		
		Casa Italia Sant'Antonio	47/b		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				

trasmessa da Neri Gianni

49 • 1 **luogo** via S. Masson 20
individuazione catastale

sintesi Si ritiene più idoneo e funzionale ad un utilizzo correlato alle esigenze della quotidianità residenziale contemporanea ed in linea con la disciplina applicata ai fabbricati di stessa epoca costruttiva e valori morfologici prevedere la categoria di intervento "t3" o comunque, pur nella salvaguardia del valore storicizzato, che permetta alcuni interventi ricompresi in "t3" (ad esempio terrazze ritagliate in copertura).
Si vuole porre attenzione alla necessità di rendere ammissibili interventi riferibili ad una disciplina intermedia tra t3 e t4 o ricondurre la disciplina del fabbricato al tipo "t3".

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Il Piano Operativo attribuisce all'edificio oggetto di osservazione proprio la disciplina di intervento di tipo 3, da ritenersi adeguata alle caratteristiche dell'immobile, ai fini della tutela e valorizzazione ma anche di un appropriato uso contemporaneo, e del contesto. Resta fermo il divieto, per questa classe di edifici, di realizzazione di terrazzi a tasca, in quanto elementi non coerenti alla connotazione edilizia e tipologica tradizionale.

non pertinente

50	protocollo	14901	15/07/2024	soggetto	proprietario
	osservante	Malandrini	Alex		
		Casa Italia Sant'Antonio	47/b		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				

trasmessa da Neri Gianni

50 • 1 **luogo** Casa Italia Sant'Antonio 47/b
individuazione catastale

sintesi Si ritiene che il fabbricato, posto al margine dell'ampia perimetrazione dell'area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, possa avvalersi con certezza dei contenuti del comma 5 dell'art. 51 delle NTA del PO - interventi consentiti previo esame della Commissione per il paesaggio -.
In seconda istanza si chiede che possa essere modificata la perimetrazione del BSA escludendo questo lembo di territorio in base all'analisi percettiva e alla tipologia e alla datazione dei fabbricati.

tema 2.4 - aree di pertinenza BSA

parere All'edificio oggetto dell'istanza come disciplinato dal PO adottato si applica quanto definito al comma 5 dell'art. 51 delle NTA.

non pertinente

51 protocollo 14910 15/07/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante **Taddei** **Marcello** **da Buttacavoli Giuseppe, Monti Sandra, Manganelli Giovanna,**
Salvi Silvia, Bilenchi Fulvio, Taddei Marcello jr. e Del Mastro
Sebastiano, proprietari
piazza Scala 7 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

51 · 1 luogo Belvedere

individuazione catastale

sintesi Si osserva che sarebbe opportuno il mantenimento delle previsioni del Piano Particolareggiato originario e del Regolamento Urbanistico, considerando in primis che si tratta di una esigua parte residuale del Piano Particolareggiato ATPA 4, zona già quasi del tutto edificata e totalmente urbanizzata.

L'inserimento del terreno, ultimo e solo fra tutti nel comparto ATPA 4, nel meccanismo "dell'atterraggio e decollo" (AT07.06), è particolarmente penalizzante, non considerando che i proprietari hanno già partecipato alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria.

Si fa presente inoltre che la zona è già dotata di tutti gli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, mentre il P.O. prevede standard aggiuntivi per parcheggi e verde.

Da notare inoltre che la parte sud-est del lotto è contigua ad una zona boschiva naturale di notevoli dimensioni e per quanto riguarda i parcheggi pubblici non risultano problemi di scarsità di posti auto.

L'osservazione riguarda anche la destinazione indicata nel P.O., industriale ed artigianale, non considerando quella commerciale fino ad ora prevista nel R.U., destinazione che risultava la più appetibile e ricercata a causa della dimensione medio piccola del lotto, insufficiente per un'attività industriale ma ideale per una media struttura di vendita.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Sulla base delle considerazioni svolte, l'istanza è da ritenersi accoglibile individuando l'intervento come nuova edificazione in un lotto residuo di un piano attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, confermando quindi i parametri del piano attuativo stesso.

La destinazione per attività commerciali al dettaglio potrà essere ammessa per una parte della SE complessiva, per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita.

parzialmente accoglibile

52 **protocollo** 15011 16/07/2024 **soggetto** *proprietario*
osservante **Donzella** **Fabio**
via F.lli Bandiera 71 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

52 · 1 luogo Gracciano, via Talamone

individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga ripristinata l'area edificatoria per 3 unità abitative e una SE di almeno 600 mq. Nel RU l'area appartiene alla zona di trasformazione AT PA ne11a, con una capacità edificatoria di circa 795 mq.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato e documentato dall'osservazione si provvederà a introdurre una nuova previsione di trasformazione riferita al completamento del lotto residuo della lottizzazione per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, per una Superficie Edificabile massima pari a 600 mq.

accoglibile

53 protocollo 15230 18/07/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Francini Andrea da Giannetti Adele, proprietaria
viale Garibaldi 23 Poggibonsi
altri richiedenti

53 · 1 luogo Quartaia, via degli Aragonesi

individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'immobile venga inserito in diverso ambito urbanistico e conseguente categoria di intervento t3, con possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa.

L'immobile presenta aspetti tipologici, direzionali e di carattere storico/testimoniale tali da poter essere trasformato in

ambito abitativo senza dover sconvolgere o alterare tali parametri (aia, altezze, apertura su prospetti...) e lo sviluppo metrico rilevato risulta maggiore dei parametri minimi per la trasformazione in unità abitativa.

Nel Regolamento Urbanistico il fabbricato ha categoria di intervento "re" con previsto cambio di destinazione d'uso.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita e delle caratteristiche dell'edificio e degli spazi di pertinenza si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 3, con possibilità di recupero a fini residenziali.

parzialmente accoglibile

54	protocollo	15898	30/07/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Martinuzzi	Marcello	Lo Spuntone RE s.r.l., proprietaria	
	via Lo Spuntone 15			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

54 • 1 **luogo** via Lo Spuntone
individuazione catastale

sintesi Si chiede che sia possibile addivenire alla realizzazione dell'intervento di trasformazione in corso di progetto (nuova media struttura di vendita) prevedendo la realizzazione in sito di una quota pari al 50% delle superfici destinate a sosta di relazione e la monetizzazione della quota residua.
Sono in corso da parte dell'Amministrazione opere per la messa in sicurezza della scarpata in Via dello Spuntone che interessano l'intera area tergale e parte delle aree laterali del fabbricato e tali opere prevedono interventi importanti come la rimozione di una significativa quantità di terreno e la regimazione delle acque, non consentendo più un utilizzo delle aree interessate corrispondente alla situazione originaria.

tema 1.6 - parametri parcheggi

parere La monetizzazione delle superfici destinate alla sosta di relazione non è ammissibile, pertanto la richiesta non può essere accolta.

non accoglibile

55	protocollo	15923	30/07/2024	soggetto	tecnico incaricato
	osservante	Taddei	Marcello	da Conforti Lido, legale rappresentante di Costruzioni Industriali s.r.l., proprietaria	
	piazza Scala 7			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

55 • 1 **luogo** Belvedere
individuazione catastale

sintesi Si osserva che sarebbe opportuno il completo mantenimento delle previsioni del Piano Particolareggiato originario e del Regolamento Urbanistico.
Ad oggi sono state realizzate, attivate e prese in carico dall'Amministrazione tutte le opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione originaria.
La riduzione notevole dei parametri edificatori (AT07.01) rende sproporzionato e insostenibile il rapporto fra le spese sostenute negli anni (in particolare l'IMU pagato per venti anni) e il prezzo di mercato possibile attualmente.
L'applicazione del meccanismo "decollo/atterraggio" inoltre aggrava ulteriormente lo squilibrio fra richiesta e offerta.
L'impossibilità di realizzare volumi ad uso commerciale - la zona era l'unica con possibilità edificatorie per "grandi strutture di vendita" - ridurrà notevolmente l'interesse per la zona di Belvedere. La destinazione produttiva artigianale/industriale, tenendo conto degli standard urbanistici inferiori a quelli richiesti per il commerciale, potrebbe essere presa in considerazione purché venga assegnato alla zona un indice SE che consenta ad un'attività che vorrà insediarsi, di svilupparsi, crescere ed ampliarsi. Sarebbe anche opportuno consentire nel verde complementare la realizzazione di posti auto all'aperto, senza impermeabilizzazione del terreno e con la messa a dimora di un notevole quantitativo di essenze autoctone, agevolando così la mobilità e la sosta all'interno del resede.
Si chiede infine di poter svincolare il terreno dal comparto con gli altri due proprietari, per rendere più snella la possibilità di realizzare una costruzione.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Tenuto conto che le aree corrispondono, per la maggior parte, a lotti appartenenti ad un Piano Attuativo previgente per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, si ritiene ammissibile - anche sulla base di quanto evidenziato da altre osservazioni - rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica e la necessità di ricorso ad un nuovo piano attuativo, essendo possibile utilizzare lo

strumento del progetto unitario convenzionato; resta comunque confermato l'obbligo di una progettazione unitaria, vista la rilevanza e la complessità della previsione, che potrà eventualmente essere poi attuata in più fasi o stralci, sulla base della funzionalità dell'impianto progettuale certo non della mappa catastale.

Si conferma inoltre la potenzialità edificatoria attribuita nel PO adattato, del tutto in linea con quella del Piano Attuativo originario, introducendo comunque la possibilità di realizzazione di attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato oppure una Media Struttura di Vendita - per una quota della capacità edificatoria attribuita.

Conseguentemente si provvederà a integrare la disciplina per il comparto per adeguarla al differente programma funzionale, con un carico urbanistico più rilevante e significativi effetti sulla viabilità per il maggior traffico indotto.

Si ricorda in ogni caso che la realizzazione di Grandi Strutture di Vendita è soggetta a valutazione preventiva da parte della Conferenza di Copianificazione con Regione e Provincia anche se ricadente all'interno del territorio urbanizzato.

Tale procedura non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni ma potrà eventualmente essere svolta dopo l'approvazione del PO, in sede di variante o di revisione quinquennale.

parzialmente accoglibile

56	protocollo	15929	30/07/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Taddei	Marcello	da Giomi Pierluigi, legale rappresentante di Giomi Arredamenti	
				s.a.s. proprietaria	
		piazza Scala 7		Colle di Val d'Elsa	
		altri richiedenti			

56 • 1 **luogo** Belvedere

individuazione catastale

sintesi Si osserva che sarebbe opportuno il ripristino delle previsioni del Piano Particolareggiato originario e del Regolamento Urbanistico.

Ad oggi sono state realizzate, attivate e prese in carico dall'Amministrazione tutte le opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione originaria.

La riduzione notevole dei parametri edificatori (AT07.01) rende sproporzionato e insostenibile il rapporto fra le spese sostenute negli anni (in particolare l'IMU pagato per venti anni) e il prezzo di mercato possibile attualmente.

L'applicazione del meccanismo "decollo/atterraggio" inoltre aggrava ulteriormente lo squilibrio fra richiesta e offerta.

L'impossibilità di realizzare volumi ad uso commerciale - la zona era l'unica con possibilità edificatorie per "grandi strutture di vendita" - ridurrà notevolmente l'interesse per la zona di Belvedere. La destinazione produttiva artigianale/industriale, tenendo conto degli standard urbanistici inferiori a quelli richiesti per il commerciale, potrebbe essere presa in considerazione purché venga assegnato alla zona un indice SE che consenta ad un'attività che vorrà insediarsi, di svilupparsi, crescere ed ampliarsi. Sarebbe anche opportuno consentire nel verde complementare la realizzazione di posti auto all'aperto, senza impermeabilizzazione del terreno e con la messa a dimora di un notevole quantitativo di essenze autoctone, agevolando così la mobilità e la sosta all'interno del resede.

Si chiede infine di poter svincolare il terreno dal comparto con gli altri due proprietari, per rendere più snella la possibilità di realizzare una costruzione.

tema **4.1 - modifica area di trasformazione**

parere Tenuto conto che le aree corrispondono, per la maggior parte, a lotti appartenenti ad un Piano Attuativo previgente per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, si ritiene ammissibile - anche sulla base di quanto evidenziato da altre osservazioni - rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica e la necessità di ricorso ad un nuovo piano attuativo, essendo possibile utilizzare lo strumento del progetto unitario convenzionato; resta comunque confermato l'obbligo di una progettazione unitaria, vista la rilevanza e la complessità della previsione, che potrà eventualmente essere poi attuata in più fasi o stralci, sulla base della funzionalità dell'impianto progettuale certo non della mappa catastale.

Si conferma inoltre la potenzialità edificatoria attribuita nel PO adattato, del tutto in linea con quella del Piano Attuativo originario, introducendo comunque la possibilità di realizzazione di attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato oppure una Media Struttura di Vendita - per una quota della capacità edificatoria attribuita.

Conseguentemente si provvederà a integrare la disciplina per il comparto per adeguarla al differente programma funzionale, con un carico urbanistico più rilevante e significativi effetti sulla viabilità per il maggior traffico indotto.

Si ricorda in ogni caso che la realizzazione di Grandi Strutture di Vendita è soggetta a valutazione preventiva da parte della Conferenza di Copianificazione con Regione e Provincia anche se ricadente all'interno del territorio urbanizzato.

Tale procedura non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni ma potrà eventualmente essere svolta dopo l'approvazione del PO, in sede di variante o di revisione quinquennale.

parzialmente accoglibile

57 protocollo 15994 30/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Marini Roberto** **da Comi Laura, Comi Maria Grazia e Comi Rita, proprietarie**
via Battisti 12 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

57 • 1 luogo via Bilenchi
individuazione catastale

sintesi Si propone di individuare una nuova area di trasformazione con intervento diretto convenzionato con:
- recupero del fabbricato di maggiore interesse storico documentale e pregio architettonico;
- realizzazione di un nuovo edificio a fronte della demolizione degli altri fabbricati presenti (mantenendo la stessa SE);
- realizzazione di un marciapiede su via Bilenchi.
I fabbricati e l'area di pertinenza si trovano in condizioni di degrado.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere Visto che l'area interessata si configura come integrazione all'ambito di rigenerazione urbana già identificato dal Comune e la proposta risulta coerente agli obiettivi di riqualificazione dell'asse centrale di via Bilenchi, in sinergia con le trasformazioni già previste dal Piano Operativo adottato, l'istanza è da ritenersi accoglibile, con individuazione di un nuovo comparto di intervento.

parzialmente accoglibile

58 protocollo 15996 30/07/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Marini Roberto** **da Comi Laura, Comi Maria Grazia e Comi Rita, proprietarie**
via Battisti 12 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

58 • 1 luogo via delle Carbonaie
individuazione catastale

sintesi Si chiede di recepire quanto stabilito dall'accordo transattivo del 28/08/2013 e dalla D.C.C. del 26/09/2013 destinando l'area di proprietà a parcheggio privato (20 posti auto).

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene opportuno non confermare la destinazione specifica a verde pubblico, classificando invece l'area come verde complementare, contestualmente integrando la disciplina di PO (anche in accoglimento di altre osservazioni) in modo da consentire nelle aree a verde complementare l'utilizzo in parte come spazio di sosta carrabile privato purché non con pavimentazione impermeabile.

parzialmente accoglibile

59 protocollo 16124 01/08/2024 **soggetto comproprietaria**
osservante **Grassini Paola**
via F.lli Bandiera 56 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

59 • 1 luogo Gracciano, via F.lli Bandiera 56-58
individuazione catastale

sintesi Si chiede che sia rivista la perimetrazione dell'Area AT04.06 per realizzare un'area a parcheggio pubblico, come previsto dalla scheda del PO, e gli accessi al terreno, eliminando l'ingresso esistente su via F.lli Bandiera, e che la cessione della strada sia limitata alla parte prospiciente i parcheggi pubblici.
Inoltre si chiede che sia riconfermata l'edificabilità prevista dal RU, ritenendo che la riduzione della SE prevista dal PO - in contrasto con l'ampliamento dell'area oggetto di intervento - sia un errore materiale.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto espresso nell'osservazione si ritiene ammissibile ripерimetrare marginalmente il comparto a est, al fine di facilitarne l'attuazione, ed incrementare in parte la potenzialità edificatoria assegnata, ricalibrando conseguentemente le opere pubbliche richieste (parcheggi).

parzialmente accoglibile

60 protocollo 16241 02/08/2024 soggetto *proprietaria*
osservante **Bartoli** **Barbara**
Le Grazie - la Casetta 11 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

60 • 1 luogo via Garibaldi 8
individuazione catastale

sintesi Si chiede la modifica delle norme per la zona oggetto di osservazione (A U2 t3) per quanto riguarda le limitazioni al cambio d'uso verso la destinazione residenziale al piano terra e a piano seminterrato di edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche e la prescrizione di acquisizione del parere della USL per i parametri igienico-sanitari. Vista la situazione contingente di grave crisi del settore commerciale con conseguente abbandono dei fondi e decadimento dei centri storici, l'alternativa sembra non possa essere che permettere i cambi d'uso anche a fini residenziali. Nel contempo non si può pensare che la superficie minima non possa essere inferiore a 70 mq; ormai anche la recente legge di conversione del decreto c.d. Salva Casa va in una direzione del tutto diversa prevedendo unità abitative molto più piccole, per andare incontro alle esigenze reali in rapporto ai costi. La richiesta di acquisizione del parere USL contrasta se non altro con il vigente Regolamento Edilizio e con l'uso ormai consolidato della possibilità di deroga ai rapporti aero-illuminanti a 1/14 nel caso di ristrutturazioni, soprattutto nel centro storico.

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere In considerazione di quanto evidenziato si ritiene ammissibile ridurre la Superficie utile minima richiesta per il cambio d'uso o il frazionamento per la destinazione residenziale a 50 mq. nei tessuti di antico impianto del capoluogo (U2), ferme restando le limitazioni stabilite per i locali al piano terra o ai piani seminterrati. Per quanto riguarda le deroghe ai parametri igienico-sanitari si rinvia alle disposizioni sovraordinate.

parzialmente accoglibile

61 protocollo 16254 02/08/2024 soggetto *comproprietaria*
osservante **Parri** **Lucia**
via D. Benvenuti 21 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Parri Renato

61 • 1 luogo Campiglia, via Simone Martini 27
individuazione catastale

sintesi Si chiede di eliminare la destinazione dell'ampio resede a verde complementare in quanto ciò non permette l'attuazione a pieno dell'intervento t5, che consente di demolire e ricostruire con diversa collocazione mantenendo parte del sedime dell'edificio a destinazione artigianale. Inoltre, vista la modesta volumetria esistente, si chiede un piccolo ampliamento per realizzare due unità immobiliari di circa 100 mq. di SE ciascuna. La proprietà è composta da un fabbricato a destinazione artigianale e da un deposito. Il Regolamento Urbanistico consente il cambio d'uso in abitazione e un ampliamento pari al 20% della Superficie Netta esistente.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione delle caratteristiche del contesto si ritiene ammissibile non confermare l'individuazione del verde complementare, riclassificando l'area come spazio pertinenziale degli edifici che vi prospettano, con disciplina di intervento di tipo 5. Si fa comunque presente che la disciplina t5 nel caso di fabbricati produttivi consente il cambio di destinazione d'uso a residenza solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti.

parzialmente accoglibile

62 protocollo 16256 02/08/2024 soggetto *proprietaria*
osservante **Camilli** **Maria Gabriella**
via S. Martini 16, Campiglia Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

62 • 1 luogo Campiglia, angolo via B. Manfredi via S. Mainardi
individuazione catastale

sintesi L'edificio, anche se di remota costruzione, non presenta caratteristiche di pregio; è composto da tre unità immobiliari destinate a deposito, oggi in disuso.

L'attuale conformazione consente soltanto la realizzazione di due appartamenti di dimensioni esigue, soluzione che appare in contrasto con gli standard odierni.

Si chiede una categoria di intervento che consenta di realizzare un collegamento interno o una previsione puntuale con la creazione di una scala esterna chiusa, sempre demolendo la scala esterna attuale, frutto di un'addizione recente.

Nel Regolamento Urbanistico all'edificio è attribuita la categoria di intervento restauro. È stato proposto un progetto non approvato in quanto prevedeva il taglio di un solaio voltato per realizzare la scala interna.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene ammissibile integrare le disposizioni per la disciplina di intervento di tipo 3 in modo che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni possa essere attuabile anche nel caso di volte e solai, purché siano salvaguardati gli elementi di particolare pregio e sempre fermo restando il rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale esistente.

parzialmente accoglibile

63	protocollo	16257	02/08/2024	soggetto	<i>legale rappresentante</i>
	osservante	Cianferoni	Riccardo	di C.B.C. s.r.l., proprietaria	
	via P. Gobetti 1			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

63 • 1 **luogo** via dello Spuntone 38

individuazione catastale

sintesi L'edificio, ad uso industriale-artigianale, è da anni inutilizzato. La futura destinazione più consona appare quella residenziale ma viste le caratteristiche del fabbricato ciò non appare attuabile tramite demolizione e fedele ricostruzione.

Si chiede quindi che sia prevista una tipologia di intervento o una previsione puntuale che consenta la demolizione e ricostruzione con caratteristiche planivolumetriche diverse, in linea con l'edificato adiacente a destinazione abitativa, e che sia mantenuta la stessa consistenza pari a circa 1.100 mq. di Superficie Netta.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere Gli interventi di riconversione ai quali allude l'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.

Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.

Eventuali nuove previsioni di riconversione potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

64	protocollo	16258	03/08/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Scaringi	Stefano		
	via Diaz 54			Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

64 • 1 **luogo** loc. Cappuccini, strada di Selvamaggio

individuazione catastale

sintesi Visto che il terreno è posto in prossimità della zona già urbanizzata di Selvamaggio e già dotato di accesso carrabile dalla viabilità pubblica, si chiede un intervento puntuale nella porzione a sud per la realizzazione di un fabbricato residenziale di circa 130 mq. di SE per il proprio nucleo familiare.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato e la proposta si configura come nuova edificazione a destinazione residenziale nel territorio rurale, sempre esclusa dalla normativa sovraordinata, mentre nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale eventuali proposte che comportino nuovo impegno di suolo dovranno comunque essere preliminarmente valutate dalla Conferenza di copianificazione.

non accoglibile

65 protocollo 16261 02/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Giubbolini Giuliano** **da Regini Paolo, legale rappresentante di Immobiliare 1884 s.r.l.,**
proprietaria
via Salvo d'Acquisto 4 Castelfiorentino
altri richiedenti

65 • 1 luogo via Usimbardi-Beltrami-Casette
individuazione catastale

sintesi Si chiede una specifica normativa per l'intervento di recupero dell'immobile denominato ex-Branconi che possa consentire un recupero funzionale completo del corpo principale, con miglioramento strutturale anche con la modifica del sistema dei collegamenti e di distribuzione, con eliminazione degli attuali corpi scala e realizzazione di un nuovo corpo scala nella corte interna.
Per il corpo secondario si richiede invece la possibilità di completa demolizione, con trasferimento della volumetria in altro sito (perequazione urbanistica), individuando nella corte sei posti auto.
L'immobile è stato acquisito dal Comune di Colle con atto di permuta in data 14/02/2023 e si trova in avanzato stato di degrado.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato e degli elementi conoscitivi forniti dall'osservazione si ritiene ammissibile introdurre una disciplina specifica finalizzata al recupero e alla riqualificazione dell'immobile.
Non si riscontrano invece in questo caso condizioni omogenee a quelle per le quali il Piano Operativo prevede l'applicazione delle misure di compensazione urbanistica tramite trasferimento volumetrico.

parzialmente accoglibile

66 protocollo 16262 02/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Landi Daniele** **da Lenzi Susanna, legale rappresentante di il Bagno s.r.l.,**
proprietaria
via F.lli Bandiera 133 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

66 • 1 luogo via della Lisciata 5
individuazione catastale

sintesi Si chiede di poter compensare le superfici edificate dell'area AT02.05 in edilizia residenziale in altre zone in quanto il meccanismo proposto dal nuovo PO e le zone di atterraggio, già sature, non porterebbero ad operazioni di perequazione convenienti con il rischio di lasciare le aree in stato di ulteriore degrado.
I volumi erano inseriti nel RU all'interno dell'UMI 1 della scheda norma ATSN 4 La Lisciata e a seguito di manifestazioni d'interesse da parte di alcuni imprenditori edili locali in data 6 agosto 2004 era stato presentato un Piano Particolareggiato per il quale la Commissione Edilizia ed Urbanistica Integrata nella seduta del 24/11/2005 aveva espresso parere favorevole, tuttavia le note vicende dovute alla crisi economica del settore immobiliare non hanno portato alla concretizzazione del progetto.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Il progetto di riqualificazione del Piano Operativo rientra nel più ampio obiettivo di valorizzazione del fondovalle dell'Elsa nell'ambito urbano, con la completa demolizione dei fabbricati e dei manufatti in condizioni di degrado e liberazione degli spazi a ridosso della fascia fluviale, comunque interessati da vari vincoli.
L'opportunità di trasferimento volumetrico, con riconoscimento di crediti edilizi, è orientata a nuove previsioni di edificazione a destinazione produttiva, ritenute prioritarie secondo le strategie del piano adottato.
Per questo motivo l'istanza di trasferimento in nuove aree a destinazione residenziale non è accoglibile. Potrà essere eventualmente riconsiderata in una successiva revisione del piano, a seguito di una nuova definizione delle strategie che preveda anche l'individuazione di aree residenziali aggiuntive per l'"atterraggio" dei crediti edilizi.
Per supportare l'operazione di trasferimento si ritiene comunque ammissibile prevedere la cessione al Comune della fascia verso il fiume, che consente di accedere agli incentivi definiti al comma 4 dell'art. 119 delle NTA del PO, contribuendo così all'allargamento del parco dell'Elsa.

parzialmente accoglibile

67 protocollo 16263 02/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Landi Daniele** **da Nesi Silvano, comproprietario**
via F.lli Bandiera 133 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

67 • 1 luogo Coneo

individuazione catastale

sintesi Si chiede di poter recuperare la volumetria del magazzino accorpandolo come locale accessorio alla capanna rurale contraddistinta dalla scheda SR11.06 con il n. 15.
Dalle indicazioni della scheda norma del vecchio piano il magazzino indicato con il numero 005 era oggetto di demolizione mentre per la capanna indicata con 006 l'intervento ammesso era la riqualificazione di tipo 1 con l'adeguamento delle altezze alle norme vigenti solo negli stalletti posti sul fronte ovest.
L'immobile in oggetto è realizzato in muratura ed è stato autorizzato a seguito di condono edilizio.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Il Piano Operativo consente già, a partire dalla disciplina di intervento di tipo 2, la possibilità di riconfigurare tramite demolizione e ricostruzione i volumi accessori legittimi che non rivestono carattere storico o tipologico-documentario. Tale intervento però può essere realizzato solo nello spazio di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, cioè non è ammesso il trasferimento (o l'accorpamento) nel resede di altri edifici e comunque nel caso di edifici con disciplina di intervento di tipo 3, come quello identificato con il numero 15 nella scheda SR11.06 a Coneo, la ricostruzione dei manufatti accessori non può avvenire in aderenza all'edificio principale.
L'istanza pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

68	protocollo 16264	02/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Landi	Daniele	da Stellin Monica, proprietaria
	via F.Ili Bandiera 133		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

68 • 1 luogo via Goito-via Pastrengo, Gracciano

individuazione catastale

sintesi Si chiede di inserire nella disciplina d'intervento di tipo T4 oltre all'ampliamento dei volumi pertinenziali anche i locali igienici così come era consentito nel Regolamento Urbanistico.
L'intenzione è di ristrutturare i volumi esistenti (magazzini) a residenza.

tema 1.1 - *disciplina di intervento di tipo 4*

parere La modifica richiesta implicherebbe permettere anche nella disciplina di intervento di tipo 4 la realizzazione di ampliamenti - consentiti invece a partire dalla disciplina di intervento di tipo 5 -, non ammessi dal Piano Operativo per queste tipologie di edifici, in considerazione delle loro caratteristiche, come descritte all'art. 22. L'istanza quindi è da ritenersi non accoglibile.

non accoglibile

69	protocollo 16265	02/08/2024	soggetto tecnico, proprietario
	osservante Landi	Daniele	
	via F.Ili Bandiera 133		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

69 • 1 luogo Gracciano, via F.Ili Bandiera 133-135

individuazione catastale

sintesi Si chiede che nella disciplina di intervento di tipo 5 la possibilità di ampliamento venga estesa anche alle unità immobiliari ad uso direzionale in quanto riguardante un edificio ad uso promiscuo residenziale/direzionale.
L'ampliamento dell'appartamento al piano terra andrebbe a ridurre la superficie dello studio professionale adiacente, quindi è in corso la trattativa per l'acquisto di un garage limitrofo il cui cambio di destinazione consentirebbe, con un ampliamento minimo di circa 10 mq, di svolgere la regolare attività professionale.

tema 1.2 - *disciplina di intervento di tipo 5*

parere Sulla base delle considerazioni svolte si ritiene opportuno integrare la normativa per la disciplina di intervento di tipo 5 introducendo la possibilità di ampliamento anche per edifici con destinazione d'uso residenziale mista (comprendente destinazioni quali attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, attrezzature di servizio pubbliche e residenza).

parzialmente accoglibile

70 protocollo 16266 02/08/2024 soggetto proprietario
osservante Caciorgna Mariano
loc. Molino dell'Elsa 38 Casole d'Elsa
altri richiedenti

70 • 1 luogo loc. Agrestone
individuazione catastale

sintesi Si chiede l'inserimento di una piccola porzione in zona edificabile per la realizzazione di una unità abitativa per familiari.
Si tratta di terreno attiguo ad area di vecchia edificazione.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato e la proposta si configura come nuova edificazione a destinazione residenziale nel territorio rurale, sempre esclusa dalla normativa sovraordinata, mentre nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale eventuali proposte che comportino nuovo impegno di suolo dovranno comunque essere preliminarmente valutate dalla Conferenza di copianificazione. Si fa inoltre presente che il terreno ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), soggetta a specifica tutela paesaggistica.

non accoglibile

71 protocollo 16267 02/08/2024 soggetto comproprietario
osservante Giannini Marco
via Ungheria 42 Poggibonsi
altri richiedenti con Giannini Tiziana, Franchi Fernanda, Panichi Marta, Panichi Alessio, Panichi Alessia

71 • 1 luogo loc. Spedaletto
individuazione catastale

sintesi Visto che l'area AT04.08 comprende anche terreni di altra proprietà comportando problematiche all'attuazione, si chiede di rendere indipendente la previsione per i terreni di proprietà degli osservanti.
Si chiede inoltre che sia eliminato l'obbligo di acquisire diritti edificatori da altre aree.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere L'introduzione della previsione di completamento residenziale a Spedaletto deriva proprio dall'applicazione del meccanismo di compensazione urbanistica adottato dal Piano Operativo in coerenza con le strategie del Piano Strutturale. In questo caso, in conseguenza della riclassificazione in sede di controdeduzione alle osservazioni del comparto AT04.04 come progetto in corso di attuazione, le capacità edificatorie da trasferire provverranno dal comparto AT01.01 per una quota pari a 625 mq. di SE, fermo restando la SE massima complessiva realizzabile di 800 mq. Al fine di favorire l'attuazione dell'intervento si ritiene comunque ammissibile che la modalità di attuazione sia il progetto unitario convenzionato, invece del piano attuativo, con possibilità di realizzazione per fasi o stralci funzionali.

parzialmente accoglibile

72 protocollo 19268 02/08/2024 soggetto proprietaria
osservante Petrioli Chiara
loc. Galognano di sopra Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

72 • 1 luogo Galognano di sopra
individuazione catastale

sintesi Si chiede di revisionare la scheda SR05.02 individuando come 08 l'edificio distinto catastalmente al foglio 37 particella 85. Tale edificio a causa del parziale crollo dell'edificio adiacente ha subito importanti danni e non presenta caratteristiche tipologiche di pregio.

Si chiede una disciplina che consenta la demolizione con accorpamento al fabbricato 02 e diversa collocazione nel resede al fine di creare una nuova unità abitativa e/o accessoria.

Per il fabbricato 01 si chiede di modificare la disciplina di intervento da t2 a t3 per attuare una ristrutturazione leggera che permetta di recuperarlo e renderlo conforme agli standard abitativi attuali.

Si segnala un errore materiale in quanto nella scheda l'edificio 06 è stato menzionato due volte con tipologie di intervento diverse e all'edificio 02 non è stata attribuita alcuna disciplina di intervento.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Si provvederà a correggere gli errori presenti nella trasposizione nel testo normativo della disciplina di piano, attribuendo all'edificio 06 univocamente la disciplina di intervento di tipo 3 e agli edifici 02 e 07 la disciplina di intervento di tipo 4.

Inoltre visti gli interventi di ricostruzione operati recentemente (dopo la trasmissione dell'osservazione) sui fabbricati identificati dalla particella 85 del foglio 37 si attribuisce anche a questi la disciplina di intervento di tipo 4.

parzialmente accoglibile

73	protocollo	16271	02/08/2024	soggetto	<i>comproprietario</i>
	osservante	Altavilla	Carlo Alberto		
		via dei Cipressi 11		Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti	con Altavilla Patrizia e Altavilla Fabio			

73 • 1 **luogo** via dei Cipressi

individuazione catastale

sintesi Il lotto risulta un naturale proseguimento dell'edificato circostante ed è già dotato dei sottoservizi in conseguenza della previsione di edificazione del Regolamento Urbanistico.

Si propone quindi di riacquisire la previsione mantenendo gli stessi parametri e, visto che il PO ha eliminato l'adeguamento della viabilità privata a nord-est a viabilità pubblica, di eliminare l'obbligo di realizzare una zona a parcheggi pubblici.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione delle caratteristiche del contesto, tenendo conto anche della mancanza di accessibilità propria del terreno per il quale non sussistono potenzialità edificatorie assegnate, non si ritiene accoglibile l'istanza, rinviando un'eventuale rivalutazione ai successivi Piani Operativi, fondata su un rinnovato quadro strategico.

non accoglibile

74	protocollo	16347	05/08/2024	soggetto	<i>legale rappresentante</i>
	osservante	D'Aloisio	Lorenzo	di Oria-Ossola s.r.l., proprietaria	
		via Ungheria 34		Poggibonsi	
	altri richiedenti	relazione a firma di Traina Duccio			

74 • 1 **luogo** Campolungo

individuazione catastale

sintesi Al fine di assicurare la fattibilità economica dell'intervento di trasformazione e la proporzionalità tra benefici ed oneri e tenendo conto dei contenuti del Piano Particolareggiato e delle opere di urbanizzazione realizzate, si chiedono le seguenti modifiche per AT03.01:

- possibilità di realizzare uno o più edifici residenziali per una SE massima di 6.000 mq nell'area destinata a cessione per parcheggi a supporto della Casa della Salute;
- mantenimento della cessione dell'area da destinare a verde e parcheggi pubblici con realizzazione a carico dell'osservante;
- cessione al Comune dell'area individuata dal PO adottato per la realizzazione dell'edificio residenziale.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene opportuno rivedere la previsione del PO adottato, rendendola più coerente all'impianto originariamente progettato in modo anche da consentire un parziale incremento delle potenzialità edificatorie, fermo restando il dimensionamento massimo stabilito dal Piano Strutturale vigente, e una contestuale ricalibratura delle opere pubbliche richieste.

parzialmente accoglibile

75	protocollo	16423	06/08/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Cambi	Niccolò		
		loc. Vico - le Grazie		Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

75 • 1 **luogo** loc. Vico

individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga cassata la norma del PO laddove vieta la realizzazione di nuove abitazioni rurali, confermando la previgente normativa del RU. La norma come attualmente formulata penalizza pesantemente la possibilità di sviluppo

rurale, già di per se stesso molto difficile.

tema 2.1 - nuove abitazioni rurali

parere In considerazione di quanto evidenziato anche da altre osservazioni e delle caratteristiche dei differenti ambiti del territorio, articolati in rapporto al riconoscimento dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali nel Piano Strutturale, si ritiene ammissibile estendere la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali per le aziende agricole che ne abbiano i requisiti, secondo quanto disposto dalla legge regionale, anche alla fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), agli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2), agli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) e all'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6); restano pertanto esclusi soltanto gli ambiti più strettamente collegati ai contesti fluviali e al reticolo idrografico - ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3), ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10) e ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (R11) - e l'ambito dei campi chiusi (R7), da sottoporre a particolare tutela paesaggistica ed ecosistemica.

parzialmente accoglibile

76	protocollo 16701	09/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Cerri	Marta	da Magnotta Antonio, procuratore di CEM s.r.l., proprietaria
	via Don Minzoni 13		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

76 • 1 **luogo** La Fornacina
individuazione catastale

sintesi A fronte degli elementi ritrovati - corretta individuazione del limite del bosco, recinzione, muretti in pietra a secco e percorsi - e in conseguenza dei lavori di ristrutturazione in corso, si propone per il contesto in oggetto l'attribuzione di uno spazio annesso più ampio, ripristinando almeno in parte il limite originario, così da contenere al suo interno tutte le opere strettamente annesse.
In considerazione di ciò, anche l'area che individua la zona adibita a parcheggio, nel rispetto delle N.T.A. del R.U. vigente, dovrà essere mantenuta così come proposto a suo tempo e costituire parte integrante dello spazio pertinenziale dell'edificato.

tema 3.4 - modifica resede

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile ripерimеtrare la pertinenza del complesso rurale della Fornacina ampliandola verso ovest e, in parte, a est, fermo restando naturalmente le possibilità di definizione di dettaglio in sede progettuale e conseguentemente al cambio di scala che saranno meglio precisate nelle NTA.
Non si ritiene invece accoglibile il cospicuo ampliamento a est, riferito sostanzialmente al solo criterio di proprietà, già escluso anche dalla pertinenza nel Regolamento Urbanistico. Nel caso di progetto in corso resta naturalmente possibile la realizzazione del parcheggio esterno alla pertinenza indicata dal PO.

parzialmente accoglibile

77	protocollo 16694	09/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Cerri	Marta	da Magnotta Antonio, procuratore di CEM s.r.l., proprietaria
	via Don Minzoni 13		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

77 • 1 **luogo** La Fornacina
individuazione catastale

sintesi Si richiede di ampliare l'area pertinenziale, individuando correttamente il resede, in modo da ricomprendere al suo interno la parte costruita, quella in progetto, una futura piscina, nonché tutte le opere strettamente annesse, necessarie ai fini del rispetto delle vigenti normative, e finalizzate agli interventi di ristrutturazione edilizia.

tema 3.4 - modifica resede

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile ripерimеtrare la pertinenza del complesso rurale della Fornacina ampliandola verso nord e marginalmente a sud, fermo restando naturalmente le possibilità di definizione di dettaglio in sede progettuale e conseguentemente al cambio di scala che saranno meglio precisate nelle NTA.

parzialmente accoglibile

78 protocollo 16722 12/08/2024 **soggetto** *tecnico incaricato*
osservante Rossi Raffaele **da Bennati Lisa, legale rappresentante di Palagio Immobiliare**
loc. San Marziale 16/D **s.r.l., proprietaria**
altri richiedenti Colle di Val d'Elsa

78 • 1 luogo Strada di Selvamaggio 86
individuazione catastale

sintesi Si chiede di confermare le previsioni urbanistiche in vigore al momento della presentazione del Progetto di massima (PE n. 2019/543 per la realizzazione di 5 immobili divisi in 3 interventi, dei quali uno completato, uno in fase di realizzazione, uno con Permesso di costruire non ancora presentato) e quindi di poter completare il progetto; l'attuazione è stata ritardata dalla pandemia e dalle difficoltà di reperimento materiali dovute al Super Bonus.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato da questa e altra osservazione, tenuto conto degli interventi nel frattempo attuati, si ritiene ammissibile introdurre una nuova area di trasformazione a completamento della previsione avviata con il Regolamento Urbanistico, destinata alla nuova edificazione a destinazione residenziale del lotto 1.

parzialmente accoglibile

79 protocollo 16723 12/08/2024 **soggetto**
osservante Rossi Raffaele
via dei Baroncelli 12 Siena
altri richiedenti

79 • 1 luogo Strada di Selvamaggio 86
individuazione catastale

sintesi Si chiede di confermare le previsioni urbanistiche in vigore al momento della presentazione del Progetto di massima (PE n. 2019/543 per la realizzazione di 5 immobili divisi in 3 interventi, dei quali uno completato, uno in fase di realizzazione, uno con Permesso di costruire non ancora presentato) e quindi di poter completare il progetto; l'attuazione è stata ritardata dalla pandemia e dalle difficoltà di reperimento materiali dovute al Super Bonus.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato da questa e altra osservazione, tenuto conto degli interventi nel frattempo attuati, si ritiene ammissibile introdurre una nuova area di trasformazione a completamento della previsione avviata con il Regolamento Urbanistico, destinata alla nuova edificazione a destinazione residenziale del lotto 1.

parzialmente accoglibile

79 • 2 luogo
individuazione catastale

sintesi Si chiede di eliminare il vincolo al frazionamento delle unità immobiliari esistenti nella zona U7.2 (Selvamaggio) o perlomeno di limitare il frazionamento a unità immobiliari derivanti con una superficie minima di 55 mq. o simile.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere L'insediamento urbano di Selvamaggio, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando anche un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale.

La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

80 protocollo 16762 12/08/2024 **soggetto** *proprietario*
osservante De Angelis Giuseppe
altri richiedenti

80 • 1 luogo viale dei Mille

individuazione catastale

sintesi Si richiede l'installazione di un "food truck" con annessi servizi igienici, punto info e quanto altro e, di conseguenza, la variazione dell'attuale destinazione urbanistica, allo scopo di poter dare un servizio agli utenti del Parco dell'Elsa. Il servizio sarà del tipo flessibile, cioè stagionale, in maniera tale da poterlo rimuovere in tempo strettissimi e, quindi, avente anche un minore impatto ambientale e paesaggistico. Inoltre potrebbe diventare un punto di "primo" soccorso per gli utenti del Parco e un approdo molto più vicino e gestibile da parte delle autoblunze, tramite una comoda strada campestre, battuta ed imbrecciata, che poi sarà anche la stessa di accesso per il "food truck".

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere L'installazione proposta, a carattere temporaneo, deve fare riferimento a quanto disposto dal Regolamento del Parco dell'Elsa, che regola appunto usi e sistemazioni all'interno del perimetro del Parco, al quale pertanto si rinvia.

non pertinente

81	protocollo 16827	13/08/2024	soggetto proprietario
	osservante Greco	Paolo	
	via Caduti di Nassiriya 40		Casole d'Elsa
	altri richiedenti		

81 • 1 **luogo** via del Cenerone 3

individuazione catastale

sintesi Al fine di facilitare un adeguato riuso del centro storico si chiede che nei Tessuti di antico impianto del capoluogo (U2) non sia vietata la realizzazione di unità immobiliari inferiori a 70 mq. Ciò è del tutto in contrasto con l'orientamento ormai consolidato in tutte le norme e regolamenti di settore, basta fare riferimento al decreto "Salva Casa").

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere In considerazione di quanto evidenziato si ritiene ammissibile ridurre la Superficie utile minima richiesta per il cambio d'uso o il frazionamento per la destinazione residenziale a 50 mq. nei tessuti di antico impianto del capoluogo (U2), ferme restando le limitazioni stabilite per i locali al piano terra o ai piani seminterrati.

accoglibile

81 • 2 **luogo** via del Cenerone 3

individuazione catastale

sintesi Al fine di facilitare un adeguato riuso del centro storico si chiede che per gli edifici con disciplina di intervento di tipo 3 non sia necessario ottenere il parere favorevole della competente azienda USL per le deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie. Ciò è un ritorno indietro nel tempo con inutile burocrazia, in contrasto con il Regolamento Edilizio vigente. Dover sottostare ai parametri igienico-sanitari previsti per le nuove costruzioni sarebbe un evidente disastro per gli immobili del centro storico.

tema 1.4 - *deroghe parametri igienico-sanitari*

parere Al fine di evitare equivoci in merito, si provvederà a modificare la norma rinviando alle disposizioni sovraordinate.

parzialmente accoglibile

81 • 3 **luogo** via del Cenerone 3

individuazione catastale

sintesi Si chiede inoltre di confermare il non obbligo della presentazione dell'atto di assenso per gli interventi minimali di semplici modifiche interne e/o insignificanti ripercussioni nella struttura storico-architettonica dell'edificio.

tema 1.9 - *procedure*

parere La norma alla quale si fa riferimento è del Regolamento Edilizio comunale, pertanto l'istanza non è accoglibile in quanto non pertinente al Piano Operativo.

non pertinente

82 protocollo 16906 14/08/2024 soggetto *comproprietario*
osservante Parri Andrea

altri richiedenti con Parri Mariangela e Parri Marilisa, comproprietarie

82 • 1 luogo via Scarlini
individuazione catastale

sintesi Si chiede la demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa SE anche con accorpamento di parti accessorie (ripostigli, legnaia ecc.) ed il solo modesto aumento delle altezze interne per renderle consone alle attuali esigenze. Si tratta di un manufatto realizzato durante gli anni '50 e mai accampionato, abbandonato da decenni e in precarie condizioni di staticità. Diverse testimonianze locali lo indicano come residenza del "fornaio" vista la presenza di una bocca per la cottura della calce.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Per i fabbricati privi di qualsiasi valore storico documentale e con caratteristiche non adeguate alla residenza - come i manufatti oggetto di osservazione - il PO non prevede la possibilità di cambio d'uso a residenza, privilegiando invece il recupero a fini residenziali degli edifici di particolare pregio o comunque di valore testimoniale. Ciò anche per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -. Ciò non preclude possibilità di eventuale recupero e riqualificazione, anche con miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico, per le destinazioni compatibili con il territorio rurale, in primo luogo per attività agricole e assimilabili quali quelle che li hanno originati.

non accoglibile

83 protocollo 17038 19/08/2024 soggetto *tecnico incaricato*
osservante Calonaci Ermanno da Panci Vincenzo, Panci Francesca e Ricci Maria, proprietari
via dei Fossi 42 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

83 • 1 luogo Quartaia
individuazione catastale

sintesi Si chiede di ripristinare la capacità edificatoria dell'area. Il terreno è stato acquistato nella consistenza prevista dal piano nel 1996; è stato realizzato un primo fabbricato, riservando alla vendita la seconda area edificabile, poi la crisi del 2008 e la mancanza di richieste di costruzione hanno impedito l'edificazione.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere In considerazione delle caratteristiche del contesto, tenendo conto anche della mancanza di accessibilità propria della porzione di terreno già interessata da un intervento di edificazione e per il quale non sussistono potenzialità edificatorie assegnate, non si ritiene accoglibile l'istanza, rinviando un'eventuale rivalutazione ai successivi Piani Operativi, fondata su un rinnovato quadro strategico.

non accoglibile

84 protocollo 17040 19/08/2024 soggetto *legale rappresentante*
osservante Rossi Raffaele Masoni Pietro s.r.l., proprietaria
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

84 • 1 luogo Belvedere
individuazione catastale

sintesi Si richiede la possibilità di realizzare viabilità e parcheggi nel terreno acquistato a tale scopo. Nel Regolamento Urbanistico era possibile la trasformazione da industriale a commerciale tramite demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria pari al 60% della superficie fondiaria e un rapporto di copertura del 50%.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene ammissibile riclassificare l'area come spazi integrativi degli insediamenti specialistici, riferiti allo stabilimento esistente, finalizzati alla qualificazione dei margini e

all'ambientazione nel contesto urbano, che possono essere destinati anche alla sosta carrabile, purché tramite sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

parzialmente accoglibile

85 protocollo 17041 19/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Rossi Raffaele** **da Bottiglioni Tiziana, proprietaria**
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

85 • 1 luogo strada di Selvamaggio 31
individuazione catastale

sintesi Riguardo al comparto AT06.01 si fa presente che il commercio al dettaglio è sempre meno diffuso anche nelle aree con principale vocazione commerciale pertanto, non ritenendo che le previsioni del PO adottato (riconversione a destinazione commerciale e direzionale) costituiscano una ragionevole motivazione per l'intervento, si chiede di realizzare superficie residenziale come previsto in precedenza.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere L'obiettivo della previsione del Piano Operativo è la riqualificazione di un'area in condizioni di abbandono e di degrado con la creazione di un nuovo assetto in grado di rappresentare un luogo centrale per l'insediamento urbano di Selvamaggio che, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale. L'istanza non è pertanto accoglibile.

non accoglibile

86 protocollo 17069 19/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Calonaci Ermanno** **da Carli Fabrizio, legale rappresentante di F.C. Costruzioni s.r.l., proprietaria**
via dei Fossi 42 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

86 • 1 luogo via Masson 19-23
individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'area sia riportata alla precedente capacità edificatoria o inserita nelle aree con possibilità di trasferimento/perequazione della quantità edificatoria non realizzata (Sn realizzata pari a 278 mq. su 580 mq. previsti dalla UMI 1 di AT SN5).

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere L'intervento così come previsto dal Permesso di Costruire convenzionato approvato risulta attuato, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, entro i limiti di Superficie Netta edificabile massima stabiliti all'art. 129 delle NTA dello stesso RU.

Non si ritiene pertanto opportuno introdurre ulteriori previsioni di trasformazione nell'area.

non accoglibile

87 protocollo 17122 20/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Campigli Tiziana** **da Curcio Valerio, legale rappresentante di C.V.G. Costruzioni s.r.l., proprietaria**
via della Ferriera 37/B Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

87 • 1 luogo viale Gramsci
individuazione catastale

sintesi Si chiede la modifica della attuale previsione di PO (parcheggio pubblico all'interno del comparto AT02.01) con la restituzione dell'originaria capacità edificatoria come da Scheda Norma del RU ATSN 3 - UMI 1 e 2.
In subordine si propone una previsione con capacità edificatoria ridotta (780 mq. confermati rispetto a 1.040 mq.).
In ulteriore subordine si dà disponibilità al trasferimento della volumetria/SE prevista dalla Scheda Norma del RU ATSN 3 - UMI 1 e 2.
Nel 2009 e nel 2011 sono stati rilasciati pareri favorevoli per la realizzazione di due nuovi edifici e per le correlate opere

di urbanizzazione e conseguentemente la proprietà ha provveduto a demolire i manufatti esistenti ed a bonificare e consolidare il terreno, senza però proseguire con le nuove costruzioni; l'iter si è dunque fermato alla bozza di convenzione nel 2012.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere In considerazione di quanto evidenziato anche da altre osservazioni riferite al comparto, si ritiene ammissibile rivedere la disciplina incrementando parzialmente le quantità ricostruibili nell'intervento di riconversione, con una possibile quota a destinazione residenziale, fermo restando le dotazioni pubbliche da realizzare contestualmente.

parzialmente accoglibile

88	protocollo	17422	26/08/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Marchetti	Roberto		
		loc. S. Tullia 35			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

88 • 1 **luogo** strada di Selvamaggio 37
individuazione catastale

sintesi Per poter sostenere economicamente l'intervento sull'edificio si ritiene opportuno inserire almeno la possibilità di un frazionamento o trasformazione parziale dei locali uffici in abitazioni, nonché di un modesto ampliamento stante anche la notevole superficie del lotto.
L'ampliamento potrebbe essere anche seminterrato nella sagoma dell'edificio esistente stante la conformazione del lotto su due livelli.

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere Per Selvamaggio il Piano Operativo, in coerenza con il nuovo Piano Strutturale, visto anche il livello di mescolanza di funzioni e la commistione con insediamenti prettamente residenziali esito di riconversione, non prevede interventi di densificazione.
Si ritiene comunque ammissibile consentire la possibilità di realizzazione di tettoie a supporto delle attività, già ammessa dalla disciplina di intervento di tipo 6.
Si conferma invece il divieto di cambio d'uso verso la residenza e di frazionamento delle unità abitative esistenti, fermo restando la possibilità di frazionamento di unità immobiliari con altre destinazioni.

parzialmente accoglibile

89	protocollo	17423	26/08/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Turchi	Cristiana		da Lojudice Augusto Paolo, legale rappresentante del Seminario Arcivescovile di Siena, Colle di Val d'Elsa Montalcino, proprietario
		via Franchi 12			Siena
		altri richiedenti			

89 • 1 **luogo** loc. Fabbrica
individuazione catastale

sintesi Nell'ottica di ampliare i servizi e le potenzialità di accoglienza dei pellegrini lungo la Via Francigena e valorizzazione il patrimonio edilizio esistente, si chiede che negli edifici del territorio rurale diffuso dislocati lungo la direttrice della Via Francigena (edifici con discipline di intervento t1, t2, t3) sia possibile, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, il cambio d'uso in attività turistico ricettive e in attività di somministrazione di alimenti e bevande.

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere Sulla base di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene condivisibile ammettere anche le attività di somministrazione alimenti e bevande nel caso di edifici con disciplina di intervento di tipo 2, 3 e 4 posti lungo la Via Francigena, nella fascia già individuata dal PO, come opportunità ulteriore di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio di matrice storica.
Per quanto riguarda le attività ricettive si ricorda che nel territorio rurale, oltre ovviamente alle forme di ricettività offerte dalle aziende agricole (in particolare l'agriturismo), sono già ammesse anche le attività turistico ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione - affittacamere, bed&breakfast, residenze d'epoca - (come sarà più precisamente espresso in riferimento alle definizioni del nuovo Testo unico del turismo regionale, entrato in vigore a inizio gennaio), pienamente compatibili con gli obiettivi proposti dall'osservazione. Per l'individuazione di nuove strutture ricettive a carattere alberghiero o per case per ferie/ostelli si ritiene invece necessaria una valutazione puntuale preliminare a partire da eventuali proposte progettuali specifiche.

parzialmente accoglibile

90 protocollo 17424 26/08/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Turchi Cristiana da Lojudice Augusto Paolo, legale rappresentante del Seminario
via Franchi 12 Arcivescovile di Siena, Colle di Val d'Elsa Montalcino, proprietario
Siena
altri richiedenti

90 • 1 luogo loc. Santinovo
individuazione catastale

sintesi Nell'ottica di ampliare le potenzialità di edifici dismessi e di valorizzazione il patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale, si chiede che anche negli edifici del territorio rurale diffuso (edifici con discipline di intervento t1, t2, t3), come nei nuclei rurali, sia possibile, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, il cambio d'uso in attività turistico ricettive.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Nel territorio rurale, oltre ovviamente alle forme di ricettività offerte dalle aziende agricole (in particolare l'agriturismo), sono già ammesse anche le attività turistico ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione - affittacamere, bed&breakfast, residenze d'epoca - (come sarà comunque più precisamente espresso in riferimento alle definizioni del nuovo Testo unico del turismo regionale, entrato in vigore a inizio gennaio), pienamente compatibili con gli obiettivi proposti dall'osservazione, mentre per l'individuazione di nuove strutture ricettive a carattere alberghiero o per case per ferie/ostelli si ritiene invece necessaria una valutazione puntuale preliminare a partire da eventuali proposte progettuali specifiche.
L'istanza pertanto, finalizzata ad una modifica normativa di carattere generale, non è da ritenersi accoglibile.

non accoglibile

91 protocollo 17424 26/08/2024 **soggetto** proprietaria
osservante Balducci Alberta
San Biagio 27 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

91 • 1 luogo
individuazione catastale

sintesi Si propone in corrispondenza di fabbricati residenziali principali inclusi in un proprio resede esclusivo e privi di valore storico/architettonico il recupero di volumetrie accessorie secondarie, con possibilità anche di accorpamento all'edificio principale e cambio di utilizzo in civile abitazione, anche se realizzati di materiale precario, ma di costruzione risalente dimostrata o testimoniata a prima del 1967, ancor che ristrutturati nel corso degli anni con sostituzione/ammodernamento dei materiali. Dette volumetrie potranno pertanto essere convertite in vani abitativi principali.
Si propone la modifica in tal senso degli artt. 26, 72 e 75.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Il Piano Operativo consente già, a partire dalla disciplina di intervento di tipo 2, la possibilità di riconfigurare tramite demolizione e ricostruzione i volumi accessori legittimi che non rivestono carattere storico o tipologico-documentario, e, a partire dalla disciplina di intervento di tipo 4, la realizzazione di nuove superfici accessorie residenziali tramite interventi pertinenziali, al fine di migliorare la funzionalità del patrimonio edilizio esistente e adeguare gli spazi di supporto; tali volumi e manufatti devono però mantenere l'uso accessorio.
L'eventuale possibilità di ampliamento tramite addizione volumetrica è attribuita, indipendentemente dalla presenza di volumi secondari da "riconvertire", agli edifici ai quali non è riconosciuto un valore storico documentale o appartenenti a un contesto unitario da tutelare. In tali casi l'aggiunta di volumi principali, che comporta una significativa alterazione dell'edificio, è compatibile in quanto la disciplina di piano già ammette la demolizione e ricostruzione comunque configurata.
Quanto proposto dall'osservazione peraltro comporterebbe di fatto mettere sullo stesso piano edifici di valore e manufatti di materiale precario e non è pertanto accoglibile.

non accoglibile

91 • 2 luogo
individuazione catastale

sintesi Si propone di precisare che in territorio aperto le autorimesse interrate fuori sagoma sono ammesse in via eccezionale solamente in presenza di terrapieni e gradoni esistenti, o comunque senza alterazione morfologica del piano di campagna, ma con realizzazione di piccole rampe d'accesso a condizione che quest'ultime comportino un dislivello tra

inizio e fine rampa non superiore all'altezza massima del garage interrato, il tutto con collegamento interno tra pertinenza e fabbricato principale.

Si propone la modifica in tal senso degli artt. 26 e 27.

tema 1.5 - *interventi negli spazi pertinenziali*

parere La modifica proposta non risulta compatibile con le finalità di tutela paesaggistica che indirizzano la disciplina prevista dal PO, visto che presuppongono l'ammissibilità di introduzione di elementi di forte impatto e di significativa modifica dell'assetto esistente, oltre che propri di ambiti urbani e non rurali.

non accoglibile

91 • 3 luogo

individuazione catastale

sintesi Si propone di precisare all'art. 26 (t4) la possibilità di realizzare "Volumi Pertinenziali" di superficie non superiore a 150 mc, indipendentemente dalle caratteristiche del fabbricato principale, in quanto il dimensionamento massimo di 90 mc e 20% del volume dell'edificio principale, così come riportato nelle NTA, in molti casi non soddisfano le esigenze di una famiglia media.

tema 1.1 - *disciplina di intervento di tipo 4*

parere La disciplina del Piano Operativo rispetta quanto stabilito dalla L.R. 65/2024 che all'art. 135 comma 1 lettera e: "gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento". La richiesta non è pertanto da ritenersi accoglibile.

non accoglibile

91 • 4 luogo

individuazione catastale

sintesi All'art. 27 (t5) si chiede di precisare la possibilità di ampliamento una tantum per edifici residenziali unifamiliari (composti da una sola unità immobiliare) fino ad un massimo di 25 mq sia dentro sagoma che fuori sagoma e distribuito anche su più livelli, ma nel rispetto delle distanze dai confini.

tema 1.2 - *disciplina di intervento di tipo 5*

parere Si provvederà a precisare all'art. 27 che l'ampliamento è possibile anche a più livelli, compresi quelli sottostanti il piano terra, in modo da tenere conto delle differenti situazioni e caratteristiche dei contesti.

parzialmente accoglibile

91 • 5 luogo

individuazione catastale

sintesi Agli artt. 70 e 78 si propone di precisare che in territorio aperto aree a parcheggio e resedi privati limitatamente alle aree di transito carrabile e pedonale potranno avere oltre a finitura in terra battuta e stabilizzato anche la possibilità di realizzare percorsi in cemento architettonico o altro materiale similare ad esclusione dell'asfalto tradizionale, nel rispetto degli indici di permeabilità imposti da normativa di settore.

tema 1.5 - *interventi negli spazi pertinenziali*

parere All'art. 70 il piano già introduce la possibilità, in alternativa alla terra battuta, di "soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale". Si provvederà a introdurre la stessa precisazione - riferita alla permeabilità - anche all'art. 78.

parzialmente accoglibile

91 • 6 luogo

individuazione catastale

sintesi Nel territorio rurale si propone la realizzazione di tettoie con copertura impermeabile ancorché tamponate su tre lati, consone al contesto paesaggistico circostante, ed aventi dimensioni pari a quella delle aree a parcheggio da servire e comunque di "volumetria" non superiore a 150 mc.

tema 1.5 - *interventi negli spazi pertinenziali*

parere Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale il PO già consente l'installazione di tettoie fotovoltaiche oltre che, a partire dalla disciplina di intervento di tipo 4, la realizzazione di volumi pertinenziali quali le tettoie.

non accoglibile

91 • 7

luogo

individuazione catastale

sintesi In riferimento all'art. 75 (insediamento diffuso) si propone in corrispondenza di edifici mono e bi familiari ubicati in territorio rurale la possibilità di convertire in civile abitazione le pertinenze con realizzazione di unità abitative di S.E. non inferiore a 45 mq, o comunque in modo da poter realizzare perlomeno una nuova unità abitativa "bilocale, con zona giorno – w.c. e camera", tale da soddisfare la crescente richiesta di molte famiglie.

tema *1.7 - cambio d'uso e frazionamento*

parere Il cambio d'uso verso la residenza, con formazione di unità abitative autonome, per i manufatti pertinenziali risulta in contrasto con la finalità stessa di tali spazi e non a caso il Piano Operativo, come prima il Regolamento Urbanistico, subordina il cambio d'uso a residenza nel territorio rurale alla disponibilità di locali accessori, necessari alla gestione e manutenzione del resede in campagna. Quanto proposto avrebbe di certo l'effetto di rendere poi necessari spazi accessori ai volumi pertinenziali diventati principali (tanto più con unità abitative di dimensioni così ridotte)... favorendo il proliferare di strutture e oggetti estranei al contesto rurale. Ciò inoltre aumenterebbe indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -. L'istanza, non compatibile con le finalità della pianificazione e con un corretto governo del territorio, è quindi da ritenersi non accoglibile.

non accoglibile

91 • 8

luogo

individuazione catastale

sintesi Nel territorio rurale si propone di precisare che la realizzazione della piscina nei resedi con caratteristiche così come descritte in suddetto Articolo 9 potrà essere cumulativa alla realizzazione di altra opera pertinenziale (tettoia, autorimessa interrata, ecc.) in quanto oggettivamente di caratteristiche disgiunte.

tema *1.5 - interventi negli spazi pertinenziali*

parere La realizzazione delle piscine costituisce un'opera di tipologia differente rispetto agli interventi pertinenziali, tanto che è anche soggetta a un diverso titolo edilizio, ed è disciplinata in modo specifico e distinto rispetto a quelli. Peraltro l'articolo citato non risulta riferito ad alcuna di tali opere.

non pertinente

91 • 9

luogo

individuazione catastale

sintesi Si chiede di precisare che in corrispondenza di resedi privati a servizio di edifici residenziali ubicati nel territorio rurale sia consentita la possibilità di recintare con opere così come descritte dalle NTA; inoltre in corrispondenza di più di due resedi contigui recintati è fatto comunque obbligo di lasciare ampio varco di passaggio libero per mezzi agricoli o animali.

tema *1.5 - interventi negli spazi pertinenziali*

parere Le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 78 disciplinano già le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici residenziali nel territorio rurale. Non si ritiene invece necessario e opportuno introdurre per queste fattispecie l'obbligo di lasciare ampi varchi tra resedi recintati contigui, vista comunque la limitata incidenza di tali recinzioni.

non accoglibile

91 • 10

luogo

individuazione catastale

sintesi In territorio aperto si propone di estendere la possibilità di realizzare manufatti per l'agricoltura amatoriale con dimensionamento come da comma 4 art. 109 anche ai resedi di civile abitazione di dimensione superiore a 3.000 mq, in quanto per caratteristiche possono avere un utilizzo ed una manutenzione che comporta macchinari e materiali non alloggiabili nei manufatti standard proposti per resedi residenziali di dimensione massima 5 mq.

tema *1.5 - interventi negli spazi pertinenziali*

parere I manufatti disciplinati all'art. 109, in coerenza con le disposizioni sovraordinate, sono specificamente finalizzati a supportare l'attività agricola amatoriale. Esigenze di diverso tipo possono trovare riscontro nella realizzazione di interventi pertinenziali, ammissibile a partire

dalla disciplina di intervento di tipo 4 per gli edifici residenziali.

non accoglibile

91 • 11 **luogo**

individuazione catastale

sintesi A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024, nel quale all'Art. 34-bis comma 1 bis e ter, dove sono riportate le classificazioni delle varie fasce di tolleranza, assegnate ad ogni edificio in base al proprio dimensionamento, si ritiene opportuno, al fine di divergenze future nelle interpretazioni, definire con esattezza il termine "interventi realizzati entro il 24 Maggio 2024".

In coerenza con quanto scritto nel D.L. sopra richiamato, si ritiene opportuno precisare nelle NTA che il termine "interventi realizzati entro il 24 Maggio 2024" faccia riferimento a tutte quelle opere realizzate entro tale data, ancorché facenti parte di una più ampia ristrutturazione edilizia (legittimata da idonea pratica), la quale ancora deve essere ultimata in ogni sua parte.

tema *1.8 - altre opere e disposizioni sugli interventi*

parere Le discipline del Piano Operativo non intervengono, ovviamente, sulle tolleranze di costruzione, così come su molti altri aspetti edilizi di competenza del legislatore nazionale o regionale. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non pertinente

91 • 12 **luogo**

individuazione catastale

sintesi Si propone ai piani interrati o seminterrati di consentire l'utilizzo di scannafossi esistenti alla data del 24 Maggio 2024, in quanto trattasi di strutture murarie perimetrate da muratura portante legittimamente autorizzate da precedenti titoli edilizi e quindi facenti parte integrante dell'edificio, il tutto previa verifica di condizioni di salubrità delle superfici murarie o previa applicazione di prodotti impermeabilizzanti certificati per controspinta.

Detti scannafossi potranno essere annessi a vani accessori come ad esempio cantine, o comunque divenire porzioni di vano abitativo aventi puramente una funzione di accrescimento architettonico del locale per inserimento di mobilia incassata o similare, il tutto senza aumento dei carichi urbanistici.

tema *1.8 - altre opere e disposizioni sugli interventi*

parere Fermo restando che non si ritengono condivisibili soluzioni quali quelle proposte, contraddittorie e controproducenti rispetto alle finalità tecniche assicurate da tali spazi e difficilmente migliorative dal punto di vista della qualità abitativa, le discipline del PO non intervengono specificamente su questi temi, non di competenza.

non accoglibile

92	protocollo	17424	26/08/2024	soggetto	comproprietaria
	osservante	Cini	Valentina		
		via della Lisciata 6/A			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti	con Cini Mauro, comproprietario			

92 • 1 **luogo** Borgatello, Podere La Madonna

individuazione catastale

sintesi Visto che le previsioni urbanistiche sui fabbricati rurali, abitazioni ed annessi, sono restrittive circa le modalità ed i requisiti per il cambio di destinazione d'uso a residenza, si propone di consentire, come nel precedente Regolamento Urbanistico, con la decurtazione dei volumi il cambio d'uso in residenza per i fabbricati 1 (stalla), 2 (fienile) e il cambio d'uso in residenza per il fabbricato 3 (vecchia capanna di pregio architettonico).

In subordine si chiede per i fabbricati 1 e 2 di decurtare il volume al 40%.

tema *1.7 - cambio d'uso e frazionamento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile attribuire all'annesso di matrice storica (identificato con il numero 3 nell'osservazione) la disciplina di intervento di tipo 3, quindi con possibilità di cambio d'uso verso la residenza, confermando la disciplina di intervento di tipo 5 per gli altri fabbricati, di recente costruzione e privi di valore storico-documentale, per i quali non è consentito il mutamento di destinazione d'uso a residenza (salvo quanto eventualmente valido per le abitazioni rurali e per i rustici sottostanti ad abitazioni rurali). Va in ogni caso evidenziato che il fabbricato 2 (fienile) è semplicemente una tettoia.

L'impostazione del Piano Operativo ha assunto criteri rinnovati rispetto a quelli del precedente strumento urbanistico, che recepiscono anche gli orientamenti introdotti con le recenti revisioni della normativa sovraordinata e con il piano paesaggistico; in base a ciò si privilegiano il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico e delle caratteristiche proprie del territorio rurale, evitando trasformazioni che comportino il rischio della suburbanizzazione della campagna e l'incremento non sostenibile del carico urbanistico diffuso, e allo stesso tempo favorendo il riutilizzo

di edifici e manufatti esistenti principalmente a supporto dell'attività agricola, anche amatoriale, o comunque del presidio del territorio (senza indurre poi il proliferare indiscriminato di ulteriori annessi e manufatti).

parzialmente accoglibile

93 protocollo 17439 26/08/2024 **soggetto** legale rappresentante
osservante Simonelli Antonio **S.I.C. s.r.l., proprietaria**
contrada Mazzarello zona PIP Sesto Campano (IS)
altri richiedenti

93 • 1 luogo il Pietreto, strada vicinale del Pietreto 73

individuazione catastale

sintesi Per la scheda AT04.10 si chiede di:

- ampliare la perimetrazione in modo da comprendere una viabilità risalente agli anni '60 che si vorrebbe recuperare per creare un nuovo accesso al parcheggio eliminando l'attuale tracciato collocato in una posizione troppo prossima agli edifici;
- intervenire direttamente, legando la stipula della convenzione solo alla realizzazione dell'ampliamento e che la SE massima prevista possa essere utilizzata anche interamente per l'ampliamento del ristorante;
- eliminare l'obbligo del posizionamento della piscina nella zona indicata, viste le limitazioni derivanti dalla normativa di PO;
- precisare la disciplina di intervento per l'edificio 04;
- attribuire all'edificio 01 una disciplina di intervento che consenta la realizzazione di nuove aperture;
- ammettere nel resede la realizzazione di volumi tecnici fuori terra per gli impianti tecnologici della struttura.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione e delle caratteristiche del complesso e del contesto, si ritiene ammissibile ampliare in parte l'area di pertinenza, a sud, e introdurre maggiore flessibilità nella rilocalizzazione della piscina e nella assegnazione della superficie edificabile in ampliamento, precisando le discipline di intervento per gli edifici oggetto di addizione volumetrica; resta confermata la disciplina di intervento per l'edificio 01, di particolare valore, e non sono consentiti volumi tecnici fuori terra, non compatibili con la tutela del complesso di matrice storica. La stipula della convenzione è comunque correlata alla realizzazione dell'intervento di trasformazione, cioè di aggiunta di nuova Superficie Edificata.

parzialmente accoglibile

94 protocollo 17495 27/08/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Carli Maurizio **da Tozzi Francesco, legale rappresentante di Tanini&Castellacci di Castellacci Marco & C. s.a.s., proprietaria**
piazza Lavagnini 2/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

94 • 1 luogo via Gramsci

individuazione catastale

sintesi Visto che la disciplina attribuita dal PO agli immobili (t4) non consente la traslazione di sedime e quindi non può essere idonea ad una eventuale destinazione residenziale (problemi di distanze), si chiede di assegnare agli immobili in oggetto e diffusamente a questa tipologia di fabbricati la disciplina di tipo 5 consentendo anche per gli edifici con destinazione produttiva o terziaria la sostituzione edilizia senza incremento di SE, purché con il raggiungimento di una migliore qualità architettonica.

In alternativa si richiede una diversa modalità di attuazione che tenga comunque in considerazione le reali problematiche progettuali e commerciali degli interventi su questa tipologia di edifici.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Gli interventi di riconversione ai quali allude l'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.
Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.
Eventuali nuove previsioni di riconversione, estese anche a contesti con attività produttive ancora in corso, potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

95 protocollo 17502 27/08/2024 soggetto tecnico incaricato
osservante Carli Maurizio da Stellin Massimo, proprietario
piazza Lavagnini 2/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

95 • 1 luogo Gracciano, via Pastrengo 29
individuazione catastale

sintesi Visto che la prevista disciplina di intervento di tipo 4 non consente l'incremento di SE e non soddisfa le specifiche esigenze del proprietario, si chiede che venga inserita una nuova area di trasformazione per il completamento residenziale (SE massima 160 mq). Il RU consente un completamento edilizio residenziale per 320 mq. di Sn. In alternativa si richiede una diversa modalità di attuazione che tenga in considerazione le reali esigenze della proprietà.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione delle caratteristiche dell'edificio principale e del contesto si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 5, con possibilità di addizione funzionale, oltre che di realizzazione di interventi pertinenziali a completamento dell'edificazione esistente.

parzialmente accoglibile

96 protocollo 17517 27/08/2024 soggetto tecnico incaricato
osservante Calonaci Ermanno da Chiavacci Carolina, Pecciarini Andrea, Pecciarini Mauro,
Pecciarini Stefania, Del Giovane Giovanna, Becchi Paolo e Becchi
Paola, proprietari
via dei Fossi 42 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

96 • 1 luogo loc. Le Grazie, Paganico
individuazione catastale

sintesi In merito all'intervento di riorganizzazione del nodo viario e riqualificazione urbana alle Grazie (AE08.01), i proprietari non si oppongono alla realizzazione degli svincoli ma si rendono disponibili a condividere con l'Amministrazione soluzioni simili a quella allegata che comporta l'allontanamento del traffico veicolare dalle abitazioni, la riduzione delle superfici di esproprio, mantenendo la distanza dalla chiesa e dalla scuola steineriana. La proposta aumenta i raggi di curvatura delle rotonde per migliorarne la percorribilità dei mezzi pesanti.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Quella proposta dal Piano Operativo è una soluzione di larga massima ma comunque fondata anche sulle valutazioni svolte per la redazione del Piano Generale del Traffico, finalizzata a orientare i successivi interventi verso un assetto più compatibile con la valorizzazione del contesto e con la qualificazione degli spazi urbani, oltre che verso una maggiore sicurezza.

Si tratta di una configurazione del tutto preliminare, destinata ad essere approfondita e verificata in dettaglio in sede di progetto, anche sulla base dei contributi offerti dalle osservazioni pervenute a riguardo e con particolare attenzione alla protezione delle zone residenziali dal traffico di attraversamento.

L'approfondimento progettuale del resto sarà indirizzato anche a ridurre, se possibile e compatibile con la funzionalità dell'intervento, le aree da espropriare, in un'ottica di ottimizzazione delle risorse e di limitazione all'occupazione di suolo per le infrastrutture.

non accoglibile

97 protocollo 17523 27/08/2024 soggetto tecnico incaricato
osservante De Simone Giuseppe da Koci Arben, proprietario
via Vittorio Emanuele 19 Calenzano
altri richiedenti

97 • 1 luogo Buliciano, Coneo 41
individuazione catastale

sintesi Si chiede per l'edificio 13 (chiesa) ai fini del recupero di ampliare il tipo di interventi ammissibili con il passaggio dalla disciplina di intervento t2 a t3.

L'edificio si trova in cattivo stato di conservazione e l'investimento per recuperarlo è molto oneroso.

L'intenzione è di creare un mono e/o bilocale ad uso abitativo e la disciplina t2 non consente la realizzazione di nuove aperture che sarebbero necessarie per rendere i locali idonei alle norme igienico sanitarie. La proposta progettuale

terrà conto della natura dell'edificio inserendo nuove aperture rispettando la logica degli edifici religiosi cioè quella di illuminare alcune parti lasciandone altre in penombra.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Per gli edifici riconosciuti di rilevante valore architettonico e storico-documentale, come la chiesa di Buliciano, che rappresenta anzi un'architettura particolarmente notevole, assimilabile a edifici con vincolo monumentale, l'obiettivo della conservazione deve essere inteso come assolutamente prevalente rispetto al riuso. Qualsiasi nuovo uso deve quindi dimostrarsi compatibile con la piena tutela del bene, qui certamente non garantita qualora si intervenisse alterando l'impaginato estremamente rigoroso dei prospetti, connotati proprio dalla scarsità di aperture. L'istanza non è pertanto accoglibile.

non accoglibile

98	protocollo	17532	27/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante	Carraretto	Marco	da Capezzuoli Maura, proprietaria
	via XXV aprile 122			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti			

98 • 1 **luogo** via Lippi

individuazione catastale

sintesi Sull'area sono in corso i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione giusto Permesso di Costruire 18/2021; il progetto prevede di cedere una fascia di terreno che comporta lo spostamento dell'attuale recinzione oltre all'abbattimento di diverse piante di ulivo. Si propone quindi la cessione di un'altra area in alternativa.

tema 5 - *progetti in corso (PV)*

parere Per i Piani Attuativi vigenti e gli interventi diretti - convenzionati e non - in corso di realizzazione, identificati dalla sigla PV, il Piano Operativo rinvia alle disposizioni dei progetti approvati vigenti, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati, entro i relativi termini di efficacia. Eventuali varianti a tali progetti sono comunque ammesse purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento. Eventuali modifiche alla convenzione non sono in ogni caso di competenza del Piano Operativo.

non pertinente

99	protocollo	17542	27/08/2024	soggetto proprietario
	osservante	Candela	Baldassare	
	loc. Sei Canti 131			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti			

99 • 1 **luogo** Podere Sei Canti 131

individuazione catastale

sintesi Data la vocazione residenziale del podere, al fine di rendere vantaggioso anche dal punto di vista economico il recupero di tutti gli immobili si ritiene più opportuno consentire il cambio d'uso a residenziale anche agli edifici 01 e 04 pur mantenendo la categoria di intervento t4. Si chiede pertanto di consentire il cambio d'uso a residenziale per gli immobili con disciplina t4 anche nell'insediamento diffuso, come nei nuclei rurali. Si chiede inoltre di poter demolire gli stalletti e riutilizzare il volume per ampliare la parte dell'edificio 03 destinata a parata, di attribuire anche all'edificio 03 (di scarso valore storico) la disciplina t4 e di ampliare l'area di pertinenza. Infine si richiede di attribuire la disciplina t5 al fabbricato in pessime condizioni a cui non è attribuita alcuna categoria di intervento.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Anche in considerazione di quanto evidenziato da altre osservazioni in relazione a contesti specifici, si ritiene opportuno estendere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza nell'insediamento diffuso nel territorio rurale anche a edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, cioè quelli ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4, comunque generalmente compatibili con l'uso residenziale. Resta confermata la disciplina di intervento t3 per l'edificio 03, quindi non è ammissibile alcun ampliamento. L'allargamento a est dell'area di pertinenza, chiaramente delimitata dal tracciato viario, non risulta motivato né condivisibile. Le residue strutture di sostegno forse di una tettoia poste a sud-ovest, infine, non possono in alcun modo essere qualificate come fabbricato.

parzialmente accoglibile

100 protocollo 17543 27/08/2024 soggetto
osservante Candela Baldassare
loc. Sei Canti 131 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

100 • 1 luogo Badia a Coneo
individuazione catastale

sintesi Si chiede di:
- attribuire la categoria di intervento t3 agli edifici 02, 03 e 04 (soprattutto al 04, capanna in pietra in parte crollata) per consentire, sempre nel rispetto del valore storico o storicizzato degli edifici, alcuni interventi quali ad esempio la modifica dei collegamenti verticali e dell'aspetto esteriore;
- consentire il cambio di destinazione d'uso anche a turistico-ricettivo;
- riportare alle dimensioni del RU l'area di pertinenza, ampliandola leggermente come da allegato (per dotare gli edifici di adeguate aree a parcheggio e a giardino, di sufficiente spazio per la piscina e per un impianto di depurazione) e attribuire all'annesso (esterno nel PO adottato) la categoria di intervento congrua al suo recupero.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione delle caratteristiche dei luoghi si ritiene ammissibile ripertimetrare in parte l'area di pertinenza ampliandola nella zona sud-ovest in modo da comprendere anche il piccolo manufatto secondario. A quest'ultimo, trattandosi appunto di un volume accessorio (porcilaia e baracche giustapposte), si applicheranno le disposizioni generali richiamate anche al comma 1 dell'art. 72: "è ammessa la demolizione dei volumi accessori laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, e la loro ricostruzione (limitatamente a quanto legittimamente esistente) ad un solo piano all'interno della pertinenza - purché non in aderenza a edifici ai quali sia attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 o 2 o 3 -, sempre mantenendo la funzione accessoria. La richiesta di attribuzione di differenti discipline di intervento agli edifici 02, 03 e 04, peraltro non supportata da documentazione conoscitiva utile a rivalutare la disciplina attribuita dal PO adottato, non risulta accoglibile. Per quanto riguarda infine le attività ricettive si ricorda che nel territorio rurale, oltre ovviamente alle forme di ricettività offerte dalle aziende agricole (in particolare l'agriturismo), sono già ammesse anche le attività turistico ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione - affittacamere, bed&breakfast, residenze d'epoca - (come sarà più precisamente espresso in riferimento alle definizioni del nuovo Testo unico del turismo regionale, entrato in vigore a inizio gennaio). Per l'individuazione di nuove strutture ricettive a carattere alberghiero o per case per ferie/ostelli si ritiene invece necessaria una valutazione puntuale preliminare a partire da eventuali proposte progettuali specifiche.

parzialmente accoglibile

101 protocollo 17544 27/08/2024 soggetto
osservante Candela Vincenzo
loc. Badia a Coneo 7 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

101 • 1 luogo Buliciano
individuazione catastale

sintesi Si chiede di:
- ricomprendere nell'area di pertinenza del nucleo l'area a monte della strada interna e il fabbricato identificato come 013 nella scheda 144 del RU e ampliarla a sud dei fabbricati 08 e 09;
- consentire il recupero ad uso abitativo della capanna di tipologia tradizionale ed ampie dimensioni (013 sopra citato) attribuendogli la categoria di intervento t4 (la demolizione con ricostruzione è indispensabile viste le pessime condizioni statiche).

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile annettere l'annesso di antica formazione in condizioni di abbandono al nucleo di Buliciano, con attribuzione della disciplina di intervento di tipo 3. Non risulta invece condivisibile la proposta di ampliamento dell'area di pertinenza a sud, non riferibile a elementi fisicamente riscontrabili, confermando il perimetro definito sulla base dei segni presenti nella cartografia di base.

parzialmente accoglibile

102 protocollo 17548 27/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Rossi Raffaele **da Bottiglioni Tiziana, proprietaria**
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti
istanza identica a 85

102 • 1 luogo strada di Selvamaggio 31
individuazione catastale
sintesi L'istanza è identica alla 85.
tema 6.3 - istanza ripetuta
parere
-

103 protocollo 17549 27/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Rossi Raffaele **da Piersimoni Simonpiero, proprietario**
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

103 • 1 luogo strada di Selvamaggio 62
individuazione catastale
sintesi Si richiede di inserire tra le destinazioni d'uso ammissibili nel cambio d'uso nell'ambito U7.2 anche la residenza. Negli ultimi 20 anni circa è iniziata una riqualificazione con sostituzione e trasferimento di attività produttive e cambio di destinazione in residenziale.
tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento
parere L'insediamento urbano di Selvamaggio, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando anche un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale.
La richiesta pertanto non è accoglibile.
non accoglibile

104 protocollo 17553 27/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante Rossi Raffaele **da Piersimoni Simonpiero, legale rappresentante di G.P.G. di Piersimoni Simonpiero & C. s.n.c., proprietaria**
loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

104 • 1 luogo strada di Selvamaggio 60
individuazione catastale
sintesi Si richiede di inserire la possibilità di cambio d'uso anche verso la destinazione residenziale laddove vengano dismessi i fabbricati industriali o porzione di essi. Negli ultimi 20 anni circa è iniziata una riqualificazione con sostituzione e trasferimento di attività produttive e cambio di destinazione in residenziale.
tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento
parere L'insediamento urbano di Selvamaggio, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando anche un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale.
La richiesta pertanto non è accoglibile.
non accoglibile

105	protocollo osservante	17562 Rossi	27/08/2024 Raffaele	soggetto tecnico incaricato da Piersimoni Massimiliano, legale rappresentante di G.P.G. Technology s.r.l., proprietaria
				loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
				altri richiedenti

105 • 1 luogo strada di Selvamaggio 60
individuazione catastale

sintesi Si richiede di inserire la possibilità di cambio d'uso anche verso la destinazione residenziale laddove vengano dismessi i fabbricati industriali o porzione di essi.
Negli ultimi 20 anni circa è iniziata una riqualificazione con sostituzione e trasferimento di attività produttive e cambio di destinazione in residenziale.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere L'insediamento urbano di Selvamaggio, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando anche un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale.
La richiesta pertanto non è accoglibile.
non accoglibile

106	protocollo osservante	17565 Rossi	27/08/2024 Raffaele	soggetto tecnico incaricato da Mazzoni Fabio, legale rappresentante di Caesar's Statuary Export s.r.l., proprietaria
				loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
				altri richiedenti

106 • 1 luogo strada di Selvamaggio 31
individuazione catastale

sintesi Riguardo al comparto AT06.01 si fa presente che il commercio al dettaglio è sempre meno diffuso anche nelle aree con principale vocazione commerciale pertanto, non ritenendo che le previsioni del PO adottato (riconversione a destinazione commerciale e direzionale) costituiscano una ragionevole motivazione per l'intervento, si chiede di realizzare superficie residenziale come previsto in precedenza.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere L'obiettivo della previsione del Piano Operativo è la riqualificazione di un'area in condizioni di abbandono e di degrado con la creazione di un nuovo assetto in grado di rappresentare un luogo centrale per l'insediamento urbano di Selvamaggio che, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale. L'istanza non è pertanto accoglibile.
non accoglibile

107	protocollo osservante	17567 Rossi	27/08/2024 Raffaele	soggetto tecnico incaricato da Mazzoni Fabio, legale rappresentante di Caesar's Statuary Export s.r.l., proprietaria
				loc. San Marziale 16/D Colle di Val d'Elsa
				altri richiedenti

107 • 1 luogo strada di Selvamaggio 31
individuazione catastale

sintesi Si fa presente che l'immobile potrebbe ospitare una superficie di vendita in media struttura con annessi parcheggi coperti, pertanto si chiede la possibilità di inserire il commercio in media struttura nella propria area di pertinenza.

tema 1.7 - cambio d'uso e frazionamento

parere Il Piano Operativo non prevede la destinazione ad attività commerciali al dettaglio in Medie Strutture di Vendita nel sotto-ambito di Selvamaggio che, nonostante alcuni interventi di riconversione attuati a macchia di leopardo in

passato, possiede una caratterizzazione prevalentemente produttiva - artigianale mista - che il PO, coerentemente al nuovo Piano Strutturale, intende mantenere evitando anche un'impropria proliferazione di unità abitative in commistione con le attività produttive e in assenza di servizi e dotazioni appropriate e qualificate per un ambito residenziale.

Sono comunque ammissibili gli esercizi di vicinato, con Superficie di Vendita fino a 300 mq., compresi quelli rientranti in tale categoria costituiti da esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per l'applicazione dei parametri di riduzione della Superficie di Vendita previsti dall'art. 27 della L.R. 62/2018.

non accoglibile

108	protocollo	17584	27/08/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Ghiselli	Patrizia		di C.M. Immobiliare s.r.l., proprietaria
		loc. Selvamaggio 78			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti	con Giannini Roberto, legale rappresentante di COMETA s.n.c. di Giannini E. e C., proprietaria			

108 • 1 luogo via F.lli Bandiera 45/B

individuazione catastale

sintesi Per il comparto AT04.02 si chiede di ridurre l'area da lasciare libera da manufatti e cedere al Comune in modo da creare una zona, in adiacenza alla palazzina ad uso residenziale, dove edificare un nuovo fabbricato abitativo, utilizzando la superficie edificata proveniente dalla demolizione, togliendo quindi l'obbligo di trasferimento in zona di "atterraggio".

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione e tenuto conto di quanto emerso anche da altre osservazioni riguardanti la zona di Molinuzzo, si ritiene ammissibile ricalibrare le potenzialità edificatorie attribuite al comparto, e conseguentemente le opere pubbliche richieste, escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica.

parzialmente accoglibile

109	protocollo	17586	27/08/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Ghiselli	Patrizia		di Ciccorossi s.r.l., proprietaria
		loc. Selvamaggio 78			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				

109 • 1 luogo Belvedere

individuazione catastale

sintesi Si chiede di riconfermare l'edificabilità prevista dal RU e di eliminare l'obbligo di acquisire il 60% da aree di decollo; inoltre si chiede di creare una nuova perimetrazione per AT07.05 rispettando sul fronte nord-est il limite di proprietà e di eliminare la previsione di realizzare parcheggi e verde pubblico, soluzione che riduce sensibilmente il lotto. La notevole riduzione di SE nel PO e l'obbligo di trasferimento da aree di decollo non rende più attuabile il programma di trasferimento e sviluppo dell'azienda.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Anche sulla base di quanto evidenziato da altre osservazioni si ritiene ammissibile rivedere la disciplina per il comparto rendendo il trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi non un obbligo ma una opzione facoltativa per incrementare la Superficie Edificabile assegnata all'area, fermo restando il dimensionamento massimo già stabilito dal Piano Operativo adottato e le opere pubbliche richieste. Tale revisione interesserà anche il comparto AT10.02 a Pian dell'Olmino, area di completamento con caratteristiche analoghe. Si conferma infine la perimetrazione del comparto definita in sede di adozione in quanto pienamente rispondente allo stato dei luoghi.

parzialmente accoglibile

110	protocollo	17587	27/08/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Ghiselli	Patrizia		di Ciccorossi s.r.l., proprietaria
		loc. Selvamaggio 78			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				

110 • 1 luogo Selvamaggio

individuazione catastale

sintesi Visto che la previsione di convertire la volumetria per creare un nuovo edificio a destinazione residenziale è stata tolta e visto che per le caratteristiche architettoniche e strutturali l'unica destinazione plausibile è quella industriale, si

chiede una categoria di intervento che consenta di realizzare un ampliamento di circa 600 mq. in modo da rendere l'edificio di dimensioni idonee alle attuali esigenze della propria attività.

La proprietà è composta da un edificio industriale e da un ampio resede di pertinenza.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione delle esigenze manifestate nell'istanza si ritiene ammissibile attribuire allo stabilimento la disciplina di intervento di tipo 6, con possibilità di realizzazione di incremento della Superficie Edificata e di spazi coperti (tettoie) a supporto dell'attività.

Tenendo conto di quanto evidenziato anche da altre istanze, al fine di favorire le opere di adeguamento "ordinario" delle strutture produttive, si ritiene anche opportuno incrementare il limite per l'ampliamento in t6 da 200 a 500 mq. per unità immobiliare esistente, fermo restando la quota massima del 20% rispetto alla Superficie Edificata esistente con Indice di Copertura massimo del 60%. Eventuali interventi di maggiore entità, a carattere "straordinario", devono invece essere gestiti tramite disciplina specifica e compresi nel quadro previsionale strategico del piano.

parzialmente accoglibile

111	protocollo	17588	27/08/2024	soggetto	<i>legale rappresentante</i>
	osservante	Ghiselli	Patrizia		di Ciccorossi s.r.l., proprietaria
		loc. Selvamaggio 78			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

111 • 1 **luogo** Belvedere

individuazione catastale

sintesi L'istanza è identica alla 109.

tema 6.3 - *istanza ripetuta*

parere

-

112	protocollo	17589	27/08/2024	soggetto	<i>tecnico</i>
	osservante	Candela	Antonio		
		via della Libertà 3			Poggibonsi
		altri richiedenti			

112 • 1 **luogo**

individuazione catastale

sintesi Si chiede la modifica del comma 2 dell'art. 75 prevedendo anche per gli edifici posti nell'insediamento diffuso con disciplina di intervento t4 la destinazione residenziale.

Nel territorio rurale sono presenti molti immobili secondari con caratteristiche tipiche della campagna toscana come capanne, fienili ecc. in pietra. Ad alcuni di questi è stata attribuita giustamente la categoria d'intervento t4 che permettendo la demolizione consente anche un adeguato recupero nel rispetto della normativa sismica e sul contenimento dei consumi energetici.

tema 1.7 - *cambio d'uso e frazionamento*

parere Anche in considerazione di quanto evidenziato da altre osservazioni in relazione a contesti specifici, si ritiene opportuno estendere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza nell'insediamento diffuso nel territorio rurale anche a edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, cioè quelli ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4, comunque generalmente compatibili con l'uso residenziale. Si conferma in ogni caso il dimensionamento minimo richiesto in termini di Superficie Edificata che comprende anche superfici accessorie indispensabili per la gestione degli spazi di pertinenza.

accoglibile

113	protocollo	17618	28/08/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Rossi	Raffaele		da Piersimoni Simonpiero, legale rappresentante di G.P.G. di Piersimoni Simonpiero & C. s.n.c., proprietaria
		loc. San Marziale 16/D			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

113 • 1 **luogo** strada di Selvamaggio 60
individuazione catastale

sintesi L'istanza è identica alla 104.

tema 6.3 - istanza ripetuta

parere

-

114	protocollo	17619	28/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante	Rossi	Raffaele	da Piersimoni Simonpiero, proprietario
		loc. San Marziale 16/D		Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti		

114 • 1 **luogo** strada di Selvamaggio 62
individuazione catastale

sintesi L'istanza è identica alla 103.

tema 6.3 - istanza ripetuta

parere

-

115	protocollo	17621	28/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante	Rossi	Raffaele	da Bottiglioni Tiziana, proprietaria
		loc. San Marziale 16/D		Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti		
		istanza identica a 85		

115 • 1 **luogo** strada di Selvamaggio 31
individuazione catastale

sintesi L'istanza è identica alla 85.

tema 6.3 - istanza ripetuta

parere

-

116	protocollo	17622	28/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante	Carli	Maurizio	da Stellin Massimo, Clemente Greta, Petrillo Fabio, Parri Fulvio e Vadi Marta, proprietari
		piazza Lavagnini 2/A		Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti		

116 • 1 **luogo** loc. Cappuccini, S.P. 8 km. 6,480
individuazione catastale

sintesi Visto che la realizzazione di un'area di sosta attrezzata per camper e roulotte sarebbe gradita dai turisti itineranti con sicuro riscontro anche per le attività locali operanti nel settore del turismo, si chiede che venga concessa la possibilità di realizzare detta struttura.
Il terreno è pianeggiante, vicino alla provinciale e dotato di regolare autorizzazione di accesso, vicino allo svincolo Colle sud, recintato e facilmente dotabile di sottoservizi.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere L'eventuale inserimento di una previsione per una nuova struttura turistico-ricettiva, che interessa il territorio rurale, è subordinato alla valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, attraverso una procedura che non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni al Piano Operativo adottato.
La proposta, debitamente approfondita e documentata, potrà dunque eventualmente essere oggetto di un successivo procedimento specifico, comprendente anche la relativa Valutazione Ambientale Strategica.

non accoglibile

117 protocollo 17623 28/08/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Carli Maurizio **da Stellin Massimo e Clemente Greta, proprietari**
piazza Lavagnini 2/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

117 • 1 luogo strada di Selvamaggio 40-41
individuazione catastale

sintesi Visto che la reale utilizzazione dell'area è in contrasto con il PO adottato, si chiede che venga modificato il margine esterno del territorio urbanizzato come nel Piano Strutturale approvato, inserendo l'area nell'ambito U7.2 zona omogenea D con destinazione specifica per la realizzazione di parcheggi privati a raso e/o l'installazione di stazione di ricarica per le auto elettriche aperta al pubblico. Si evidenzia la vicinanza allo svincolo Colle sud del Raccordo autostradale Siena-Firenze.
Si fa anche presente che ciò fornirebbe un servizio mancante al momento e che la destinazione non è in contrasto con la zona U7.2 in quanto le stazioni di ricarica non sono classificabili come distributori di carburante non essendo rifornite da autobotti e non erogando sostanze infiammabili.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere In considerazione dello stato dei luoghi si ritiene ammissibile una parziale correzione del perimetro dell'area urbanizzata, escludendo comunque il tracciato viario rurale di margine.

parzialmente accoglibile

118 protocollo 17639 28/08/2024 **soggetto** legale rappresentante
osservante Battaglini Claudio **di Credit Project i Reoco s.r.l., proprietaria**
strada di Cerchiaia 26 Siena
altri richiedenti

118 • 1 luogo Brentine
individuazione catastale

sintesi Si chiede che la norma del PO laddove vieta la realizzazione di nuove abitazioni rurali anche in presenza di P.M.A.A. venga cassata confermando la previgente normativa del RU.
Ciò limita in modo sostanziale lo sviluppo agricolo, soprattutto per un'azienda di notevoli dimensioni come Brentine.

tema 2.1 - nuove abitazioni rurali

parere In considerazione di quanto evidenziato anche da altre osservazioni e delle caratteristiche dei differenti ambiti del territorio, articolati in rapporto al riconoscimento dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali nel Piano Strutturale, si ritiene ammissibile estendere la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali per le aziende agricole che ne abbiano i requisiti, secondo quanto disposto dalla legge regionale, anche alla fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), agli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2), agli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) e all'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6); restano pertanto esclusi soltanto gli ambiti più strettamente collegati ai contesti fluviali e al reticolo idrografico - ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3), ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10) e ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (R11) - e l'ambito dei campi chiusi (R7), da sottoporre a particolare tutela paesaggistica ed ecosistemica.

parzialmente accoglibile

118 • 2 luogo Brentine
individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'ospitalità in spazi aperti, di cui al comma 3 dell'art. 108, venga uniformata, senza limitazioni dimensionali, alla L.R. 30/2003 e relativo regolamento di attuazione.
Ciò limita in modo sostanziale lo sviluppo agricolo, soprattutto per un'azienda di notevoli dimensioni come Brentine.

tema 2.3 - agricampeggio

parere Al fine di supportare le aziende agricole anche attraverso la multifunzionalità, fermo restando la tutela dei valori paesaggistici del territorio e allo stesso tempo la compatibilità con la conservazione di tali valori, si ritiene ammissibile che per l'ospitalità in spazi aperti possano essere previste fino a 16 piazzole (massimo 4 allestite dall'imprenditore agricolo) negli ambiti meno vocati alle coltivazioni di maggiore pregio e prevalentemente boscati - fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2) e ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) - e fino a 10 piazzole (massimo 3 allestite dall'imprenditore agricolo) negli altri ambiti già individuati dal PO.

parzialmente accoglibile

119 protocollo 17640 28/08/2024 soggetto legale rappresentante
osservante Battaglini Claudio di Credit Project i Reoco s.r.l., proprietaria
strada di Cerchiaia 26 Siena
altri richiedenti

119 • 1 luogo Brentine

individuazione catastale

sintesi Si chiede che la norma di PO, in particolare la categoria di intervento t5, consenta, nel caso specifico, la trasformazione con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente (complesso del caseificio dismesso da circa 20 anni e in stato di abbandono) sia nel sedime che nell'ambito del perimetro dell'area. La destinazione d'uso richiesta è turistico ricettiva (o comunque connessa all'attività agricola e agrituristica) con possibilità di valorizzare i fanghi solfurei (noti ancor prima del 1800) presenti a poca distanza dall'ex caseificio.
Sarebbe senz'altro auspicabile "spalmare" o frazionare la volumetria in un ambito di più ampio respiro.

tema 1.2 - disciplina di intervento di tipo 5

parere L'idea proposta, qualora riferita alla destinazione turistico-ricettiva, configura un intervento che eccede la disciplina ordinaria del Piano Operativo e comporta di fatto nuovo consumo di suolo nel territorio rurale; l'eventuale inserimento della previsione quindi è subordinato alla valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, attraverso una procedura che non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni al Piano Operativo adottato. La proposta potrà dunque essere oggetto di un successivo procedimento specifico, comprendente anche la relativa Valutazione Ambientale Strategica.
Nel caso invece di attività ricettiva connessa all'attività agricola si applicano le norme dei Capi II e IV del Titolo IX delle NTA.

non accoglibile

120 protocollo 17651 28/08/2024 soggetto proprietaria
osservante Aiazzi Silvia
traversa di via Curtatone 8 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Salvi Francesco e Salvi Alviero, comproprietario

120 • 1 luogo Gracciano, traversa di via Curtatone

individuazione catastale

sintesi Si propone di poter edificare l'area nella sua parte più interna realizzando in concomitanza un tratto di strada che permetta l'accesso ai fabbricati esistenti sul lato nord, oggi privi di un accesso funzionale. L'attuale destinazione a verde complementare verrà mantenuta ma ridotta e localizzata in prossimità della strada pubblica esistente.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere L'area individuata dal Piano Operativo come verde complementare, destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a giardino pubblico, non è qualificabile come lotto indipendente con adeguate caratteristiche per l'edificazione, visto anche che, come riscontrato dall'osservazione stessa, una significativa porzione è in realtà funzionale all'accessibilità carrabile ai lotti contermini, dei quali rappresenta in pratica uno spazio pertinenziale, utilizzato ad esempio per la sosta carrabile.
Va altresì sottolineato che, in considerazione delle caratteristiche del contesto, fortemente carente dal punto di vista della viabilità e privo di adeguate dotazioni in termini di spazi pubblici, che sarebbero ulteriormente peggiorate dalla saturazione delle aree inedificate residue, non si ritiene accoglibile l'istanza, rinviando un'eventuale rivalutazione ai successivi Piani Operativi, fondata su un rinnovato quadro strategico finalizzato alla migliore qualificazione della parte est del quartiere di Gracciano, risolvendo le numerose criticità risultanti da una crescita non pianificata.

non accoglibile

121 protocollo 17652 28/08/2024 soggetto comproprietaria
osservante Aiazzi Silvia
traversa di via Curtatone 8 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Salvi Francesco e Salvi Alviero, comproprietario

121 • 1 luogo Gracciano, traversa di via Curtatone

individuazione catastale

sintesi Vista la vicinanza dei terreni all'abitazione si propone, pur mantenendo la destinazione a verde, che i suddetti siano individuati - per l'intera area o almeno in parte, per la porzione direttamente confinante con l'abitazione - come spazi pertinenziali in modo da garantirne il decoro e allo stesso tempo utilizzarne una piccola porzione per l'installazione di tettoie fotovoltaiche.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere Per caratteristiche - omogenee piuttosto alla campagna circostante - oltre che per dimensioni l'area può essere considerata come pertinenziale alle abitazioni vicine, che hanno resede chiaramente individuabile, in continuità con gli edifici.
L'istanza non è pertanto accoglibile.

non accoglibile

122	protocollo	17653	28/08/2024	soggetto	<i>comproprietario</i>
	osservante	Rossi	Adriano		
		via di Casabassa 78			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti	con Fineschi Stefania, comproprietaria			

122 • 1 **luogo** via di Casabassa 78
individuazione catastale

sintesi Viste le molte problematiche presenti per realizzare l'allargamento della sede stradale - previsto nella convenzione del comparto AT PA - nel tratto prospiciente l'abitazione di proprietà, che comporterebbe anche una notevole riduzione del resede, si chiede di eliminare tale previsione.

tema 5 - *progetti in corso (PV)*

parere Per i Piani Attuativi vigenti e gli interventi diretti - convenzionati e non - in corso di realizzazione, identificati dalla sigla PV, il Piano Operativo rinvia alle disposizioni dei progetti approvati vigenti, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati, entro i relativi termini di efficacia.
Eventuali varianti a tali progetti sono comunque ammesse purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento. Eventuali modifiche alla convenzione non sono in ogni caso di competenza del Piano Operativo.

non pertinente

122 • 2 **luogo** via di Casabassa 78
individuazione catastale

sintesi Si chiede di prevedere per gli edifici la categoria di intervento t5 che consente di mantenere la possibilità, ad oggi prevista dal RU, di realizzare un piccolo ampliamento.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere L'istanza, peraltro non supportata da documentazione conoscitiva utile a rivalutare la disciplina attribuita dal PO adottato, non è accoglibile in quanto l'edificio di matrice storica presenta ancora elementi tipologici e caratteristiche di interesse documentale da mantenere; si conferma pertanto l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 4.
Va comunque notato che la previsione del RU può ritenersi già di fatto attuata con la realizzazione dell'edificio a valle, quale completamento edilizio.

non accoglibile

123	protocollo	17654	28/08/2024	soggetto	<i>proprietaria</i>
	osservante	Lapucci	Marcella		
		il Colombaio 144, Campiglia			Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti				

123 • 1 **luogo** il Colombaio 144, Campiglia
individuazione catastale

sintesi Si chiede di riconfermare la previsione del Regolamento Urbanistico che consentiva di realizzare un intervento di riqualificazione dell'area tramite demolizione dei vecchi magazzini e costruzione di un edificio ad uso residenziale, rapportando i mq. di Sn già previsti al nuovo parametro di SE del PO.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato e la proposta si configura come nuova edificazione a destinazione residenziale nel territorio rurale, sempre esclusa dalla normativa sovraordinata, mentre nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale eventuali proposte che comportino nuovo

impegno di suolo dovranno comunque essere preliminarmente valutate dalla Conferenza di copianificazione.

non accoglibile

124 protocollo 17655 28/08/2024 **soggetto** *comproprietario*
osservante **Lotti Roberto**
via dei Mille 85 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Lotti Sonia, Corti Giovanna e Giannini Barbara, comproprietari

124 • 1 **luogo** via dei Mille 85
individuazione catastale

sintesi L'edificio presenta caratteristiche planivolumetriche che se mantenute, anche in un'eventuale demolizione con fedele ricostruzione, non consentono un recupero ottimale e la possibilità di accogliere idoneamente al suo interno nuove destinazioni d'uso. Inoltre con la disciplina di intervento di tipo 4 non sarebbe possibile garantire un raggiungimento di una migliore qualità architettonica.

Si chiede quindi che sia prevista una tipologia di intervento che ne consenta la demolizione con ricostruzione mantenendo la consistenza esistente ma con possibilità di creare un nuovo edificio con diversa conformazione planivolumetrica.

tema *3.1 - modifica disciplina di intervento*

parere Un intervento di complessiva riconfigurazione planivolumetrica e di riqualificazione anche attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso non può certo prescindere dal coinvolgimento di un ambito esteso almeno all'intero complesso edificato di cui la proprietà è parte.

Si tratta di interventi di riconversione che non possono essere gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.

Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.

Eventuali nuove previsioni di riconversione, estese anche a contesti con attività produttive ancora in corso, potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

125 protocollo 17656 28/08/2024 **soggetto** *legale rappresentante*
osservante **Hysen Hamitaj** **di Edil H2 Costruzioni s.r.l.s., proprietaria**
via Gobetti 18 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

125 • 1 **luogo** loc. il Poggio
individuazione catastale

sintesi Si chiede che la perimetrazione della scheda SR06.03 sia modificata inserendo al suo interno la zona prospiciente i fabbricati che è evidente essere sempre stata utilizzata come resede dei fabbricati.

Inoltre, visto che per gli edifici 02, 03 e 06 la tipologia di intervento t4 consente la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori nel lotto di pertinenza, si chiede che gli edifici 02 e 03 possano essere demoliti e ricostruiti per realizzare in parte volumi accessori anche finalizzati al rispetto di quanto previsto all'art. 74.6 (locali accessori per il fondo) e in parte per ampliare l'edificio 06 e consentire il suo contestuale cambio d'uso in abitazione.

tema *3.1 - modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile ampliare l'area di pertinenza e riclassificare l'edificio 03, di nessun valore, con l'assegnazione della disciplina di intervento di tipo 5 finalizzata ad un migliore inserimento nel contesto di matrice storica.

Si conferma la disciplina di intervento di tipo 4 attribuita agli edifici 02 e 06, che potranno comunque essere utilizzati come locali accessori per il fondo, mentre non hanno caratteristiche adeguate all'uso come locali abitativi principali e meno che mai come unità abitative autonome.

parzialmente accoglibile

126 protocollo 17657 28/08/2024 **soggetto** legale rappresentante
osservante Tosi Gabriele della Azienda Agricola Casale Fonterna di Tosi Gabriele. Affittuaria
Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti con Tosi Giovanni, proprietario

126 • 1 luogo Loc. Fonterna - Quartaia
individuazione catastale

sintesi Visto che il resede di pertinenza delle unità immobiliari risulta comune con le altre e non ne consente un utilizzo esclusivo e visto che la perimetrazione della scheda del Piano Operativo risulta sensibilmente ridotta rispetto a quella del Regolamento Urbanistico, in previsione di destinare gli immobili ad attività agrituristica con la necessità di realizzare degli accessori come piscina e/o cover-car si chiede un piccolo allargamento del perimetro o comunque che sia rispettata la vecchia perimetrazione.

tema 3.4 - modifica resede

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si ritiene ammissibile riperimetrare la pertinenza del complesso rurale ampliandola verso sud, fermo restando naturalmente le possibilità di definizione di dettaglio in sede progettuale e conseguentemente al cambio di scala che saranno meglio precisate nelle NTA.

parzialmente accoglibile

127 protocollo 17658 28/08/2024 **soggetto** proprietario
osservante Stanco Franco
loc. I Castellini 142 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

127 • 1 luogo loc. I Castellini 142
individuazione catastale

sintesi Viste le dimensioni contenute e l'ampia pertinenza della porzione di edificio posto sul lato nord ovest del complesso, si chiede un intervento di tipo 5 (invece che t3) che consenta di realizzare un piccolo ampliamento. Originariamente destinato a laboratorio è stato ristrutturato con cambio d'uso a residenza.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere L'istanza non è supportata da documentazione conoscitiva utile a rivalutare la disciplina di intervento di tipo 3 attribuita dal PO adottato, peraltro in continuità con le previsioni del Regolamento Urbanistico, e non è quindi accoglibile.

non accoglibile

128 protocollo 17659 28/08/2024 **soggetto** proprietaria
osservante Mannino Antonella
Il Poggio - Campiglia 94/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

128 • 1 luogo Campiglia, tra via Guardi e via Mantegna
individuazione catastale

sintesi Visto che la tipologia di intervento t3 assegnata all'edificio consente l'inserimento di collegamenti verticali purché non interessi volte o solai con caratteristiche di pregio, si chiede una tipologia di intervento che lo consenta anche nel caso di solaio in voltine di laterizio (volterrane) - come nell'edificio oggetto di osservazione -, anche intervenendo su una sola campata. Ciò permetterebbe di realizzare un unico appartamento con scala interna, invece di due alloggi di dimensioni molto contenute.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'osservazione si ritiene ammissibile integrare le disposizioni per la disciplina di intervento di tipo 3 in modo che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni possa essere attuabile anche nel caso di volte e solai, purché siano salvaguardati gli elementi di particolare pregio e sempre fermo restando il rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale esistente.

parzialmente accoglibile

129 protocollo 17660 28/08/2024 soggetto proprietario
osservante Antichi Alberto
via Carducci 8 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

129 • 1 luogo Speretola

individuazione catastale

sintesi Si chiede la possibilità di realizzare un nuovo edificio abitativo di circa 120 mq. di Superficie Netta con la demolizione di tutte le strutture sia in muratura che in struttura leggera.
Il RU nella scheda S028 prevedeva la riqualificazione dell'area e la costruzione di un edificio a uso residenziale di circa 80 mq.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere L'intervento previsto dal Regolamento Urbanistico consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato destinato esclusivamente all'attività agricola e tale opportunità resta ammessa anche con il Piano Operativo in applicazione delle norme sovraordinate per gli annessi degli imprenditori agricoli oppure, con minori dimensioni, per l'agricoltura amatoriale.
Visto che l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato la proposta di realizzare un nuovo fabbricato abitativo si configura invece come nuova edificazione a destinazione residenziale nel territorio rurale, sempre esclusa dalla normativa sovraordinata, a meno che non si tratti di abitazioni rurali cioè dell'imprenditore agricolo tramite programma aziendale.
Del resto va anche osservato che nell'area sono presenti soltanto baracche e capanni di consistenza irrilevante e di nessun valore storico documentale, inadeguati al recupero a fini differenti da quelli originari.

non accoglibile

130 protocollo 17661 28/08/2024 soggetto proprietario
osservante Antonelli Aleandro
San Biagio 25 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

130 • 1 luogo San Biagio

individuazione catastale

sintesi Si ritiene opportuno inserire il fabbricato in un'area con disciplina specifica attribuendogli la disciplina di intervento t5. Il fabbricato non ha nessun carattere di pregio e pertanto per migliorare il suo aspetto e adeguarlo alle esigenze sarebbe necessario effettuare una ristrutturazione pesante con possibilità di ampliamento di circa 80 mq. di Superficie Netta da suddividere tra le due unità abitative già presenti.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere All'edificio, non di matrice storica e privo di valore architettonico o documentale, il Piano Operativo già attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 che consente per le abitazioni esistenti interventi di riqualificazione e ampliamenti un tantum, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa (sufficiente ad un adeguamento funzionale dell'alloggio), oltre ad eventuali interventi pertinenziali di dimensione proporzionata all'uso accessorio.

non accoglibile

131 protocollo 17662 28/08/2024 soggetto comproprietario
osservante Fregoli Giancarlo
via Raffaello Sanzio 8 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

131 • 1 luogo Montegabbro

individuazione catastale

sintesi Visto che gli edifici per consistenza con un progetto di vera riqualificazione potrebbero concorrere ad una sistemazione molto valida della parte del borgo considerata di minor pregio, si chiede di valutare la possibilità di consentire una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale come previsto dal Regolamento Urbanistico, utilizzando tutta la volumetria preesistente con ampliamento del 20%.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere L'istanza, così come formulata, non è accoglibile in quanto per i fabbricati privi di qualsiasi valore storico documentale e

con caratteristiche non adeguate alla residenza - come quelli oggetto di osservazione - il PO non prevede la possibilità di cambio d'uso a residenza, privilegiando invece il recupero a fini residenziali degli edifici di particolare pregio o comunque di valore testimoniale. Ciò anche per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -.

Ciò non preclude possibilità di eventuale recupero e riqualificazione, anche con miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico, per le destinazioni compatibili con il territorio rurale, in primo luogo per attività agricole e assimilabili quali quelle che li hanno originati. A tale fine si ritiene opportuno attribuire ai manufatti recenti (13 e 14) della scheda di Montegabbro la disciplina di intervento di tipo 5 - invece che t4 -, con l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

parzialmente accoglibile

132	protocollo	17663	28/08/2024	soggetto	legale rappresentante
	osservante	Viviani	Dario		Pressofonderie senesi s.n.c., proprietaria
		Pian dell'Olmino			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

132 • 1 luogo Pian dell'Olmino
individuazione catastale

sintesi Si chiede di ripristinare le previsioni del Regolamento Urbanistico in maniera da poter continuare nella progettazione e riuscire in tempi brevi all'edificazione del nuovo primo ampliamento di circa 700 mq. oltre al miglioramento dell'accesso sulla provinciale di Mensanello.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione delle esigenze espresse, l'istanza è da ritenersi accoglibile prevedendo per l'area una disciplina specifica con possibilità di ampliamento dello stabilimento esistente - secondo i parametri del nuovo PO -, contestualmente finalizzata anche al miglioramento dell'accesso carrabile e della viabilità principale, in coordinamento con l'intervento di iniziativa pubblica già individuato dal PO adottato.

parzialmente accoglibile

132 • 2 luogo Pian dell'Olmino
individuazione catastale

sintesi Per lo svincolo (AE10.01) si propone una ulteriore modifica spostandolo più a nord, in modo da liberare la strada 541 dalla sosta momentanea di chi accede allo stabilimento e eliminare le due curve strette e pericolose.

tema 4.1 - modifica area di trasformazione

parere Pur comprendendo le considerazioni e le motivazioni espresse dall'osservazione si fa presente che una nuova perimetrazione dell'intervento AE10.01 comporterebbe una nuova procedura ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni. Qualsiasi soluzione alternativa dovrà in ogni caso essere attentamente approfondita tenendo conto dei molteplici fattori e aspetti interessati, in particolare per quanto riguarda il rischio idraulico e la tutela del reticolo idraulico.

non accoglibile

133	protocollo	17664	28/08/2024	soggetto	proprietario
	osservante	Rossi	Graziano		
		il Sasso 56-1			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

133 • 1 luogo loc. il Sasso
individuazione catastale

sintesi Per l'intero edificio attualmente ad uso magazzino agricolo si chiede di effettuare una ristrutturazione con cambio di destinazione in residenziale utilizzando tutta la volumetria preesistente con possibilità di ampliamento di circa 25 mq. una tantum.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere In considerazione di quanto evidenziato dall'istanza e delle caratteristiche del contesto si ritiene opportuno individuare per il complesso di matrice storica del Sasso una disciplina specifica attribuendo all'edificio principale e all'annesso già recuperato la disciplina di intervento di tipo 4 e al magazzino oggetto dell'osservazione la disciplina di intervento di tipo 3, prescrivendo contestualmente la tutela dell'antica aia in laterizio.

parzialmente accoglibile

134 protocollo 17665 28/08/2024 soggetto proprietario
osservante Marconi Fabrizio
loc. Montecchio 119 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

134 • 1 luogo loc. Montecchio
individuazione catastale

sintesi Per l'intero edificio attualmente ad uso magazzino agricolo si chiede di effettuare una ristrutturazione con cambio di destinazione in residenziale mantenendo tutta la volumetria preesistente.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita e della collocazione in prossimità del nucleo di Montecchio si ritiene ammissibile attribuire al fabbricato la disciplina di intervento di tipo 4, con conseguente possibilità di cambio d'uso a residenza.

accoglibile

135 protocollo 17666 28/08/2024 soggetto
osservante Interlandi Mauro
via Gozzoli 31 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

135 • 1 luogo loc. Paganichino
individuazione catastale

sintesi Per l'intero edificio attualmente ad uso ex magazzino agricolo si chiede di effettuare una ristrutturazione con cambio di destinazione in residenziale utilizzando tutta la volumetria preesistente con possibilità di ampliamento di circa 25 mq. una tantum.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Per i fabbricati privi di qualsiasi valore storico documentale e con caratteristiche non adeguate alla residenza - come i manufatti oggetto di osservazione - il PO non prevede la possibilità di cambio d'uso a residenza, privilegiando invece il recupero a fini residenziali degli edifici di particolare pregio o comunque di valore testimoniale. Ciò anche per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -. Ciò non preclude possibilità di eventuale recupero e riqualificazione, anche con miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico, per le destinazioni compatibili con il territorio rurale, in primo luogo per attività agricole e assimilabili quali quelle che li hanno originati, oltre all'utilizzo come locali accessori a supporto delle abitazioni già esistenti e del relativo resede.

non accoglibile

136 protocollo 17667 28/08/2024 soggetto legale rappresentante
osservante Signorini Dino di Oasi manufatti in gesso di Signorini Dino s.n.c.
loc. Pian senese 54 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

136 • 1 luogo Selvamaggio
individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'area con sovrastante edificio industriale in stato precario di manutenzione e conservazione venga riportata alla destinazione precedente quale ATCC, come da convenzione già stipulata e in corso di validità.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere In considerazione della validità della convenzione stipulata, l'intervento previsto dal RU verrà recepito dal Piano Operativo quale progetto in corso di attuazione, individuato dall'identificativo PV06.01, rinviando al progetto approvato per quanto riguarda parametri e obblighi convenzionali, entro i termini di efficacia.

parzialmente accoglibile

137 protocollo 17701 28/08/2024 **soggetto** legale rappresentante
osservante Zattera Claudio di CEM s.r.l., proprietaria
via F.lli Bandiera 9/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

137 • 1 luogo via di Casabassa
individuazione catastale

sintesi La lottizzazione in corso (PV03.02) prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione suddivise in due stralci: il primo è pressoché ultimato mentre il secondo è in corso per l'allargamento della vecchia strada vicinale dell'Agresto. Il vecchio tracciato è costeggiato da un lato da un ciglio con querce di grandi dimensioni e sul lato opposto dal margine del resede di un edificio.

Visto che il PO ha tolto la previsione di ampliare anche il tratto finale della strada vicinale in corrispondenza dell'innesto su via di Casabassa, appare opportuno limitare l'ampliamento fino al limite della lottizzazione e si propone di dirottare i costi per realizzare il tratto di collegamento con il percorso ciclopedonale realizzato dall'intervento Eurospin.

tema 5 - progetti in corso (PV)

parere Per i Piani Attuativi vigenti e gli interventi diretti - convenzionati e non - in corso di realizzazione, identificati dalla sigla PV, il Piano Operativo rinvia alle disposizioni dei progetti approvati vigenti, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati, entro i relativi termini di efficacia.
Eventuali varianti a tali progetti sono comunque ammesse purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento. Eventuali modifiche alla convenzione non sono in ogni caso di competenza del Piano Operativo.

non pertinente

138 protocollo 17703 28/08/2024 **soggetto** proprietaria
osservante Conticelli Delfina
loc. San Martino - Campiglia 145 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

138 • 1 luogo loc. San Martino, Campiglia
individuazione catastale

sintesi Si chiede la possibilità di accorpare tutti gli edifici ad uso accessorio antistanti l'abitazione (urbanisticamente regolari ma con caratteristiche costruttive pessime), trasformandoli in un appartamento.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Per i fabbricati privi di qualsiasi valore storico documentale e con caratteristiche non adeguate alla residenza - come i manufatti oggetto di osservazione, alcuni dei quali certamente non qualificabili come effettivi volumi - il PO non prevede la possibilità di cambio d'uso a residenza, privilegiando invece il recupero a fini residenziali degli edifici di particolare pregio o comunque di valore testimoniale. Ciò anche per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -.

Ciò non preclude possibilità di eventuale recupero e riqualificazione, anche con miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico, per le destinazioni compatibili con il territorio rurale, in primo luogo per attività agricole e assimilabili quali quelle che li hanno originati, oltre all'utilizzo come locali accessori a supporto delle abitazioni già esistenti e del relativo resede, anche attraverso ricomposizione volumetrica.

Si ricorda infine che la disciplina di intervento di tipo 5 attribuita all'abitazione esistente ne consente l'ampliamento, con i parametri esplicitati dalle NTA.

non accoglibile

139 protocollo 17707 28/08/2024 **soggetto** tecnico incaricato
osservante Carli Maurizio da Panait Eugenia, proprietaria
piazza Lavagnini 2/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

139 • 1 luogo Paganico
individuazione catastale

sintesi Si chiede che sia variata la disciplina di intervento di tipo 5 in modo da consentire anche per gli edifici con destinazione produttiva e/o terziaria interessati da cambi di destinazione d'uso in residenziale, purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, interventi fino alla sostituzione edilizia senza incremento della SE

esistente e con altezza massima non superiore a 7,5 ml.

tema 1.2 - *disciplina di intervento di tipo 5*

parere L'ammissibilità del cambio d'uso verso la residenza anche per i fabbricati con destinazione produttiva o terziaria con disciplina di intervento di tipo 5 può essere introdotta limitatamente ad aggregati maggiori e in presenza comunque di contesti già prevalentemente residenziali, come nel caso di Paganico, tramite una disciplina specifica che ne precisi puntualmente criteri e modalità, al fine di garantire la compatibilità paesaggistica e la coerenza con le disposizioni sovraordinate.

Si provvederà dunque a definire una nuova scheda normativa per l'insediamento di Paganico, comprendente interventi di riqualificazione ad uso residenziale dei manufatti produttivi privi di valore storico documentale.

parzialmente accoglibile

140	protocollo	17733	29/08/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Villani	Francesco		
		il Progresso agricolo 82-1			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

140 • 1 **luogo** loc. Le Grazie
individuazione catastale

sintesi Si chiede che il fondo possa essere adibito a sosta camper o per altre esigenze legate ad attività sportive oppure per la realizzazione di spazio cimiteriale per animali.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere L'eventuale inserimento di una previsione di nuove strutture non legate all'attività agricola, che interessa il territorio rurale, è subordinato alla valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, attraverso una procedura che non è attivabile in fase di controdeduzione alle osservazioni al Piano Operativo adottato.
La proposta, debitamente approfondita e documentata, potrà dunque eventualmente essere oggetto di un successivo procedimento specifico, comprendente anche la relativa Valutazione Ambientale Strategica.

non accoglibile

141	protocollo	17742	29/08/2024	soggetto	<i>proprietario</i>
	osservante	Cambi	Fabrizio		
		loc. Vico 99			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

141 • 1 **luogo** Vico
individuazione catastale

sintesi Si chiede che l'edificio possa essere oggetto di frazionamento in due appartamenti e di cambiare la categoria di intervento da t3 a t4, più appropriata, trattandosi di immobile con matrice storica ma non con caratteristiche storico-documentali e con modifiche consistenti rispetto a quelle originarie.
L'edificio è stato ristrutturato nei primi anni '90 con nuovi volumi conseguenti a demolizione di alcuni corpi di fabbrica e successiva ricostruzione.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere L'istanza, peraltro non supportata da documentazione conoscitiva utile a rivalutare la disciplina attribuita dal PO adottato, non è accoglibile in quanto l'edificio di matrice storica presenta ancora elementi tipologici e caratteristiche di interesse documentale da mantenere; si conferma pertanto la disciplina di intervento di tipo 3.

non accoglibile

142	protocollo	17746	29/08/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Cerami	Damiano	da Nencini Pietro, comproprietario	
		loc. San Marziale 16/D			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			De Pamphilis Marcella, Nencini Paola, Nencini Annalisa e Nencini Silvia, comproprietarie

142 • 1 **luogo** loc. Le Caldane
individuazione catastale

sintesi L'osservazione presenta una nuova proposta per la completa riqualificazione dell'area del Mulino delle Caldane (AT04.09), attualmente in completo stato di abbandono, il recupero dei fabbricati storici e la demolizione dei fabbricati

industriali e la ricostruzione all'interno del comparto per ospitare funzioni direzionali e di servizio oltre a spazi e attrezzature pubblici o di interesse pubblico.
Si propone inoltre un allargamento del perimetro.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere In considerazione di quanto evidenziato nell'osservazione si ritiene opportuno rinviare un intervento di complessivo riordino dell'area, con eventuale riconversione dei fabbricati esistenti, alla messa a punto di una proposta compiuta e matura, sufficientemente sviluppata ed approfondita da permettere di svolgere le necessarie valutazioni, se del caso con attivazione della procedura di copianificazione, comunque non fattibile in fase di controdeduzione alle osservazioni. Una significativa revisione della previsione adottata richiede senz'altro di integrare le elaborazioni effettuate e la documentazione predisposta, anche per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica, e le opportunità di ricevere contributi ed osservazioni da parte di tutti i soggetti competenti ed interessati, vista anche la rilevanza del contesto.
Si provvederà dunque in questa fase - interlocutoria probabilmente - a ricalibrare la disciplina per l'area su un intervento limitato sostanzialmente al recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico documentale (attraverso l'inserimento di una nuova Scheda SR04.03 riferita al solo nucleo di antica formazione), escludendo operazioni di trasformazione e di trasferimento volumetrico.

parzialmente accoglibile

143	protocollo	17751	29/08/2024	soggetto	<i>comproprietario</i>
	osservante	Di Pietro	Angelo		
		via di Campiglia 2			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

143 • 1 **luogo** via Mantegna, Campiglia
individuazione catastale

sintesi Si chiede che dal comparto AT08.02 venga stralciata la porzione ricadente in altra proprietà, con impegno a realizzare i parcheggi occorrenti all'interno dei terreni di proprietà dell'osservante.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere Obiettivo della previsione del Piano Operativo è la riqualificazione complessiva di un'area interna al tessuto urbano attualmente sottoutilizzata e incompiuta, pertanto non risulta possibile escluderne parte, considerando anche la funzionalità dell'impianto da realizzare e quindi la più opportuna collocazione dei parcheggi.

non accoglibile

144	protocollo	17752	29/08/2024	soggetto	<i>tecnico</i>
	osservante	Pisaneschi	Annalisa		
		loc. San Marziale 16/D			Colle di Val d'Elsa
		altri richiedenti			

144 • 1 **luogo**
individuazione catastale

sintesi Relativamente alle discipline di intervento di tipo 1 e 2 si chiede che in riferimento alle norme igienico-sanitarie, per quanto riguarda i rapporti aero-illuminanti, senza richiesta di parere ASL sia nuovamente consentita sia la deroga di 1/14 che la possibilità di realizzare interventi migliorativi.

tema 1.4 - *deroghe parametri igienico-sanitari*

parere Al fine di evitare equivoci in merito, si provvederà a modificare la norma rinviando alle disposizioni sovraordinate.
parzialmente accoglibile

144 • 2 **luogo**
individuazione catastale

sintesi Nella disciplina di intervento di tipo 5 si chiede la possibilità di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma anche per gli edifici industriali, in quanto ciò risulta una forte limitazione alla realizzazione di interventi di riqualificazione.

tema 1.2 - *disciplina di intervento di tipo 5*

parere Gli interventi di riconversione ai quali allude l'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.

Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.

Eventuali nuove previsioni di riconversione, estese anche a contesti con attività produttive ancora in corso, potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

144 • 3 luogo

individuazione catastale

sintesi Visto che per gli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico nella tavole del PO sono riportate le pertinenze, è necessario chiarire se la loro perimetrazione è un limite invalicabile per la realizzazione di eventuali manufatti e/o sistemazioni esterne oppure se è puramente indicativo.

tema 1.5 - *interventi negli spazi pertinenziali*

parere Tenendo conto di quanto evidenziato anche da altre istanze, si ritiene opportuno introdurre un margine di flessibilità nella definizione progettuale della pertinenza degli edifici nel territorio rurale rispetto all'individuazione riportata nelle Tavole di PO, sulla base di maggiori approfondimenti conoscitivi, anche con modesti ampliamenti del perimetro, comunque da sottoporre ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

accoglibile

144 • 4 luogo

individuazione catastale

sintesi Viste le caratteristiche del territorio per quanto riguarda le piscine è necessario modificare la pendenza del terreno dal 10% al 15%.
Inoltre appare opportuno ridurre la dimensione minima delle pertinenze entro le quali realizzare la piscina da 1.500 a 1.000 mq.

tema 1.5 - *interventi negli spazi pertinenziali*

parere L'istanza è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica dell'art. 78 delle NTA.

accoglibile

144 • 5 luogo

individuazione catastale

sintesi Visto che la realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è opportuno che la condizione che "i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014" venga eliminata in quanto specifica per gli imprenditori agricoli.

tema 2.2 - *manufatti amatoriali*

parere Quanto indicato all'art. 76 della legge regionale è senz'altro da attenzionare principalmente nei Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale, attraverso i quali vengono gestiti i più rilevanti interventi di nuova edificazione, ma lo spirito che sottende la normativa si intende da applicare a tutte le nuove realizzazioni, vista la finalità di tutela del territorio che accomuna gli obiettivi di non consumare suolo e di utilizzare prioritariamente le risorse esistenti, quindi il patrimonio edilizio esistente.

non accoglibile

144 • 6 luogo

individuazione catastale

sintesi Si ritiene che la precisazione sulla esclusione della realizzazione di opere di fondazione per le strutture con superficie coperta inferiore a 20 mq. non sia in linea con quanto riportato nell'Allegato C art. 12 del Regolamento 1/R/2022. Infatti le tettoie a uso deposito o rimessaggio con superficie inferiore a 30 mq. rientrano tra gli interventi privi di rilevanza che non comportano il deposito al Genio Civile ma comunque richiedono la presenza di adeguate fondazioni il cui calcolo deve essere allegato alla pratica edilizia inviata al Comune.

tema 2.2 - *manufatti amatoriali*

parere Al fine di non introdurre elementi di possibile fraintendimento o dubbia interpretazione, si ritiene opportuno semplificare il testo normativo richiamando semplicemente quanto riportato all'art. 12 del DPGR 63/R/2016, tenendo conto che il Piano Operativo prevede l'installazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale in legno o con altri materiali leggeri la cui realizzazione non comporta alcuna trasformazione permanente del suolo.

parzialmente accoglibile

145 protocollo 17754 29/08/2024 soggetto proprietario
osservante Pelagotti Enrico
via di Querciolaia 39 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

145 • 1 luogo via di Querciolaia 81
individuazione catastale

sintesi Preso atto che l'edificio è stato regolarmente autorizzato nel 1973, ma che presenta caratteristiche costruttive vetuste e non rispondenti al contesto paesaggistico, si chiede la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da artigianale in civile abitazione, nel caso anche diminuendo una parte della superficie edificabile, in modo tale da ottenere una riqualificazione dell'area ed un immobile energeticamente sostenibile.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere L'ammissibilità del cambio d'uso verso la residenza anche per i fabbricati con destinazione produttiva con disciplina di intervento di tipo 5 - cioè manufatti produttivi privi di valore storico documentale - può essere eventualmente introdotta solo limitatamente ad aggregati maggiori e in presenza comunque di contesti già prevalentemente residenziali, per evitare di aumentare indiscriminatamente il carico urbanistico diffuso nel territorio rurale - non sostenibile - e la riproposizione di modelli suburbani - non coerente con gli obiettivi del PS, del PIT-PPR e della legge regionale -.
Nel caso in esame va evidenziato anche come i manufatti e gli spazi circostanti non abbiano alcuna caratteristica compatibile con l'uso residenziale.

non accoglibile

146 protocollo 17755 29/08/2024 soggetto tecnico incaricato
osservante Carli Maurizio da Mezzedimi Francesca, proprietaria
piazza Lavagnini 2/A Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

146 • 1 luogo Bibbiano
individuazione catastale

sintesi Si chiede che sia variato il testo normativo riguardante la disciplina di intervento di tipo 4 eliminando parte del terzo e quarto rigo ("... fino alla demolizione con fedele ricostruzione") rimandando la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva alle disposizioni regionali recentemente aggiornate (L.R. 10/2024).

tema 1.1 - disciplina di intervento di tipo 4

parere Si provvederà a eliminare il riferimento alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva agli artt. 22 e 26 delle NTA.
parzialmente accoglibile

146 • 2 luogo Bibbiano
individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga concessa la possibilità di costruzione di una parata sul fronte sud con profondità massima inferiore a 2 ml. e pertanto non determinante incremento di SE, facoltà già concessa dal RU e incentivante l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere L'eventuale aggiunta di superfici accessorie, ancorché non computabili come Superficie Edificata, è ammessa dalla disciplina di intervento di tipo 4, limitatamente a quanto esplicitamente citato all'art. 26 delle NTA, soltanto nel caso di edifici residenziali abitativi esistenti alla data di adozione del Piano Operativo attraverso la realizzazione di interventi pertinenziali.
Si provvederà a precisare più chiaramente tale disposizione, anche in riferimento alle discipline di tipo 3.

non accoglibile

147 protocollo 17775 29/08/2024 soggetto tecnico incaricato
osservante Ermini Serena da Chesi Franco, comproprietario
via Redipuglia 90 Poggibonsi
altri richiedenti

147 • 1 **luogo** loc. Le Borolle 15/A

individuazione catastale

sintesi Si chiede di estendere la categoria di intervento t3 anche al fabbricato principale al fine di avere maggiori opportunità di adeguamento dei locali per una possibile attività agrituristiche, nel rispetto delle caratteristiche originali della colonica.

Si precisa che la disciplina attribuita al complesso nel RU - categoria di intervento "cs" - consente a determinate condizioni la modifica delle aperture.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Per gli edifici riconosciuti di rilevante valore architettonico e storico-documentale, come l'edificio principale oggetto di osservazione, l'obiettivo della conservazione deve essere inteso come assolutamente prevalente rispetto all'esigenze derivanti dal riuso. Qualsiasi nuovo uso deve infatti dimostrarsi compatibile con la piena tutela dell'edificio storico - finora molto ben conservato -, qui certamente non garantita qualora si intervenisse alterando l'impaginato dei prospetti, connotati soprattutto al piano terra proprio dalla prevalenza dei pieni sui vuoti, tipica del resto dell'edilizia rurale tradizionale.

L'istanza non è pertanto accoglibile.

non accoglibile

148	protocollo 17779	29/08/2024	soggetto <i>proprietario</i>
	osservante Balducci	Maurizio	
	loc. Montecchino 140		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

148 • 1 **luogo** loc. Montecchino 140

individuazione catastale

sintesi Per la natura dell'immobile, privo di valenze architettoniche, e la sua ubicazione con ampi spazi esterni, al fine di consentirne un migliore utilizzo, si chiede di prevedere un aumento della superficie utile dell'unità immobiliare, peraltro già consentiti nel vigente strumento urbanistico, e la realizzazione di volumi da destinare a servizi ed accessori quali autorimessa, di cui l'edificio è totalmente privo, locali di ricovero e porticati.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere All'edificio, non di matrice storica e privo di valore architettonico o documentale, il Piano Operativo già attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 che consente per le abitazioni esistenti interventi di riqualificazione e ampliamenti una tantum, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa (sufficiente ad un adeguamento funzionale dell'alloggio), oltre ad eventuali interventi pertinenziali di dimensione proporzionata all'uso accessorio.

non pertinente

149	protocollo 17837	30/08/2024	soggetto <i>tecnico incaricato e legale rappresentante</i>
	osservante Calonaci	Ermanno	di BEL s.r.l., proprietaria
	via dei Fossi 42		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

149 • 1 **luogo** Belvedere

individuazione catastale

sintesi Si chiede che venga confermata la possibilità di poter attuare l'intervento AT07.03 secondo le previsioni di cui al RU vigente e/o che venga consentita l'edificazione diretta del lotto già urbanizzato senza la necessità di ulteriori crediti edilizi e senza la necessità di cedere le aree destinate alla rotatoria di proprietà di terzi soggetti, stante il fatto che il lotto è già stato completamente urbanizzato sulla base della convenzione previgente.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere Tenuto conto che l'area corrisponde a un lotto appartenente ad un Piano Attuativo previgente per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite, si ritiene ammissibile rivedere la disciplina per il comparto AT07.01 escludendo l'applicazione della compensazione urbanistica e ricalibrando la potenzialità edificatoria assegnata. Si introduce inoltre la possibilità di realizzazione di attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato oppure una Media Struttura di Vendita - per una quota della capacità edificatoria attribuita, integrando conseguentemente le disposizioni specifiche.

Al fine di non pregiudicare l'opportunità di ridisegnare e migliorare l'intersezione sulla Strada Provinciale con un futuro intervento pubblico, anche a seguito dell'introduzione di nuove attività, si ritiene comunque necessario prevedere la cessione di una porzione di terreno a ridosso dell'incrocio.

parzialmente accoglibile

150 protocollo 17838 30/08/2024 **soggetto** proprietario, legale rappresentante
osservante **Donzella Fabio** di In.Ve.Co. di Cavicchioli Elia & C. s.n.c.
loc. San Marziale Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

150 • 1 luogo loc. San Marziale 5

individuazione catastale

sintesi Si chiede di variare il PO adottato in maniera che nell'area indicata si possa effettuare una ulteriore trasformazione per le esigenze di sviluppo industriale.
Si auspica una nuova AT per un ampliamento con gli stessi parametri del Regolamento Urbanistico in modo che si possa fare un ampliamento di almeno 450-500 mq.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere Tenendo conto di quanto evidenziato anche da altre istanze, al fine di favorire le opere di adeguamento "ordinario" delle strutture produttive, si ritiene opportuno incrementare il limite per l'ampliamento da 200 a 500 mq. per unità immobiliare esistente, fermo restando la quota massima del 20% rispetto alla Superficie Edificata esistente e con Indice di Copertura massimo del 60%.
Eventuali interventi di maggiore entità, a carattere "straordinario", devono invece essere gestiti tramite disciplina specifica e compresi nel quadro previsionale strategico del piano.

parzialmente accoglibile

151 protocollo 17839 30/08/2024 **soggetto** tecnico
osservante **Mardegan Stefano** incaricato da Niccolini Alessandro e Niccolini Federico, proprietari
via delle Casette 3/D Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

151 • 1 luogo loc. San Biagio

individuazione catastale

sintesi Date le opere già realizzate (realizzazione di muro a retta lungo la strada di Sant'Andrea e alcuni sotto-servizi) si chiede che si possa collocare l'appezzamento nel territorio urbanizzato, escludendo il lotto dall'area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici. Inoltre si chiede di ripristinare la possibilità edificatoria residenziale.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato e la nuova edificazione a destinazione residenziale nel territorio rurale è sempre esclusa dalla normativa sovraordinata, mentre nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale eventuali proposte che comportino nuovo impegno di suolo dovranno comunque essere preliminarmente valutate dalla Conferenza di copianificazione.
La definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato è in ogni caso di competenza del Piano Strutturale e deve rispecchiare la presenza di caratteristiche certamente non riscontrabili nel contesto oggetto di osservazione.
Analogamente non compete al Piano Operativo l'individuazione delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), recepite dal PTC della Provincia di Siena, soggette a specifica tutela paesaggistica.

non accoglibile

152 protocollo 17842 30/08/2024 **soggetto** legale rappresentante
osservante **Martinuzzi Marcello** di FAMA s.r.l.
loc. San Marziale 24 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

152 • 1 luogo loc. San Marziale 24

individuazione catastale

sintesi L'azienda ha la necessità di realizzare presso i propri spazi un'area adibita alla messa in riserva temporanea di rifiuti (R13) "materiale di risulta proveniente da edilizia" da essere conferiti successivamente a sito autorizzato. Nel 2020 la domanda di autorizzazione unica ambientale è stata respinta dal Comune.
Si chiede che attribuendo la destinazione s8 possa essere realizzato quanto proposto nel 2020.

tema 3.2 - modifica destinazione d'uso

parere Nelle aree produttive U7 il piano ammette tutte le attività industriali e artigianali, tra le quali - come esplicitato all'art. 9 - sono già comprese le attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto, fermo restando naturalmente il rispetto delle normative di settore e specifiche per garantirne la compatibilità dell'insediamento.

non pertinente

153	protocollo 17846	30/08/2024	soggetto tecnico incaricato
	osservante Bianchi	Cristiano	da Bonner Nicholas, proprietario
	loc. Fosci 26		Poggibonsi
	altri richiedenti		

153 • 1 **luogo** Traversa via Gramsci, area ex Officine Nencini

individuazione catastale

sintesi Considerato che:

- l'intervento in oggetto (AT02.01) costituisce di fatto una funzione culturale privata di interesse pubblico e la specifica funzione di galleria d'arte e centro culturale richiede regole e parametri dimensionali diversi, specialmente in relazione alle altezze degli spazi espositivi;
 - nonostante la ferma intenzione di mantenere l'interesse storico documentale di archeologia industriale, l'intervento di recupero integrale dell'edificio esistente è risultato impossibile dai saggi effettuati sulle strutture portanti, portando a optare per il recupero delle sole facciate;
 - la proprietà in oggetto contiene una ampia superficie edificata da demolire, che il progetto utilizzerà solo in parte, e che tale superficie potrebbe risultare cruciale per consentire il recupero funzionale delle aree dismesse adiacenti, aiutando la fattibilità economica del progetto;
- si osserva che sarebbe opportuno:
- riconoscere una destinazione d'uso più specifica per questa funzione culturale;
 - modificare la disciplina di intervento prevista da t4 a t5, consentendo la ricostruzione con diversa sagoma;
 - riconoscere il 100% della superficie attuale invece del 70% e anche a questa area la possibilità della formazione di crediti edilizi;
 - consentire altezze maggiori arrivando ad una altezza massima di 13,80 ml. A fronte di quella attuale di 11,35 ml.

tema 4.1 - *modifica area di trasformazione*

parere In considerazione degli elementi conoscitivi forniti dall'osservazione e di quanto evidenziato anche da altre osservazioni riferite al comparto, si ritiene ammissibile rivedere la disciplina garantendo una maggiore flessibilità per l'intervento di recupero degli elementi di valore come archeologia industriale - costituiti qui principalmente dall'immagine consolidata dei prospetti con il profilo delle volte a botte e le grandi aperture vetrate ad arco - e incrementando parzialmente le quantità ricostruibili nell'intervento di riconversione, con una possibile quota a destinazione residenziale. Quanto alle destinazioni ammesse nell'intervento di recupero si fa presente che le attività direzionali e di servizio comprendono un'ampia gamma di funzioni, tra le quali i servizi privati di interesse culturale, come riportato all'art. 12 delle NTA.

parzialmente accoglibile

154	protocollo 17851	30/08/2024	soggetto proprietario
	osservante Carchivi	Giuseppe	
	via S. Martino 5, Lano		Colle di Val d'Elsa
	altri richiedenti		

154 • 1 **luogo** via S. Martino 5, Lano

individuazione catastale

sintesi Si chiede la revisione delle categorie di intervento per gli edifici, proponendo per entrambi l'intervento di tipo 4. Il fabbricato al quale il PO attribuisce t2 è già stato completamente ristrutturato e non necessita di particolari interventi mentre quello al quale il PO adottato attribuisce t3 necessita di restauro sia interno che esterno, oltre che interventi sulla parte interrata che collega i due fabbricati.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere L'istanza, peraltro non supportata da documentazione conoscitiva utile a rivalutare eventualmente la disciplina di intervento di tipo attribuita dal PO adottato, non è accoglibile in quanto gli edifici presentano caratteristiche di particolare pregio architettonico e valore storico-documentale da tutelare - come testimoniato anche dalle previsioni del Regolamento Urbanistico -.

non accoglibile

155 protocollo 17852 30/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Aiazzi** **Andrea** **da Chellini Alessandro, legale rappresentante di Beta s.r.l.,**
proprietaria
Zona industriale Belvedere 83 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

155 • 1 luogo strada di Selvamaggio
individuazione catastale

sintesi Si richiede la possibilità di completa demolizione dei manufatti industriali esistenti, privi di ogni pregio architettonico, e successiva realizzazione di edificio a destinazione residenziale di massimo 3 piani.
Il comparto è già dotato di viabilità e sarà dotato di parcheggi pubblici e aree a verde al fine di riqualificare l'intera area.

tema 4.2 - nuova area di trasformazione

parere Gli interventi di riconversione ai quali allude l'istanza non sono gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.
Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati, quale ad esempio quello adiacente all'area oggetto di osservazione.
Eventuali nuove previsioni di riconversione, estese anche a contesti con attività produttive ancora in corso, potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

156 protocollo 17855 30/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Aiazzi** **Andrea** **da Angioletti Alfa, proprietaria**
Zona industriale Belvedere 83 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

156 • 1 luogo via dei Mille
individuazione catastale

sintesi Si chiede di inserire l'area e il fabbricato (immobile ante '67 in precarie condizioni di stabilità) con categoria di intervento t6 tale da consentire la demolizione del fabbricato principale e della vecchia cabina elettrica e la realizzazione di un edificio commerciale direzionale con traslazione del sedime attuale (intervento simile a quanto previsto nel RU).

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Un intervento di complessiva riconfigurazione planivolumetrica e di riqualificazione anche attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso non può prescindere dal coinvolgimento di un ambito più esteso di quello del fabbricato di proprietà, condizionato fra l'altro dalla presenza della gora e dalla vicinanza alla strada.
Si tratta di interventi di riconversione che non possono essere gestiti attraverso le discipline ordinarie del piano ma, vista la loro significatività soprattutto nel contesto colligiano, rientrano nelle trasformazioni del quadro previsionale strategico, specificamente disciplinate e adeguatamente valutate.
Per il primo quinquennio il Piano Operativo ha individuato un primo gruppo di interventi riconosciuti come particolarmente strategici e prioritari, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale, selezionando quindi in primo luogo ambiti in condizioni di degrado e dismessi o fortemente sottoutilizzati.
Eventuali nuove previsioni di riconversione potranno eventualmente essere inserite nei successivi Piani Operativi, sulla base di una revisione delle strategie.

non accoglibile

157 protocollo 17857 30/08/2024 **soggetto tecnico incaricato**
osservante **Aiazzi** **Andrea** **da Solai Lino Romano, proprietario**
Zona industriale Belvedere 83 Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti

157 • 1 luogo Scarna
individuazione catastale

sintesi Si chiede la variazione della categoria di intervento da t3 a t4, in modo da consentire la totale sistemazione dell'area

circostante senza alterare le caratteristiche rurali.

L'ex fienile è stato demolito e ricostruito agli inizi degli anni '90 perdendo tutti i requisiti storici.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita e delle caratteristiche dell'edificio si ritiene ammissibile l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 4 all'edificio identificato con il numero 04 nella scheda del nucleo di Scarna, correggendo contestualmente l'errore di trascrizione nel testo normativo della disciplina di intervento assegnata all'edificio 03, cioè t4.

accoglibile

158	protocollo	17858	30/08/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Aiazzi	Andrea	da Pace Roberto, comproprietario	
		Zona industriale Belvedere 83		Colle di Val d'Elsa	
	altri richiedenti				

158 • 1 **luogo** via F.lli Bandiera, Gracciano
individuazione catastale

sintesi Si richiede la possibilità di realizzare edifici residenziali con tipologia mono o bi-familiare con parcheggi e aree a verde al fine di riqualificare l'intera area.
Le aree sono in parte già interessate nel Regolamento Urbanistico da zona AT CC non attuata per le problematiche inerenti la previsione della strada di accesso da via Pisacane. Si fa presente di avere ricevuto verbalmente il consenso dalla Società Italia Petroli alla realizzazione dell'accesso da via F.lli Bandiera.

tema 4.2 - *nuova area di trasformazione*

parere Rivalutando il contributo precedentemente presentato, tenuto conto anche di un'istanza puntuale riferita allo stesso contesto, si ritiene ammissibile introdurre un nuovo comparto di intervento finalizzato alla compiuta definizione e alla riqualificazione della zona con il miglioramento delle dotazioni pubbliche, a beneficio del quartiere.

parzialmente accoglibile

160	protocollo	20907	11/10/2024	soggetto	<i>tecnico incaricato</i>
	osservante	Buonomo	Gionatan	Nafi Dzavid, legale rappresentante di New service s.r.l.	
		piazzetta E. Torricelli 15		Poggibonsi	
	altri richiedenti				

160 • 1 **luogo** strada di Selvamaggio 11
individuazione catastale

sintesi Si fa presente che l'area classificata nel PO come "s4a", ovvero, parcheggi ad uso pubblico a raso, è di proprietà privata e non risulta nell'elenco di quelle soggette a vincolo preordinato di esproprio. Si evidenzia inoltre che per accedere alla proprietà e alla proprietà confinante è necessario transitare da suddetta area.
Si chiede quindi di riclassificare l'area.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere In considerazione della documentazione conoscitiva fornita si provvederà a riclassificare l'area come parte del resede privato.

accoglibile

160 • 2 **luogo** strada di Selvamaggio 11
individuazione catastale

sintesi Nelle precedenti norme tecniche del RU (art. 72) per l'area era consentita anche la destinazione d'uso residenziale limitatamente alle residenze per il personale di custodia.
Si propone quindi di reinserire tra le destinazioni d'uso previste nel PO, per le categorie U7, anche quella residenziale, considerata anche l'esigenza specifica della ditta di vigilare e di consentire l'alloggio temporaneo ad alcuni dipendenti dell'azienda per i vari approvvigionamenti e successivi trasferimenti fuori sede.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere Le "foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome" sono già ammesse dall'art. 9, mentre è da ritenersi ammissibile integrare la normativa consentendo, a determinate condizioni, la destinazione di parte dell'immobile ad alloggio del custode.

parzialmente accoglibile

161 protocollo 21574
osservante Carraretto Marco
via XXV aprile 122
altri richiedenti
soggetto tecnico incaricato
da Salvestrini Paolo, legale rappresentante di Pellenc Italia s.r.l.
Colle di Val d'Elsa

161 • 1 luogo loc. Belvedere, S. Antonio 42
individuazione catastale

sintesi Il progetto, sulla base delle esigenze dell'azienda, ha previsto la realizzazione di una superficie coperta di mq 1380 a fronte di una superficie coperta massima realizzabile di mq 2656. Rimaneva quindi una superficie edificabile residua di mq 1276.
Si chiede quindi che nel lotto di proprietà sia ripristinata la possibilità di ampliare la SE esistente entro un indice di copertura massimo del 55% e con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente, modificando la disciplina di intervento di tipo 6.
Tale modifica non comporterebbe un aumento della superficie copribile dei lotti ma consentirebbe alle attività produttive di farne un uso più congruo e flessibile in base alle loro possibili esigenze di sviluppo.

tema 1.3 - disciplina di intervento di tipo 6

parere Tenendo conto di quanto evidenziato anche da altre istanze, al fine di favorire le opere di adeguamento "ordinario" delle strutture produttive, si ritiene opportuno incrementare il limite per l'ampliamento da 200 a 500 mq. per unità immobiliare esistente, fermo restando la quota massima del 20% rispetto alla Superficie Edificata esistente e con Indice di Copertura massimo del 60%.
Eventuali interventi di maggiore entità, a carattere "straordinario", devono invece essere gestiti tramite disciplina specifica e compresi nel quadro previsionale strategico del piano.

parzialmente accoglibile

162 protocollo 21722
osservante Bonsignore Flavio
loc. Drove 2G
altri richiedenti
soggetto tecnico incaricato
da Sprugnoli Marco
Poggibonsi

162 • 1 luogo via dei Cipressi 1
individuazione catastale

sintesi Si richiede di potere individuare l'immobile in categoria T5 (invece che T4) in ragione del suo stato di manutenzione che vede l'intero fabbricato in condizioni di abbandono e forte precarietà statica.
Lo stato di pericolosità strutturale dell'immobile risale agli anni immediatamente successivi alla sua costruzione e consiste in un cedimento delle strutture di fondazione presumibilmente inadeguate, per cui il recupero sarà possibile solo attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso con una sua riconfigurazione di sagoma preferibilmente ad un singolo piano per meglio inserirsi nel contesto.

tema 3.1 - modifica disciplina di intervento

parere Sulla base della documentazione fornita e delle considerazioni svolte l'istanza è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica delle tavole di PO.

accoglibile

163 protocollo 22203
osservante Dondoli Claudio
via Salceto 87
altri richiedenti
soggetto legale rappresentante
Arkilime s.r.l.
Poggibonsi

163 • 1 luogo Belvedere
individuazione catastale

sintesi L'unità immobiliare fa parte per la maggior consistenza di un immobile realizzato nel 2002; è composta di ampio locale al piano primo con accesso dal piano terreno; urbanisticamente e catastalmente risulta a uso laboratorio.
Nel PO adottato ha destinazione b1 (industriale e artigianale).
Si chiede la possibilità di cambio d'uso in Direzionale e servizi alla persona (centro medico polifunzionale), precisando che al piano terreno c'è un resede esclusivo da adibire a parcheggio privato, secondo gli standard urbanistici L. 122/89

e norme PO.

tema 3.2 - *modifica destinazione d'uso*

parere In considerazione di quanto fatto presente dall'osservazione e delle caratteristiche della zona, dove sono già insediate numerose altre attività, oltre a quelle industriali e artigianali, comunque compatibili, come segnalato anche da altre istanze, si ritiene opportuno non confermare la destinazione specifica b1, rinviando per le destinazioni ammissibili a quanto previsto in generale per nell'area mista di Belvedere (U7.1).

accoglibile

164 protocollo 22637
osservante **Ciani** **Paolo** **soggetto** *comproprietario*

altri richiedenti con Chellini Edra

164 • 1 **luogo** Coneo

individuazione catastale

sintesi Si chiede che al fabbricato identificato con il numero 14 nella scheda SR11.06 sia attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 oppure che nelle NTA sia concesso alla tipologia di intervento di tipo 4 il cambio d'uso in abitazioni anche senza la presenza di unità immobiliari residenziali precedenti all'intervento trasformativo.
L'immobile, con destinazione magazzino, è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti con copertura a capanna tipica delle costruzioni rurali, con muratura esterna in pietra faccia a vista.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere Anche in considerazione di quanto evidenziato da altre osservazioni, si ritiene opportuno estendere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza nell'insediamento diffuso nel territorio rurale anche a edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, cioè quelli ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4, comunque generalmente compatibili con l'uso residenziale.

accoglibile

165 protocollo 2083/2025
osservante **Corsoni** **Luca** **soggetto** *legale rappresentante*
Palufraia degli Etruschi s.s., proprietario
via F.lli Bandiera 10
Colle di Val d'Elsa
altri richiedenti
integrata con protocollo 2092/2025

165 • 1 **luogo** loc. Dometaia

individuazione catastale

sintesi Si chiede di modificare la disciplina di intervento per uno dei fabbricati della scheda SR11.09 (parte dell'edificio 02) da t2 a t3 per la necessità di realizzare nuove aperture, per consentirne un idoneo utilizzo per attività agrituristica.
L'immobile, in parte oggetto di lavori eseguiti dalla precedente proprietà, si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti ed infissi.

tema 3.1 - *modifica disciplina di intervento*

parere In considerazione delle caratteristiche dell'edificio oggetto dell'istanza si ritiene ammissibile attribuire ad esso la disciplina di intervento di tipo 3, invece che di tipo 2, con conseguente modifica della Scheda SR11.09.

accoglibile

165 • 2 **luogo** loc. Dometaia

individuazione catastale

sintesi Si chiede l'ampliamento dell'area della scheda SR11.09 soprattutto sul lato est per la realizzazione di piazzole e tettoie per parcheggi ad utilizzo della clientela, unico posto disponibile e facilmente raggiungibile dalla clientela.
Il perimetro della scheda sul lato est confina con l'edificio senza ulteriore spazio esterno.

tema 3.4 - *modifica resede*

parere Il consistente allargamento verso est dell'area di pertinenza, chiaramente delimitata dal tracciato viario di matrice storica, non risulta motivato né condivisibile, considerando in particolare l'unitarietà dell'assetto agrario tradizionale consolidato e di valore paesaggistico.
Nella definizione progettuale della pertinenza, rispetto all'individuazione riportata nelle Tavole di PO, sulla base di maggiori approfondimenti conoscitivi sarà comunque possibile introdurre margini di flessibilità, anche con modesti

ampliamenti del perimetro, comunque da sottoporre ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

non accoglibile