

# Piano Operativo

## Relazione illustrativa

marzo 2024

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · ottobre 2025

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni alla riadozione parziale · maggio 2026

**Comune di Monteriggioni**



# Piano Operativo

## progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Roberto Vezzosi

Massimiliano Rossi, Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

Sindaco con delega all'Urbanistica: Andrea Frosini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Marco Pajetta

Responsabile del procedimento: Valeria Capitani

## Comune di Monteriggioni



Introduzione.....	6
Il progetto del Piano Operativo.....	8
Previsioni e dimensionamento.....	8
Discipline generali.....	14
Gestione degli insediamenti esistenti.....	15
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	20

## Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, avendo come riferimento costante i contenuti statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale, la cui redazione è stata portata avanti in parallelo a quella del PO.

Il Comune di Monteriggioni ha infatti avviato una revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento. Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento degli stessi al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della nuova legge regionale per il governo del territorio, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR), oltre alla definizione di un nuovo quadro di riferimento per il rischio geologico, idraulico e sismico, vista la relativamente recente approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale e alle ulteriori modifiche che sono intervenute per le disposizioni sulle indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Gli indirizzi e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per i nuovi strumenti sono stati delineati con l'Avvio del procedimento incardinandoli sul principio della riduzione del ricorso al consumo di nuovo suolo agricolo a favore del recupero, del completamento e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, facendo proprie le parole-chiave di riuso, recupero, innovazione tecnologica, contenimento energetico, sostenibilità ambientale e sociale, compatibilità paesaggistica. Ridimensionando le precedenti previsioni di ulteriore sviluppo ed espansione insediativa restano comunque confermati dal primo Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico l'obiettivo di valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio e di elevazione dei livelli di tutela del patrimonio territoriale, in particolare per quanto riguarda i valori eco-sistemici, ambientali, storico-culturali e paesaggistici presenti nel territorio.

Nello specifico e soprattutto in prospettiva operativa, sono individuati i seguenti temi e criteri prioritari:

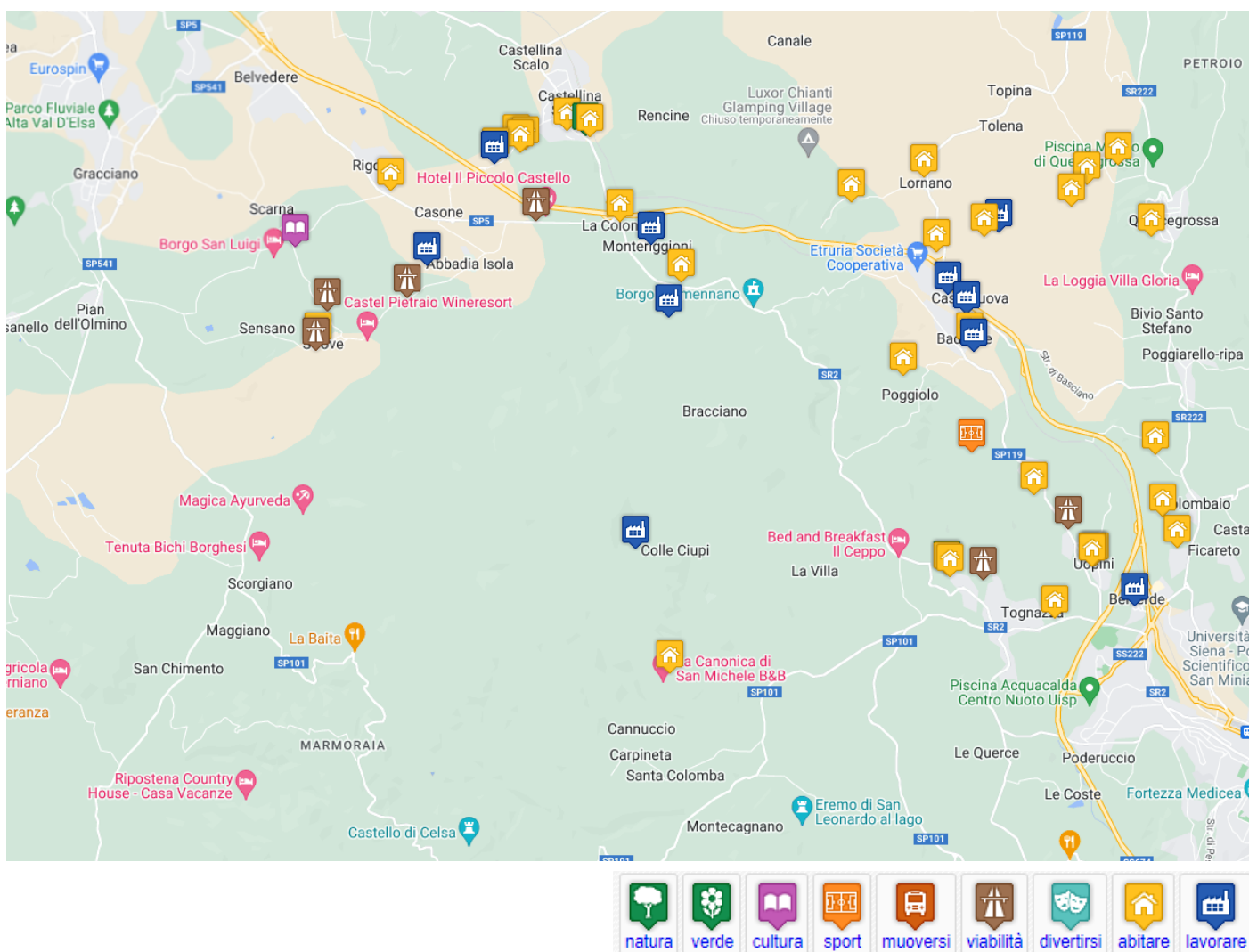
- per la residenza
  - o riprogettare e ricalibrare la nuova edificazione residenziale in riferimento alla definizione di perimetro del territorio urbanizzato nell'ottica di sviluppo sostenibile del territorio;
  - o definire una disciplina focalizzata sul recupero, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per le attività produttive, artigianali/industriali e direzionali
  - o confermare le rimanenti aree edificabili di tipo artigianale/industriale, anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, per venire incontro alle esigenze di sviluppo delle aziende esistenti sul territorio e favorire l'insediamento di nuove aziende;
  - o definire una disciplina per il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per le attività commerciali
  - o tenere conto delle previsioni edificatorie con funzione commerciale previgenti, anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero, anche con integrazione con la destinazione turistico-ricettiva;
  - o definire una disciplina per il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'introduzione di meccanismi di perequazione/compensazione con formazione di crediti edificatori;
- per il patrimonio edilizio esistente
  - o definire in dettaglio gli interventi ammessi per promuovere il completamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare non appartenente al tessuto consolidato di valore storico

architettonico, anche attraverso la rivalutazione della schedatura effettuata in occasione dei precedenti strumenti;

- per le opere di urbanizzazione
  - o migliorare la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di uso collettivo;
  - o risolvere i problemi di viabilità rilevati in particolari zone del territorio.

Sono inoltre pervenuti contributi da parte di cittadini e *stakeholder* che si inquadrano anche nelle attività di partecipazione effettuate durante il percorso di formazione dei nuovi strumenti, in particolare con gli incontri pubblici svolti a Badesse a marzo e a settembre 2023.

Una serie di contributi (circa una cinquantina) sono stati raccolti anche attraverso la mappa interattiva disponibile attraverso il sito web comunale, che evidenziano, tra gli altri, un'attenzione specifica per i temi legati alla mobilità, in particolare per quanto riguarda i percorsi pedonali e ciclopedonali; diverse istanze provengono da attività economiche, sia presenti nelle zone produttive sia più propriamente legate al territorio in senso stretto cioè le aziende agricole, che manifestano le esigenze di consolidamento e sviluppo, spesso riconducibili al tema più generale e pervasivo degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi aperti di pertinenza; parte delle richieste attiene infine alla conferma e/o alla modifica delle previsioni del Regolamento Urbanistico.



## Il progetto del Piano Operativo

Come evidenziato all'Avvio del procedimento, con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale ha inteso integrare la propria strumentazione urbanistica secondo i contenuti previsti dalla L.R. 65/2014 e adeguare gli atti di governo del territorio comunali al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, provvedendo contestualmente ad aggiornare per tutto il territorio comunale le conoscenze e le analisi relative alle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

Il Piano Operativo ha quindi sviluppato due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati meno recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività economiche e i servizi.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile.

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal Piano Strutturale, tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di pregio e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per gli edifici e i complessi di matrice antica e per i nuclei rurali.

## Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato; le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso. Al territorio rurale sono attribuite quote molto modeste, riferite a interventi di ampliamento di attività economiche già presenti sul territorio, prevalentemente turistico-ricettive e direzionali/di servizio.

Le quantità indicate nel dimensionamento non comprendono quelle dei Piani Attuativi vigenti e degli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati con la sigla PV), ma includono le capacità edificatorie previste nel completamento di piani attuativi dove le opere pubbliche stabilite dalla convenzione sono interamente realizzate (per una quota complessiva pari a 57% del totale della nuova edificazione residenziale). A questo proposito va evidenziato che il Piano Operativo nell'individuazione dei nuovi interventi è orientato invece piuttosto al riuso, inteso come trasformazione di contesti urbani in condizioni di abbandono e/o con insediamenti incongrui, che si aggiunge al tema generale del vero e proprio recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, obiettivi prioritari per la pianificazione su tutto il territorio; questo segna senz'altro un evidente cambiamento rispetto al piano precedente che, anche per la collocazione in un quadro socio-economico nettamente differente da quello attuale, conteneva previsioni di sviluppo in espansione degli insediamenti esistenti piuttosto cospicue.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.990	2.025	0	4.875		0	
industriale-artigianale	37.705	0	0	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	510	0	0	1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.230
direzionale e di servizio	0	0	0	11.800	0	0	1.500
commerciale all'ingrosso e depositi	5.500	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>54.705</b>	<b>2.025</b>	<b>0</b>	<b>18.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.180</b>

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	13.015	4.875	17.890		0	0	
industriale-artigianale	37.705	0	37.705	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	510	1.500	2.010	0	0		0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.230
direzionale e di servizio	0	11.800	11.800	0	0	0	1.500
commerciale all'ingrosso e depositi	5.500	0	5.500	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>56.730</b>	<b>18.175</b>	<b>74.905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.180</b>

Per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, complessivamente la quota ammonta a 67% del totale di Piano Strutturale; per la nuova edificazione la quota è pari a circa 80%, (con un contributo molto rilevante degli interventi di completamento delle lottizzazioni precedenti, come sopra richiamato) e per il riuso a poco più di 44%.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari a circa il 56% del totale stabilito dal PS) si traduce in circa 224 nuovi alloggi (considerando una dimensione standard di 80 mq. di SE), pari a circa 4% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a febbraio 2024 (5.422 unità abitative).

La popolazione residente nel Comune di Monteriggioni è sempre cresciuta a partire dagli anni '60 del secolo scorso, anche se con molto minore intensità negli ultimi decenni, ed è ora sostanzialmente stabile a quota 10.000, così come il numero di famiglie, pari a 4.600 circa (con una media dei componenti di 2,18 che è allineata a quella del territorio provinciale); quindi un'offerta aggiuntiva può essere giustificata, anche in considerazione della necessità di fornire opportunità alternative (ad esempio nella localizzazione sul territorio), in funzione delle diverse esigenze e tipologie di domanda.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede solo alcuni interventi di ampliamento/integrazione di strutture esistenti (prevalentemente si tratta di attività turistico-ricettive).

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Strutturale stabilisce come obiettivo per gli insediamenti residenziali parametri superiori a quelli già raggiunti complessivamente a scala comunale, che sono ampiamente sopra i minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968, cioè circa 44 mq. ad abitante, con la finalità di promuovere una distribuzione delle attrezzature e dei servizi più omogenea nel territorio, in particolare per le aree verdi pubbliche e i parcheggi. Il progetto di Piano Operativo interviene proprio in questa direzione con previsioni che permettono ad esempio di soddisfare pienamente i parametri anche nell'UTOE 2.

Come si evince dalla tabella seguente il quadro previsionale, che tiene conto anche delle dotazioni pubbliche garantite dai progetti in corso di attuazione, incrementa sensibilmente gli spazi e le attrezzature pubbliche, pur non risolvendo completamente le carenze riscontrate, che riguardano soprattutto le aree per l'istruzione, anche se va comunque evidenziato che il sottodimensionamento riferito alle scuole è largamente compensato dalle dotazioni di attrezzature a livello sia comunale che locale.

	standard esistenti									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	12.131	4,36	7.746	2,78	31.681	11,38	102.792	36,91	154.349	55,42
UTOE 2	1.484	0,78	7.009	3,68	10.513	5,52	15.281	8,02	34.286	18,00
UTOE 3	9.963	2,73	27.288	7,48	44.479	12,19	88.483	24,24	170.213	46,63
UTOE 4	0	0,00	9.653	14,11	23.547	34,43	12.273	17,94	45.473	66,48
UTOE 5	9.180	9,24	7.993	8,05	15.843	15,95	7.544	7,60	40.560	40,85
<b>territorio comunale</b>	<b>32.757</b>	<b>3,27</b>	<b>59.690</b>	<b>5,96</b>	<b>126.062</b>	<b>12,58</b>	<b>226.372</b>	<b>22,60</b>		
	<b>444.881</b>									
	<b>44,41</b>									

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	12.131	4,35	17.561	6,29	40.849	14,64	111.163	39,84	181.703	65,13
UTOE 2	1.484	0,74	7.009	3,48	16.705	8,29	22.414	11,12	47.611	23,62
UTOE 3	9.963	2,16	26.056	5,66	61.247	13,31	108.197	23,51	205.463	44,65
UTOE 4	0	0,00	10.293	14,94	28.482	41,34	14.937	21,68	53.712	77,96
UTOE 5	9.180	9,24	7.503	7,56	16.095	16,21	7.544	7,60	40.322	40,61
<b>territorio comunale</b>	<b>32.757</b>	<b>2,95</b>	<b>68.423</b>	<b>6,17</b>	<b>163.377</b>	<b>14,73</b>	<b>264.254</b>	<b>23,83</b>		
	<b>528.811</b>									
	<b>47,68</b>									

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 27 mq. di Superficie Edificabile ad abitante, determina un incremento teorico di popolazione derivante dall'attuazione degli interventi di progetto di circa 663 unità, ai quali si aggiungono circa 410 abitanti teorici conseguenti all'attuazione dei progetti in corso.

Nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - e di conseguenza nella definizione del quadro previsionale strategico quinquennale - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale. Il progetto del PO è indirizzato al consolidamento degli abitati secondo l'identità e il ruolo di ciascuno, anche in funzione di una migliore definizione del margine rispetto al territorio rurale, ma principalmente con

la finalità di contestuale riqualificazione delle aree dismesse, sottoutilizzate o incompiute, che interessano soprattutto la parte sud-est, nella fascia prossima a Siena.

Nell'UTOE 1 Castellina Scalo il Piano Operativo prevede di concentrare e riorganizzare importanti servizi sociali e di assistenza sanitaria in una nuova sede, in viale 8 marzo, facilmente accessibile e collegata anche ad altre attrezzature, nella parte più recente dell'abitato, e permette di configurare meglio la rete dei luoghi di interesse collettivo. Nella stessa direzione si inquadrano anche l'individuazione di nuovi spazi destinati all'ampliamento degli impianti sportivi esistenti a Gabbricce, anche con la possibilità di migliori dotazioni per la sosta carrabile, e la predisposizione di un percorso pedonale in via Italia.

Il progetto tiene poi conto delle esigenze di sviluppo dell'azienda siderurgica, insediata nell'area tra il tracciato ferroviario e il torrente Staggia.

Infine è previsto un intervento di nuova edificazione residenziale all'interno del tessuto edificato esistente, tra via Berrettini e via Italia.

Per quanto riguarda l'UTOE 2 Chiantigiana il progetto principale proposto dal piano è riferito all'area di Montarioso e tenta di dare soluzione all'annosa questione della viabilità alternativa alla Chiantigiana che, escludendo l'attraversamento dell'insediamento urbano a cavallo del confine con Siena, consente il collegamento diretto tra l'uscita Siena nord del Raccordo Siena-Firenze e la S.R. 222: attualmente infatti ne esiste solo il primo tratto, a sud. Allo stesso tempo obiettivo del piano è riqualificare l'area dove doveva sorgere un nuovo complesso alberghiero che però è rimasto incompiuto e da lungo tempo si presenta come una struttura imponente e fatiscente (a volte definita "ecomostro"), in totale abbandono e degrado, con conseguente svalorizzazione anche dell'intorno; le possibilità di completare l'opera sono del resto complicate anche dal fatto che il RU ha previsto che un tratto della nuova viabilità principale sia realizzato sulla copertura del complesso ricettivo. Il PO intende sbloccare questa situazione estendendo alle attività direzionali e di servizio in genere le destinazioni ammissibili per il nuovo complesso (non risultando più appetibile la destinazione alberghiera), da completare mantenendo le notevoli quantità già costruite (senza aggiungere gli ulteriori volumi che il progetto originario aveva previsto), e prevedendo che la nuova strada sia localizzata a ovest del complesso (non sopra il complesso), in modo tale da renderne effettivamente gestibile sia la realizzazione che la gestione ma anche in modo che la viabilità principale alternativa sia completamente esterna all'abitato, evitando di ripetere le interferenze e le criticità determinate dalla strada attuale. Per il tratto finale della nuova strada, dall'ex complesso alberghiero alla Chiantigiana, il PO prevede ora un intervento pubblico, non collegando la realizzazione dell'infrastruttura a comparti di edificazione che nella parte nord di Montarioso sarebbero comunque non sostenibili anche per le diffuse condizioni di instabilità geomorfologica. Il tratto di collegamento a sud dell'ex complesso alberghiero sarà realizzato da un comparto di nuova edificazione residenziale previsto già dal Regolamento Urbanistico, oggetto di un Piano Attuativo adottato a novembre 2023, intervento confermato dal Piano Operativo. Complessivamente la nuova infrastruttura e i progetti ad essa collegati ridefiniscono compiutamente il margine urbano e l'assetto urbanistico di Montarioso, che si completa con alcuni interventi di iniziativa pubblica a integrazione delle dotazioni di spazi pubblici del quartiere (percorso pedonale, verde attrezzato, viabilità e parcheggi).

Il PO risponde inoltre alle necessità di integrare le dotazioni di spazi di parcheggio a Quercegrossa, a servizio delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo presenti nell'area, e a supporto degli aggregati di Basciano e Campo dei fiori, con l'individuazione di limitate aree di sosta in adiacenza all'edificato.

Per l'UTOE 3 Cassia il quadro previsionale strategico è articolato in rapporto alle differenti aree che ne fanno parte.

Per quanto riguarda le Badesse il tema principale è quello legato al consolidamento delle attività produttive e di conseguenza i principali interventi sono finalizzati a incrementare gli spazi costruiti e non con destinazione industriale/artigianale, completando il tessuto urbanizzato esistente, compatibilmente con le condizioni di fattibilità imposte dal rischio idraulico rilevato nella zona; oltre all'individuazione di un nuovo comparto di nuova edificazione di completamento, già previsto dal Regolamento Urbanistico, e di un'area di ampliamento di uno stabilimento all'interno dell'insediamento urbano, il PO consente un parziale incremento di Superficie Edificata per una struttura produttiva che ha sede nel territorio rurale ma in prossimità dell'abitato, al fine di consentire la realizzazione di nuovi locali necessari all'attività, rimanendo comunque all'interno dell'area di pertinenza già attualmente occupata dall'azienda. Per la residenza sono previsti solo alcuni interventi di completamento, all'interno dell'area urbanizzata, o di ridefinizione del margine urbano.

Per i quartieri a sud - Fornacelle, San Martino e Tognazza - invece il progetto è prioritariamente orientato al riuso e alla riqualificazione delle aree dismesse, sottoutilizzate e/o in condizioni di abbandono. Tra queste naturalmente ha un

ruolo centrale l'area dell'ex Sapori, strategica sia per posizione che per dimensione, da riconvertire con un'indispensabile drastico ridimensionamento dei volumi e dell'occupazione del suolo in vista di un riutilizzo con destinazione mista e contestuale rafforzamento delle dotazioni pubbliche – spazi verdi attrezzati e non, spazi pedonali e parcheggi –; gli altri interventi di trasformazione interessano insediamenti a carattere produttivo ormai incongrui o comunque incompatibili in un intorno ormai completamente o prevalentemente residenziale, sia a Fornacelle che a San Martino che alla Tognazza, e alcune aree intercluse, in parte già oggetto di progetti incompiuti, in via Ferrini, nella fascia retrostante la Cassia. Solo nel caso della Tognazza è individuato un intervento di nuova edificazione, a destinazione residenziale, che, riprendendo una previsione del RU, è orientato a definire compiutamente il margine ovest del quartiere, ora caratterizzato da un tessuto sfrangiato esito di interventi non coordinati. Si prevede infine di completare la viabilità interna della Tognazza collegando via delle Rose e via delle Vigne, ora entrambe a fondo cieco, e di potenziare le dotazioni pubbliche di aree sosta a servizio del polo scolastico di San Martino, in un'area già utilizzata come pertinenza urbana e non più a uso agricolo.

Il tema del completamento del tessuto urbanizzato e della compiuta definizione del margine urbano è riproposto a Belverde, con l'individuazione di un'area di trasformazione in corrispondenza dello spazio inedito residuo lungo via Valle d'Aosta; il progetto comprende in questo caso la realizzazione di spazi aperti attrezzati a ridosso della viabilità pubblica e di locali per attrezzature di servizio pubbliche (indicativamente Servizi sociali e ricreativi) in modo da integrare significativamente il sistema dei luoghi centrali e di uso collettivo del quartiere. Un piccolo completamento residenziale è previsto anche a Uopini.

Si prevede infine di potenziare il parcheggio pubblico al Braccio, ampliandolo, e di riqualificare l'area tra Fontebecchi e Montarioso, in corrispondenza del tratto viario che collega la Chiantigiana con Siena nord, come parcheggio pubblico di attestamento/scambiatore in superficie e come parcheggio privato a supporto del tessuto urbano circostante (scarsamente dotato di parcheggi a raso e autorimesse), in struttura, interrato.

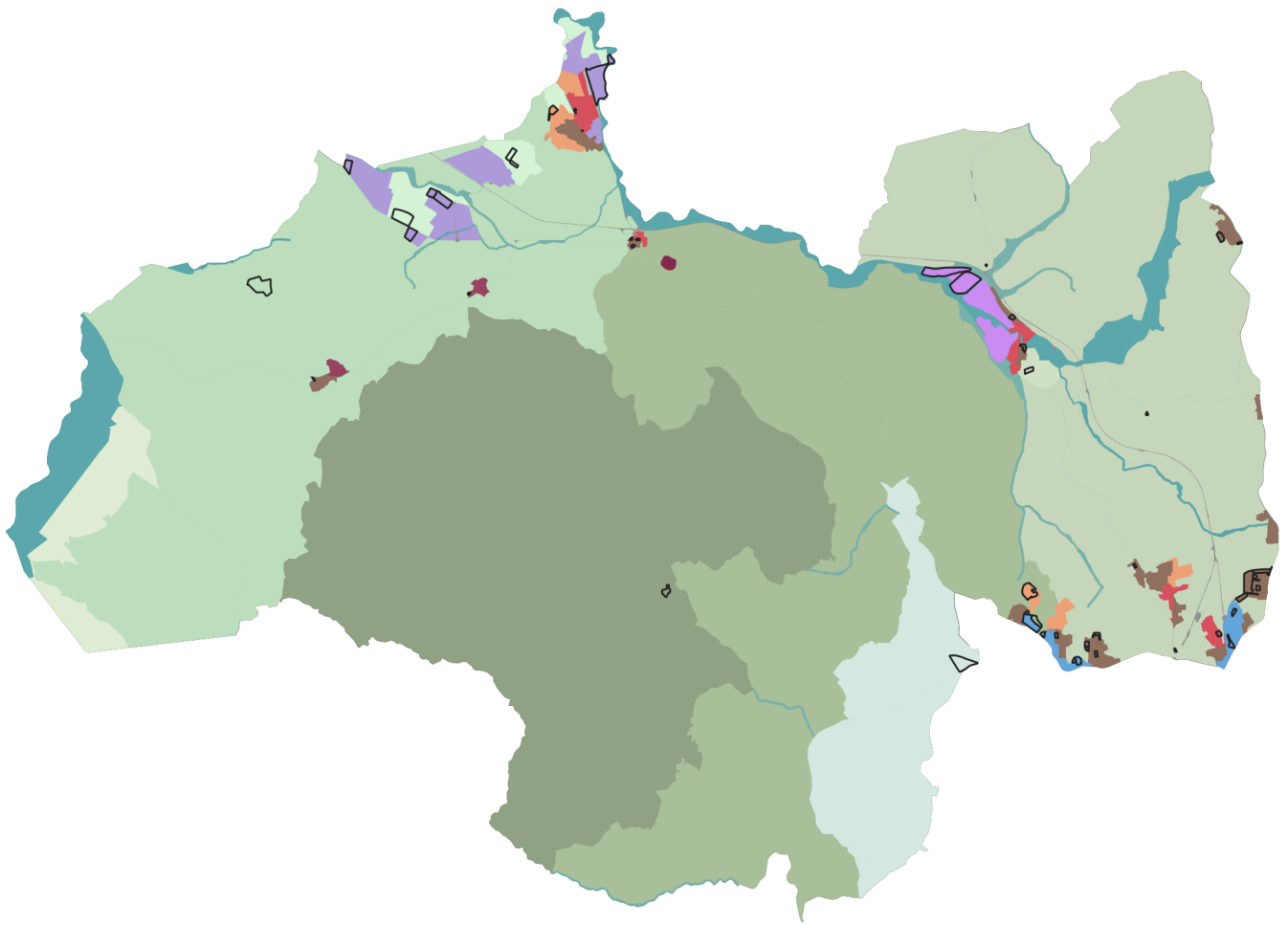
Nell'UTOE 4 Colligiana il progetto del Piano Operativo interviene puntualmente su alcuni, limitati, contesti specifici. In primo luogo si prevede, analogamente a quanto proposto in altri casi nelle UTOE già descritte, il miglioramento delle dotazioni di attrezzature con interventi di iniziativa pubblica, integrando gli spazi di parcheggio a raso alla Colonna, che assomma una serie di funzioni di carattere urbano importanti (compreso il Municipio), e nella parte di recente urbanizzazione di Strove e introducendo una piccola struttura di servizio socio-ricreativo a Abbadia Isola (qui occupando parte del parcheggio pubblico esistente, sottoutilizzato).

Un secondo gruppo di interventi si riferisce al tema delle strutture turistico-ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande, quindi in generale all'ospitalità. Si prevede quindi di portare a termine la realizzazione della nuova struttura alberghiera in località Rigoni, da tempo rimasta incompiuta e in stato di abbandono e degrado, con un intervento che di fatto è limitato alla sistemazione degli spazi aperti di pertinenza e delle opere pubbliche correlate, e di ampliare la struttura alberghiera esistente a Villa San Luigi con alcuni nuovi volumi da localizzare comunque all'interno del perimetro già destinato all'attività ricettiva, senza interessare alcuna ulteriore area; in entrambi i casi si tratta dunque di ottimizzare e qualificare strutture esistenti, valorizzandole. Inoltre è previsto un intervento di ampliamento per il popolare esercizio di somministrazione da tempo presente alla Colonna (bar dell'Orso), integrando gli spazi a disposizione con una struttura reversibile prevalentemente vetrata, collocata lungo l'itinerario della Via Francigena.

Ancora alla Colonna è previsto un piccolo completamento residenziale del tessuto di matrice recente.

Infine è previsto un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale/artigianale a completamento della zona produttiva di Pian del Casone, oltre all'ampliamento di alcuni stabilimenti già insediati; l'area di trasformazione si configura come lotto a chiusura del tessuto urbanizzato, già servito dalla viabilità locale.

Per l'UTOE 5 Montagnola, che comprende la maggior parte del territorio aperto, con la sola area urbana *sui generis* di Monteriggioni Castello, e senza dubbio gli ambiti di più elevata valenza paesaggistica, ambientale e paesaggistica, non sono previsti interventi di trasformazione, ad eccezione dell'integrazione della struttura ricettiva esistente in località la Fioreta e del progetto che riguarda il Centro ippico del Ceppo. Si tratta in quest'ultimo caso della realizzazione di strutture aggiuntive a supporto dell'impianto esistente, finalizzate a migliorare l'attività svolta (paddock, box cavalli, copertura del maneggio e campo di allenamento); le opere previste sono poste all'interno dell'area già occupata dal centro ippico e non comportano interferenze con visuali panoramiche di particolare rilievo né interferiscono con il patrimonio edilizio di valore storico-architettonico o con la viabilità di matrice storica.



- Territorio urbanizzato**
- centri antichi (U1)
  - Castello di Monteriggioni (U1.1)
  - tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza (U2)
  - tessuti residenziali pianificati unitari (U3)
  - altri tessuti residenziali recenti (U4)
  - zone specialistiche produttive (U5)
  - zona produttiva di Badesse (U5.1)
  - zone specialistiche miste (U6)
  - elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U7)
- Mobilità**
- ferrovia (M1)
  - viabilità principale (Raccordo Siena-Firenze) (M2)
  - altri tracciati della viabilità principale (M3) / tratti urbani (M3.1)
- Territorio rurale**
- alta collina boscata di Montemaggio (R1)
  - collina appoderata di Monteriggioni e della Montagnola (R2)
  - propaggini collinari chiantigiane (R3)
  - ambito periurbano di Badesse (R3.1)
  - altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa (R4)
  - ambiti periurbani di Castellina e Pian del Casone (R4.1)
  - piani dell'Elsa (R5)
  - Pian del Lago (R6)
  - connessioni fluviali (R7)
  - contesti fluviali (R7.1)
- Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi**
- interventi di trasformazione e interventi pubblici

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti – aree urbane, mobilità e territorio rurale –, e le principali aree di trasformazione previste. Nella pagina precedente se ne riporta un'immagine ulteriormente sintetica, senza base cartografica.

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme – riportata a seguire – in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo V · Tutele sovraordinate e di carattere generale	Capo I · Beni paesaggistici
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI · Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
	Titolo VII · Mobilità	
	Titolo VIII · Territorio urbanizzato	
	Titolo IX · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali
		Capo II · L'insediamento nel territorio rurale
Capo III · Aree nel territorio rurale con disciplina specifica		
Capo IV · Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura		
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X · Quadro previsionale	
	Titolo XI · Trasformazioni	Capo I · Disposizioni generali per le trasformazioni
		Capo II · Interventi pubblici
		Capo III · Trasformazioni nella UTOE 1 Castellina Scalo
		Capo IV · Trasformazioni nella UTOE 2 – Chiantigiana
		Capo V · Trasformazioni nella UTOE 3 – Cassia
		Capo VI · Trasformazioni nella UTOE 4 – Colligiana
		Capo VII · Trasformazioni nella UTOE 5 – Montagnola
Titolo XII · Aree estrattive		

## Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dalle ricognizioni, dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene. Si individuano così sei tipi di discipline di intervento che definiscono le opere ammesse:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali sono consentiti interventi di conservazione da sottoporre preventivamente al parere e all'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza;

- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e con elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, quindi da assoggettare a interventi di conservazione, osservando specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a 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, da salvaguardare in particolare negli elementi tipologici e architettonici che li caratterizzano;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti; sono per questi ammessi interventi di adeguamento, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, e determinate fattispecie di interventi pertinenziali;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti oppure a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per questi sono ammessi interventi di adeguamento, anche con ampliamento, ma anche di trasformazione, osservando specifiche limitazioni in relazione a differenti destinazioni e contesti;
- la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), infine, si applica a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentite anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.

Il Titolo IV definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo con riferimento alle classi di pericolosità stabilite dal Piano Strutturale.

Il Titolo V tratta le tutele sovraordinate e di carattere generale e in particolare ciò che attiene alle Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale, cioè la Montagnola Senese, per le rilevanti valenze naturalistiche. Nello stesso Titolo, al Capo I, sono riportate le discipline riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio), con le disposizioni, recepite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, alle aree contermini ai laghi e ai boschi.

### Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti. Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

A premessa il Titolo VI introduce ulteriori componenti di rilevanza storico-paesaggistica che interessano estesamente il territorio comunale e che comprendono le aree di tutela paesistica recepite dal PTC di Siena - aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, degli aggregati e dei Beni Storico-Architettonici -, gli ambiti di pertinenza dei centri storici individuati dal PS (Castello di Monteriggioni, Abbazia Isola e Strove), la viabilità minore di matrice storica e le strade bianche, i tracciati (o punti) di particolare interesse panoramico, oltre alla Via Francigena per la quale, in considerazione della peculiare valenza anche simbolica e identitaria è disposta una specifica disciplina di salvaguardia.

Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed

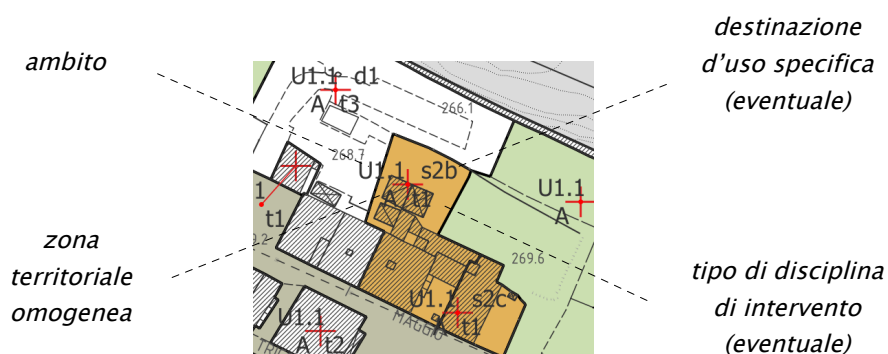
ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio i centri storici (e poi nello specifico il Castello di Monteriggioni) dagli altri tessuti di antica formazione, oppure gli interventi pianificati e unitari dagli altri tessuti recenti prevalentemente residenziali. Sono dunque distinti:

- centri antichi (U1), con sotto-ambito U1.1 Castello di Monteriggioni
- tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza (U2)
- tessuti residenziali pianificati unitari (U3)
- altri tessuti residenziali recenti (U4)
- zone specialistiche produttive (U5), con sotto-ambito U5.1 zona produttiva di Badesse
- zone specialistiche miste (U6)
- elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U7).

Per ciascun ambito urbano al Titolo VIII il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche e insediative del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Inoltre è definita una disciplina specifica per gli elementi della rete ecologica nelle aree urbane, corrispondenti ai tratti dei corsi d'acqua interclusi all'interno del territorio urbanizzato, che necessitano di essere tutelati per non interrompere la continuità ecosistemica e anzi rafforzare il loro ruolo di importanti fattori di riequilibrio ambientale.

Le aree urbane – Castellina Scalo, Gabbricce, Pian del Casone–Rigoni, Abbadia Isola, Strove, Castello di Monteriggioni, Colonna, Badesse, Quercegrossa, Poggiarello, Colombaio, Fornacelle, San Martino, Tognazza, Uopini, Belverde e Montarioso – e i nuclei rurali – Acquaviva, Lornano e Santa Colomba – sono disciplinati alla scala 1:2.000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.



A seguire sono riportati la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.



Per la mobilità il Titolo VII si occupa dei tracciati appartenenti alla viabilità principale, oltre alla ferrovia, e dei percorsi escursionistici.

Il Titolo IX tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore – sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico o lo sconfinamento nel vernacolare. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne e per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse fragilità, secondo la seguente definizione:

- alta collina boscata di Montemaggio (R1)
- collina appoderata di Monteriggioni e della Montagnola (R2)
- propaggini collinari chiantigiane (R3), con R3.1 ambito periurbano di Badesse
- altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa (R4), con R4. ambiti periurbani di Castellina e Pian del Casone
- piani dell'Elsa (R5)
- Pian del Lago (R6)
- connessioni fluviali (R7), con sotto-ambito R7.1 dei contesti fluviali.

Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

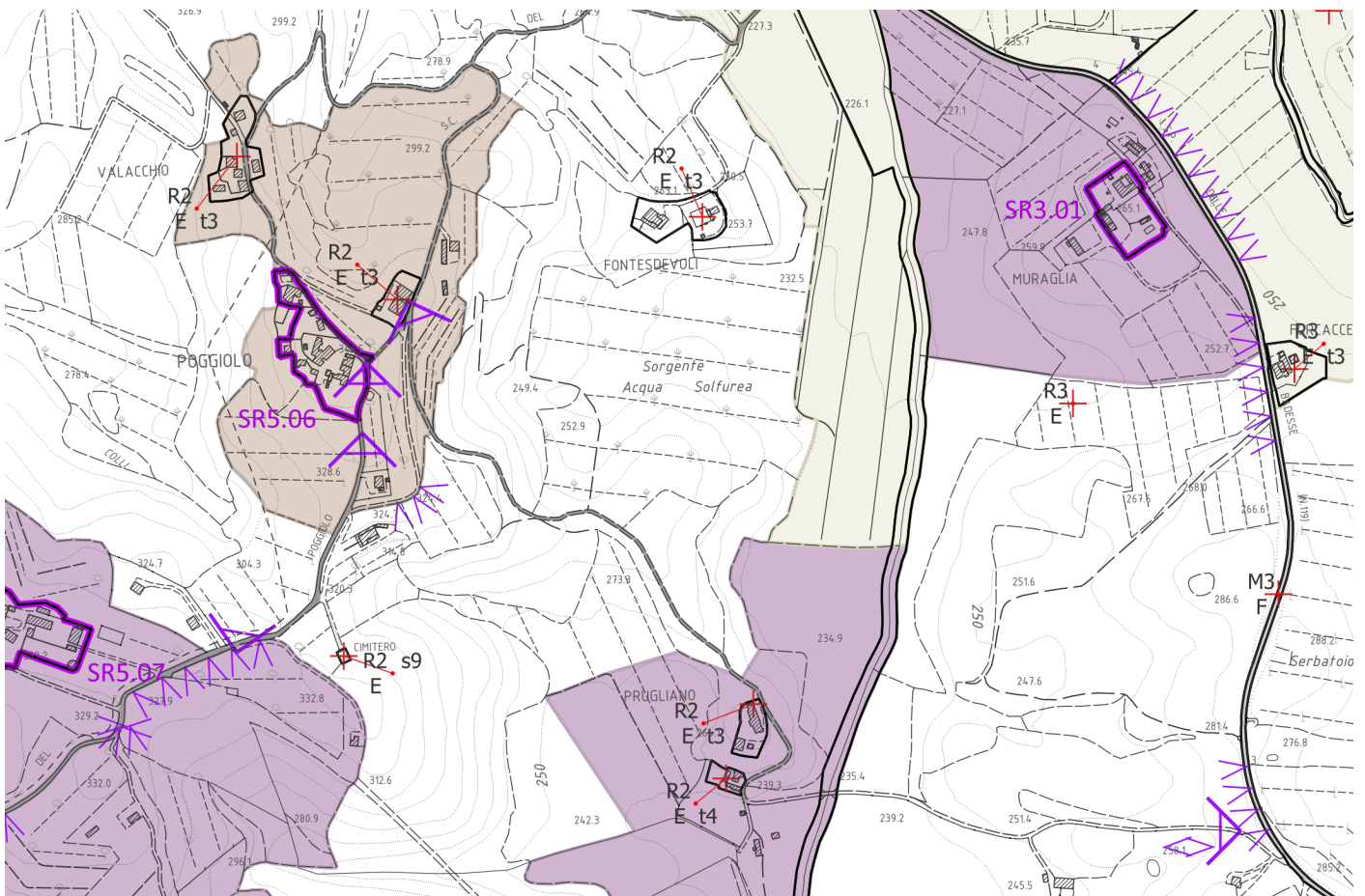
Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

Per alcune aree nel territorio rurale, oltre ai nuclei rurali precedentemente citati (disciplinati singolarmente alla scala 1:2.000), il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta in prevalenza di insediamenti di matrice storica, segnalati sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla viola (SRn).

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall'estratto cartografico riportato nella pagina seguente – è analoga a quella delle aree urbane.

- Destinazioni d'uso**
- a residenziale (a)
  - b1 industriale e artigianale (b)
  - b2/b2.1 produzione industriale e laboratori artigianali
  - b3 attività estrattive/aree annesse
  - b3 attività artigianali di servizio alla residenza commerciale al dettaglio (c)
  - c1/c2 esercizi di vicinato/somministrazione di alimenti e bevande
  - c3/c4 medie strutture di vendita/grandi strutture di vendita
  - c5 impianti per la distribuzione dei carburanti
  - d1 turistico-ricettiva (d)
  - d2 ospitalità alberghiera
  - d2 ospitalità collettiva extra-alberghiera
  - d3 campeggi
  - d4 aree di sosta camper
  - d5 ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione
  - d6 alberghi diffusi
  - e1 direzionale e di servizio (e)
  - e2 attività a carattere direzionale e uffici in genere
  - e2 servizi di assistenza
  - e3 servizi ricreativi e per la cura
  - e4 servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive
  - e5/e6 autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura commerciale all'ingrosso e depositi (f)
  - f agricola e funzioni connesse (g)
  - g1 casse di espansione
  - s1 spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)
  - s2 servizi per l'istruzione di base
  - s2 attrezzature di interesse comune
  - s2a servizi amministrativi
  - s2b servizi culturali
  - s2c servizi religiosi e per il culto
  - s2d impianti sportivi al coperto
  - s2e servizi sociali e ricreativi
  - s2f servizi per l'assistenza sanitaria
  - s3 spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport
  - s3a impianti sportivi all'aperto
  - s3b giardini pubblici o di uso pubblico
  - s3c orti urbani
  - s3d piazze e spazi pedonali pubblici
  - s4 aree per parcheggi pubblici
  - s4a parcheggi pubblici a raso
  - s4b parcheggi pubblici in struttura
  - s7 parchi pubblici o di uso pubblico
  - s8 servizi tecnici e tecnologici
  - s9 servizi cimiteriali
  - s10 stazione ferroviaria
  - s11 opere di regimazione idraulica
- Discipline di intervento**
- tn\* disciplina di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6)
- Zone territoriali omogenee**
- A zone A
  - B zone B
  - C zone C
  - D zone D
  - E zone E
  - F zone F

- Aree urbane**
- U1 centri antichi
  - U1.1 Castello di Monteriggioni
  - U2 tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza
  - U3 tessuti residenziali pianificati unitari
  - U4 altri tessuti residenziali recenti
  - U5 zone specialistiche produttive
  - U5.1 zona produttiva di Badese
  - U6 zone specialistiche miste
  - U7 elementi della rete ecologica nelle aree urbane
- Mobilità**
- M1 ferrovia
  - M2 viabilità principale (Raccordo Siena-Firenze)
  - M3/M3.1 altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani
  - corridoi di salvaguardia
  - percorsi ciclabili e ciclopedonali
  - percorsi escursionistici
- Territorio rurale**
- R1 alta collina boscata di Montemaggio
  - R2 collina appoderata di Monteriggioni e della Montagna
  - R3 propaggini collinari chiantigiane
  - R3.1 ambito periurbano di Badese
  - R4 altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa
  - R4.1 ambiti periurbani di Castellina e Pian del Casone
  - R5 pianelli dell'Elsa
  - R6 Pian del Lago
  - R7 connessioni fluviali
  - R7.1 contesti fluviali
- aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici
  - aree di pertinenza degli aggregati
  - aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale
  - ambiti di pertinenza dei centri storici
  - fascia di tutela della Via Francigena
  - principali visuali panoramiche
  - viabilità minore e altre strade di matrice storica
  - strade e spazi pavimentati nei centri storici
  - percorsi e strade pedonali
  - viabilità di servizio agli insediamenti
  - verde complementare
  - spazi scoperti integrativi delle pertinenze negli insediamenti specialistici
- Aree con discipline specifiche**
- AE/OPn\* aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)
  - ATn\* interventi di trasformazione (AT)
  - interventi di trasformazione (AT)
  - piazze e spazi pedonali
  - percorsi pedonali
  - servizi
  - parcheggi
  - viabilità
  - piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)
  - SRn\* altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)
  - ADEn\* aree destinate ad attività di cava (ADE)



## Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo stesso. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il Titolo X riassume il dimensionamento del piano, articolato per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle del comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo.

Per ciascuna area di trasformazione (individuata sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossa) nel Titolo XI, organizzate per UTOE di appartenenza, sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico – identificate sulle tavole dalla sigla AT – comprendono previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo, oppure progetti di gestione più semplice, soggetti a intervento diretto convenzionato o a Progetto Unitario Convenzionato.

I principi perequativi prevedono comunque che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (Superficie edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione – segnalate con perimetro e sigla (AE) di colore rosso sulle tavole di progetto –, mentre sono indicate come opere pubbliche (OP) le aree di proprietà pubblica oggetto di intervento di trasformazione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole di progetto sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, come sopra ricordato.

Infine il Titolo XII tratta le aree a destinazione estrattiva, in recepimento del Piano Regionale Cave.