

## **Circolare sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale inerenti la fattibilità di interventi edilizi.**

In base a quanto riportato dalla L.R. n° 1 del 03/01/2005, Titolo V capo III “*Misure di salvaguardia Art. 61*”, prendendo atto della definitiva approvazione del Piano Strutturale avvenuta con Delibera Comunale n° 32 del 13/02/2007, e della successiva pubblicazione dell’estratto della delibera stessa sul BURT n°14 del 04/04/2007,

### SI COMUNICA

che gli interventi edilizi soggetti a Permesso di Costruire, DIA ambientale o DIA, non devono contrastare, oltre che con le norme del vigente PRG, anche con quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale ed in particolare modo con quanto concerne gli articoli:

#### **Art. 76. La disciplina per il Sistema dei Paesaggi di Fondovalle**

1. *Omissis*
2. In ragione della sua integrità ed unitarietà di paesaggio testimone delle bonifiche settecentesche, nel Sottosistema di Pian del Lago<sup>1</sup> non sono da prevedersi trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
3. *Omissis*
4. In ragione della storica assenza di insediamenti rurali, nei Sottosistemi delle Alluvioni Collinari e delle Pianure di Fondovalle<sup>2</sup> possono essere richiesti attraverso i PMAA, previa dimostrazione della loro necessità, **esclusivamente annessi agricoli**.
5. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sistema dei Paesaggi di Fondovalle assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
  - a) ripristino della rete scolante originaria della bonifica;
  - b) favorire lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno 20 m. di spessore misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 25 m. a partire dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua;
  - c) incremento o ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi.

---

<sup>1</sup> Fa parte dei Paesaggi del Fondovalle, cfr. NTA art. 70 comma 4, Tav. C.5.02.

<sup>2</sup> Fanno parte dei Paesaggi del Fondovalle, cfr. NTA art. 70 comma 4, Tav. C.5.02.

## **Art. 77. La disciplina per il Sistema dei Paesaggi delle Crete**

1. *Omissis*
2. *Omissis*
3. *Omissis*
4. Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA, nonché eventuali addizioni edilizie puntuali saranno realizzati in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

## **Art. 78. La disciplina per il Sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose**

1. *Omissis*
2. *Omissis*
3. *Omissis*
4. In considerazione della eccezionale qualità paesaggistica dei luoghi, nonché della frammentazione della struttura aziendale, nei Sottosistemi dello Sperone di Siena, dei Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, nonché in quello dei Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina<sup>3</sup> è esclusa la possibilità di realizzare nuove residenze rurali attraverso i PMAA.
5. Nei Sottosistemi dei Crinali delle strade Massetana e Grossetana ed in quello delle Colline del Bozzone<sup>4</sup> è ammessa la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli la cui necessità sia dimostrata attraverso un PMAA; i nuovi edifici sono da collocare in aderenza ad edifici od aggregati esistenti.
6. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
  - a) incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;
  - b) incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
  - c) sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico. Gli elementi di verde dovranno essere scelti tra specie autoctone. Il RU disciplina le modalità di messa a dimora delle siepi al fine della eventuale salvaguardia della proprietà;
  - d) manutenzione e risarcimento delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
  - e) articolazione delle superfici coltivate con vigneti a maglia larga, perseguendo una dimensione dei campi inferiore a 5 ha;
  - f) riconversione colturale dei seminativi e dei vigneti in pendenza.

---

<sup>3</sup> Fanno parte dei Paesaggi delle Colline sabbiose, cfr. NTA art. 70 comma 6, Tav. C.5.02.

<sup>4</sup> Fanno parte dei Paesaggi delle Colline sabbiose, cfr. NTA art. 70 comma 6, Tav. C.5.02.

## **Art. 79. La disciplina per il Sistema di Paesaggio dei Rilievi Calcarei**

### *1. Omissis*

2. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di annessi agricoli la cui necessità sia dimostrata attraverso un PMAA.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel paesaggio dei Rilievi Calcarei<sup>5</sup> assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
  - a) allungamento dei turni di ceduazione;
  - b) tutela di esemplari arborei vetusti e di formazioni boschive prossime alla tappa matura.

## **Art. 93. Disciplina degli interventi edilizi nei beni storico architettonici del territorio aperto: prescrizioni per il RU**

### *1. Omissis*

2. Nei BSA<sup>6</sup> schedati con giudizio di valore eccezionale<sup>7</sup> oppure rilevante<sup>8</sup> sono da consentirsi esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Sono in ogni caso da escludersi ampliamenti volumetrici, anche interrati, per realizzare garages.

## **Art. 94. Disciplina per i beni storico architettonici del territorio aperto - trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede: prescrizioni per il RU**

1. Il RU disciplina le trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede dei BSA sulla base delle seguenti prescrizioni:
  - a) esplicitare i criteri di selezione per l'individuazione dei BSA ove le esigenze di tutela paesaggistica rendono necessaria l'individuazione di una area di pertinenza paesistica, procedendo successivamente alla loro perimetrazione, assumendo come riferimento le aree di pertinenza segnalate nella Tav. C.5.02 derivate dal PTC di Siena;
  - b) limitare le trasformazioni nelle aree di pertinenza dei BSA articolando, specificando e graduando la disciplina di cui all'art. 132 delle presenti NTA;
  - c) prevedere, per le trasformazioni edilizie sui BSA, che comportino o meno variazioni della destinazione d'uso, specifici interventi di riqualificazione del resede – inteso come area libera intimamente connessa al bene – e degli eventuali manufatti di antica formazione o

---

<sup>5</sup> Cfr. NTA art. 70 comma 3, Tav. C.5.02.

<sup>6</sup> Per BSA si intende Beni Storico Architettonici e si fa riferimento alla relativa schedatura (cfr. Quadro conoscitivo - Volume II. Il paesaggio e la città, Allegato 1 "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto")

<sup>7</sup> Il Valore eccezionale si riferisce alla voce "Valore architettonico-urbanistico" della Sezione 2 - Scheda Valutazione Generale dei BSA (cfr. Quadro conoscitivo - Volume II. Il paesaggio e la città, Allegato 1 "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto"). Se nella scheda a cui è stato attribuito valore eccezionale (Sezione 2), sono presenti singoli edifici di valore inferiore a quello rilevante (medio, scarso, nullo) come emerge nella valutazione dei singoli edifici (Sezione 3 - Scheda dei singoli edifici, voce "Valutazione edificio"), a questi si applica la normativa relativa al valore eccezionale (art. 93 comma 2).

<sup>8</sup> Il Valore rilevante si riferisce alla voce "Valutazione edificio" della Sezione 3 - Scheda dei singoli edifici dei BSA (cfr. Quadro conoscitivo - Volume II. Il paesaggio e la città, Allegato 1 "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto").

giardini disegnati presenti, con contestuale eliminazione di edifici od annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso.

#### **Art. 95. Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso dei beni storico architettonici del territorio aperto: prescrizioni per il RU**

*1. Omissis*

2. La variazione di destinazione d'uso è da ammettersi qualora siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e la riorganizzazione interna dell'edificio sia possibile senza eccedere le modificazioni consentite in rapporto al valore storico architettonico del BSA;
  - b) l'edificio sia già dotato delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto;
  - c) l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede eccedenti, in rapporto al valore storico architettonico del BSA;
  - d) il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali e comunque non dia luogo ad unità di dimensione inferiore ad 80 mq di Snp.
3. Qualora la variazione d'uso richiesta comporti la deruralizzazione del BSA, è da prevedersi il mantenimento di un'area libera annessa (resede) di superficie variabile in funzione della dimensione e collocazione del BSA, ma comunque non inferiore ai 2.500 mq.
4. La perimetrazione dell'area libera annessa al BSA viene operata considerando:
  - a) l'andamento morfologico del terreno;
  - b) la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
  - c) la configurazione dell'ordinamento culturale preesistente e del manto vegetale;
  - d) della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.
5. L'area annessa di cui al co. 4 è da progettarsi al fine di contestualizzare o ricontestualizzare il BSA con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario.
6. Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, sono da schermarsi con essenze vegetali compatibili con quelle del sistema o sottosistema di paesaggio ove è collocato il BSA<sup>9</sup>. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento del BSA in più unità immobiliari, è da vietarsi la moltiplicazione degli accessi all'area annessa e la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle dell'area annessa collegate a ciascuna unità immobiliare.

#### **Art. 103. Disciplina del Sottosistema dei Filamenti del Territorio Aperto<sup>10</sup>**

*1. Omissis*

2. Il RU definisce le modalità affinché l'eventuale concessione di aumenti di volumetria riguardi i soli edifici di valore storico nullo<sup>11</sup> e sia subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in

<sup>9</sup> Cfr. Tav. C.5.02 e NTA artt. 70-79.

<sup>10</sup> Cfr. Tav. C.5.04. **Gli aumenti di volume saranno disciplinati dal RU.**

contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, recinzioni) o comunque alla previsione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico coerenti con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi del paesaggio e con la Tav. C.5.03.

#### **Art. 104. Disciplina del Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso<sup>12</sup>**

1. Il RU disciplina il sottosistema dell'insediamento rurale diffuso, così come individuati nella Tav. C.5.0.4. sia sulla base degli obiettivi di cui all'art. 87 delle NTA che sulla base dei contenuti dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, nonché in funzione della disciplina dei beni storico-architettonici del territorio aperto.
2. L'eventuale concessione di aumenti di volumetria in edifici di valore storico nullo<sup>13</sup> è subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, recinzioni) o comunque alla previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi del paesaggio.

#### **Art. 130. Criteri per la redazione dei PMAA**

1. Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di PMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:
  - a) la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, e debbono essere limitate al massimo le interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
  - b) i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel PMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.
2. Le richieste di residenze ed annessi rurali da inserire nei PMAA terranno conto delle limitazioni indicate nell'art. 132 e nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando i sistemi e sottosistemi ove ricade l'azienda agricola.
3. I PMAA individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale gli obiettivi e la disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando quelle di pertinenza dei sistemi e sottosistemi in cui ricade l'azienda proponente.
4. Al fine di tutelare la qualità del paesaggio agrario e di non incrementare il carico urbanistico nel territorio aperto è vietata la realizzazione di nuove strutture ricettive a carattere alberghiero.
5. Le modalità di trasformazione degli assetti colturali terranno conto dell'eventuale presenza nell'area oggetto di PMAA delle segnalazioni contenute nella Tav. C.5.03 per la permanenza della maglia fitta e di emergenze colturali (terrazzamenti e forme di policoltura) da conservare, o di situazioni problematiche (incolti, vigneti o seminativi) da correggere. Il PMAA potrà eventualmente documentare lo stato effettivo degli assetti colturali, nel caso che la situazione presente sia già modificata rispetto alla rilevazione del QC, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi del PS.

---

<sup>11</sup> Il Valore nullo si riferisce alla voce "Valutazione edificio" della Sezione 3 - Scheda dei singoli edifici dei BSA (cfr. Quadro conoscitivo - Volume II. Il paesaggio e la città, Allegato 1 "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto").

<sup>12</sup> Cfr. Tav. C.5.04. **Gli aumenti di volume saranno disciplinati dal RU.**

<sup>13</sup> Il Valore nullo si riferisce alla voce "Valutazione edificio" della Sezione 3 - Scheda dei singoli edifici dei BSA (cfr. Quadro conoscitivo - Volume II. Il paesaggio e la città, Allegato 1 "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto").

6. In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate dallo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio per ciascun sistema e sottosistema, sono considerati anche i seguenti interventi:
- a) la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
  - b) la manutenzione delle strade poderali;
  - c) la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

**Art. 131. Disciplina per gli edifici urbani in area rurale e per gli edifici di nuova realizzazione: indirizzi per il RU**

1. Coerentemente con le indicazioni della legge reg. Toscana n. 1/2005, il RU disciplina i materiali da utilizzare negli annessi agricoli di nuova realizzazione selezionandoli in funzione dell'agevole eliminazione al termine della loro vita utile.
2. Nelle trasformazioni che comportino la modifica della destinazione d'uso di immobili urbani in zona rurale (ivi comprese le strutture temporanee) e di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della legge reg. Toscana n. 1/2005, il RU disciplina le categorie di intervento e, negli insediamenti in cui applicare la ristrutturazione urbanistica, disciplina le modalità di calcolo delle percentuali di volume preesistente da riutilizzare per le nuove destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 44 Legge reg. 1/2005<sup>14</sup>.

**Art. 132. Limiti alla edificazione in aree agricole e interventi di riqualificazione ambientale da associare alla deruralizzazione di edifici**

1. In attesa della loro esatta perimetrazione e della formulazione di una disciplina urbanistica ed edilizia, da operarsi ai sensi dell'art. Z4 del PTC nell'ambito del RU, nelle aree di pertinenza indicate nella Tav. C.5.02 le forme di nuova edificazione sono limitate a quelle indicate dai successivi co. 2, 3 e 4.
2. Nei casi in cui l'area di pertinenza sia riferita ad un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola, è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.
3. I nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti.
4. La realizzazione di sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature sportive e aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri del BSA e dei materiali da utilizzare.

---

<sup>14</sup> Per i BSA con valore nullo e per gli edifici non censiti l'intervento massimo ammissibile in assenza del RU è la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Per gli immobili di valore rilevante o per gli immobili ricadenti in un'area di valore eccezionale, si vedano le prescrizioni dell'art. 93.

5. Nelle operazioni di deruralizzazione di edifici il RU definisce gli interventi di riqualificazione ambientale sulla base delle indicazioni contenute nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio nonché sulla base delle indicazioni contenute nell'art. 95 delle presenti NTA.
6. Per le aziende aventi la disponibilità di più appezzamenti in proprietà o in locazione, anche non contigui e/o localizzati su comuni differenti, la realizzazione di nuova edificazione rurale nel comune di Siena è subordinata, se non puntualmente dimostrato da motivi produttivi, all'applicazione di un criterio di proporzionalità finalizzato a impedire la concentrazione di nuovi volumi agricoli in aree pregiate.
7. Il RU individua le modalità di intervento sui manufatti rurali in funzione della tipologia, dei materiali e della loro ubicazione, stabilendo altresì la dimensione minima degli alloggi, comunque non inferiore a mq. 80.
8. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, il RU stabilisce la superficie netta di pavimento realizzabile, comunque non superiore a quella del fabbricato da trasformare.
9. Il RU stabilisce le caratteristiche a cui devono conformarsi gli interventi di ristrutturazione edilizia in caso di demolizione con ricostruzione.

#### **SI RICORDA:**

- **CHE IN OGNI CASO OCCORRE VERIFICARE LA DOPPIA CONFORMITÀ (PRG E PS), FACENDO RIFERIMENTO ALLA PREVISIONE PIÙ LIMITATIVA**
  
- **CHE SI DEVE FARE RIFERIMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 FEBBRAIO 2007, n.5/R, REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO III (IL TERRITORIO RURALE), DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, n.1**