

# Piano Operativo

## Norme Tecniche di Attuazione

Comune di Siena

*approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 216 del 25 Novembre 2021  
pubblicato sul B.U.R.T. n. 52 del 29 Dicembre 2021*

*Modificata con delibera di Consiglio Comunale n. 170 del 26 Settembre 2024*

# Piano Operativo

## **Progetto:**

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti · Idp studio

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi · Progeo Engineering s.r.l. (indagini geologiche e studi idraulici)

Monica Coletta · Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarricae Bianca Borri (aspetti agronomici e paesaggistici)

Cristina Felici con Francesco Pericci · ATS s.r.l. (archeologia e beni culturali)

Luca Gentili · Idp progetti gis s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)

Andrea Debernardi e Emanuele Gianmaria Ferrara, Aldo Ciocia, Lorena Mastropasqua, Chiara Taiariol (mobilità)

Gaetano Viciconte (aspetti legali in materia edilizia e urbanistica)

Maria Rita Cecchini (edilizia sostenibile)

## **Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:**

Terre.it srl (Spin Off di UNICAM)

Techland Engineering studio associato

Fabrizio Cinquini (responsabile) con

Michela Biagi, Paolo Perna, Valeria Dini, Francesca Fascione, Angelo Recchi

Sindaco: Luigi De Mossi

Assessore all'Urbanistica: Francesco Michelotti

Garante dell'informazione e della partecipazione: Gianluca Pocci

Responsabile del procedimento: Paolo Giuliani

# Comune di Siena



## Sommario

Parte I	DISCIPLINE GENERALI .....	11
Titolo I	Caratteri del Piano .....	11
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione	11
Art. 2	Elaborati costitutivi	11
Art. 3	Zone territoriali omogenee	12
Art. 4	Rapporto con il Regolamento Edilizio	12
Art. 5	Rapporto con i Piani di Settore e gli altri strumenti di pianificazione	12
Art. 6	Strumenti e modi di attuazione	13
Art. 7	Misure di salvaguardia	13
Titolo II	Usi .....	14
Art. 8	Distribuzione e localizzazione delle funzioni	14
Art. 9	Mutamento della destinazione d'uso	14
Art. 10	Residenziale	15
Art. 11	Industriale e artigianale	16
Art. 12	Commerciale al dettaglio	17
Art. 13	Turistico-ricettiva	17
Art. 14	Direzionale e di servizio	17
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico	18
Art. 16	Commerciale all'ingrosso e depositi	20
Art. 17	Agricola e funzioni connesse	20
Art. 18	Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso	21
Art. 19	Dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione	22
Art. 20	Parcheggi pubblici	23
Art. 21	Verde pubblico	24
Art. 22	Reti principali della mobilità	25
Art. 23	Aree di servizio e impianti di distribuzione carburante	26
Art. 24	Verde di ambientazione	27
Art. 25	Percorsi ciclabili	27
Titolo III	Interventi .....	28
Art. 26	Disposizioni generali per gli interventi	28
Art. 27	Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente	28
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)	29
Art. 29	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)	30
Art. 30	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)	32
Art. 31	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)	33
Art. 32	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)	34
Art. 33	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)	35
Art. 34	Trasferimento dei crediti edilizi	35
Art. 35	Interventi per la riduzione dei consumi energetici e l'impiego delle FER	36
Art. 36	Serre solari	37
Art. 37	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale negli interventi	38
Art. 37 bis	Sensibilità degli acquiferi	39
Art. 38	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia	39

Titolo IV	Tutele sovraordinate.....	40
	Art. 39 Immobili ed aree di interesse pubblico	40
	Art. 40 Le aree tutelate per legge	40
	Art. 41 Potenziale archeologico	41
	Art. 42 Zone speciali di conservazione	42
Titolo V	Fattibilità geologica, idraulica e sismica .....	43
	Art. 43 Condizioni di Fattibilità	43
	Art. 44 Fattibilità geologica	43
	Art. 45 Fattibilità idraulica	44
	Art. 46 Fattibilità sismica	45
	Art. 47 Attribuzione della fattibilità degli interventi attraverso l’abaco	45
	Art. 48 Interferenze con i “bottini”	47
	Art. 49 Tutela dei 10 ml. dai corsi d’acqua (L.R. 41/2018)	47
	Art. 50 Piano stralcio Assetto Idrogeologico – ex bacino regionale fiume Ombrone	48
	Art. 51 Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	48
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....	49
Titolo VI	Componenti di rilevanza storico-paesaggistica .....	49
	Art. 52 Aree di pertinenza degli aggregati	49
	Art. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici	49
	Art. 54 Edifici e resede censiti di matrice storica	50
	Art. 55 La via Francigena	52
	Art. 56 Tessiture agrarie di pregio	52
	Art. 57 La viabilità rurale	53
Titolo VII	Territorio urbanizzato .....	54
	Art. 58 Articolazione del territorio urbanizzato	54
	Art. 59 Aspetti generali dei tessuti	54
	Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato	55
	Art. 61 Aree a verde privatee di verde complementare	56
Capo I	Sottosistema funzionale del Centro Storico .....	57
	Art. 62 Discipline generali del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)	57
	Art. 63 Tessuto del Centro Storico 1 (CS1)	58
	Art. 64 Tessuto del Centro Storico 2 (CS2)	58
	Art. 65 Fabbriche e complessi singoli del Centro Storico (CS3)	58
	Art. 66 Valli verdi del Centro Storico (CS4)	69
Capo II	Sottosistema funzionale delle Propaggini del centro storico .....	70
	Art. 67 Discipline generali delle Propaggini del centro storico (PR)	70
	Art. 68 Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)	71
	Art. 69 Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)	71
	Art. 70 Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)	71
	Art. 71 Verde e spazi non edificati delle Propaggini (PR4)	71
Capo III	Sottosistema funzionale dell’Urbanizzato Compatto .....	72
	Art. 72 Discipline generali dell’Urbanizzato Compatto (UC)	72
	Art. 73 Tessuto dell’Urbanizzato Compatto 1 (UC1)	72

Art. 74 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2)	73
Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)	73
Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)	73
Capo IV Sottosistema funzionale delle Aree Miste .....	74
Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)	74
Art. 78 Le Aree Miste 1 (AM1)	74
Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)	74
Art. 80 Le Aree Miste 3 (AM3)	76
Capo V Sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani .....	76
Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)	76
Art. 82 Filamenti Urbani 1 (FU1)	76
Art. 83 Filamenti Urbani 2 (FU2)	76
Art. 84 Filamenti Urbani 3 (FU3)	77
Titolo VIII Territorio rurale.....	78
Capo I Articolazione del territorio rurale .....	78
Art. 85 Discipline generali	78
Art. 86 Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)	78
Art. 87 Sistema delle Crete (PAE4, PAE5, PAE6)	79
Art. 88 Sistema delle colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)	79
Art. 89 Sistema dei rilievi calcarei (PAE12)	79
Art. 90 Il Parco territoriale di Lecce	80
Art. 91 Il Parco agricolo del Buongoverno	81
Capo II Edifici esistenti nel territorio rurale .....	81
Art. 92 Interventi sugli edifici a destinazione d'uso agricola	81
Art. 93 Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici	82
Art. 94 Discipline generali dei Filamenti del territorio aperto (FA)	82
Art. 95 L'insediamento diffuso nel territorio rurale	83
Art. 96 Usi compatibili per gli edifici dell'insediamento diffuso	83
Art. 97 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici nell'insediamento diffuso	84
Art. 98 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici nel territorio rurale	84
Art. 99 Autorimesse pertinenziali e locali interrati	85
Art. 100 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale	86
Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura .....	88
Art. 101 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale	88
Art. 102 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.	89
Art. 103 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.	90
Art. 104 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali	90
Art. 105 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico	91
Art. 106 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti	92
Art. 107 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.	92
Art. 108 Manufatti aziendali temporanei	93
Art. 109 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo	93
Art. 110 Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale	94

Art. 111 Manufatti amatoriali per i cavalli	95
Art. 112 Manufatti per allevamenti amatoriali	96
Art. 113 Appostamenti fissi per l'attività venatoria	97
Art. 114 Recinzioni dei fondi agricoli	97
Art. 115 Formazioni vegetali e specie tipiche	98
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....	99
Titolo IX Quadro previsionale.....	99
Art. 116 Previsioni quinquennali del Piano Operativo	99
Art. 117 Aree soggette a vincolo espropriativo	99
Art. 118 Opere pubbliche	107
Titolo X Disposizioni generali per le trasformazioni .....	110
Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.	110
Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti	111
Art. 121 Condizioni alle trasformazioni	112
Art. 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti	113
Titolo XI Le trasformazioni previste per UTOE .....	114
Capo I UTOE 1 Sito Unesco .....	114
Art. 123 Intervento Diretto in Via A. Mattioli, Via di Fontanella (ID01.01)	114
Capo II UTOE 2 Propaggini nord .....	115
Art. 124 Intervento Diretto in Viale C. Benso Conte di Cavour, Viale G. Mameli (ID02.01)	115
Art. 125 Intervento Diretto in Viale G. Mazzini, Via N. Bixio (ID02.02)	116
Art. 126 Intervento Diretto in Via N. Bixio (ID02.03)	117
Art. 127 Intervento Diretto in Via del Vecchietta a Ravacciano (ID02.04) – stralciato Conferenza paesaggio	117
Art. 128 Intervento Diretto in Via Esterna Fontebranda – ex Sardigna - (ID02.05)	117
Art. 128 bis Intervento Diretto fra via Nino Bixio e Via Don Minzoni - ex Telecom - (ID02.06)	118
Capo III UTOE 3 Propaggini sud .....	119
Art. 129 Intervento Diretto in Via E. S. Piccolomini (ID03.01)	119
Capo IV UTOE 4 Massetana - Cerchiaia .....	121
Art. 130 Piano Attuativo in Strada di Cerchiaia (PA04.01)	121
Art. 131 Intervento Diretto in Strada Massetana Romana ovest (ID04.01) – stralciato Conferenza paesaggio	125
Art. 132 Intervento Diretto in Strada Massetana Romana est (ID04.02)– abrogato	125
Art. 133 Intervento Diretto in Strada Massetana Romana, Strada di Cerchiaia (ID04.03)	125
Art. 134 Intervento Diretto nella zona commerciale di Strada Massetana Romana (ID04.04)- abrogato	125
Capo V UTOE 5 Siena nord .....	125
Art. 135 Piano Attuativo per gli impianti sportivi all'Acquacalda (PA05.01)	125
Art. 136 Intervento Diretto in via delle Province, via Cassia nord a Fontebecci (ID05.01)	127
Art. 137 Intervento Diretto in Via Fiorentina, via San Benedetto (ID05.02)	128
Art. 138 Intervento Diretto in Via B. Tolomei (ID05.03)	128
Art. 139 Intervento Diretto in Via Custozza, Strada dei Cappuccini - Villa Poggiarello (ID05.04)	129
Capo VI UTOE 6 Stazione - Toselli .....	132
Art. 140 Piano Attuativo in Viale A. Sclavo (PA06.01)	132
Art. 141 Piano Attuativo in viale Sardegna (PA06.02) – abrogato	135



Art. 142 Intervento Diretto in Via S. Martini, Viale P. Toselli - ex Gas-Int - (ID06.01)	135
Art. 143 Intervento Diretto in Viale P. Toselli (ID06.02)	137
Art. 143 bis Intervento Diretto in viale Sardegna (ID06.03)	137
Capo VII UTOE 7 Le Scotte.....	139
Art. 144 Piano Attuativo in Viale delle Regioni a Vico Alto (PA07.01) - stralciato Conferenza paesaggio	139
Art. 145 Intervento Diretto in Via A. Fantastici, Viale M. Bracci (ID07.01) - abrogato	140
Art. 146 Intervento Diretto in Viale M. Bracci, Via A. Fantastici, via G. Partini, Strada di Malizia – “Quartiere ecologico di Malizia” - (ID07.02) - abrogato	140
Art. 147 Intervento Diretto in Strada di Malizia (ID07.03)	140
Art. 148 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)	142
Art. 149 Intervento Diretto in Via N. Orlandi, Viale M. Bracci (ID07.05)	142
Art. 150 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Via A. Lombardi (ID07.06)	144
Art. 151 Intervento Diretto in Strada delle Scotte, Via E. Berlinguer, Via Veterani dello sport (ID07.07)	144
Art. 152 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.08)	145
Art. 153 Intervento Diretto in Via Sicilia, Via Lazio a Vico Alto (ID07.09)	146
Art. 154 Intervento Diretto in Via Liguria, Via Molise a Vico Alto (ID07.10)- abrogato	148
Art. 154 bis Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto 2 (ID07.11)	148
Art. 154 ter Intervento Diretto in Via Mario Bracci, Policlinico Santa Maria alle Scotte (ID07.12)	149
Capo VIII UTOE 9 Città dell’Arbia .....	152
Art. 155 Piano Attuativo in Via Principale, Strada di Presciano a Taverne d’Arbia – ex Mulino Muratori - (PA09.01)	152
Art. 156 Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano, Via della Biccherna a Isola d’Arbia (PA09.02)	155
Art. 157 Intervento Diretto in Strada del Ruffolo, Strada del Tinaio a Ruffolo (ID09.01)	157
Art. 158 Intervento Diretto in Via di Niccolò di Bigozzo, Via B. Lucari a Taverne d’Arbia (ID09.02)	159
Art. 159 Intervento Diretto in Via della Biccherna a Isola d’Arbia (ID09.03)	160
Art. 160 Intervento Diretto in Strada Cassia Sud a Isola d’Arbia (ID09.04)	161
Art. 161 Intervento Diretto in Viale L. Landucci nella zona industriale di Isola d’Arbia (ID09.05)	161
Art. 162 Intervento Diretto in Via N. Mengozzi nella zona industriale di Isola d’Arbia, ex Ultravox (ID09.06)	163
Art. 163 Intervento Diretto in Via della Pace a Renaccio (ID09.07)	163
Art. 164 Intervento Diretto in Strada di Ribucciano a Renaccio (ID09.08)	165
Capo IX UTOE 10 Coroncina.....	165
Art. 165 Piano Attuativo in Strada della Tressa, Strada Cassia Sud alla Coroncina (PA10.01)	165
Art. 166 Intervento Diretto in Via dei Molini vecchi alla Coroncina (ID10.01)	167
Art. 167 Intervento Diretto in Strada Cassia sud a Cerchiaia (ID10.02)	168
Art. 168 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03)	170
Art. 169 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04)	171
Art. 170 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 3 (ID10.05)- abrogato	172
Art. 171 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 4 (ID10.06) - abrogato	172
Art. 172 Intervento Diretto in Via della Fornace vecchia a Cerchiaia (ID10.07)	173
Art. 172 bis Intervento Diretto in Via della Fornace vecchia a Cerchiaia (ID10.08)	174
Capo X UTOE 11 Costafabbi - Costalpino.....	176
Art. 173 Piano Attuativo in S.S. 73 Ponente a Costalpino (PA11.01)	176

Art. 174 Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabri (PA11.02)	177
Art. 175 Intervento Diretto in Strada di Montecchino a Sant'Andrea (ID11.01)	179

## Parte I    DISCIPLINE GENERALI

### Titolo I        Caratteri del Piano

#### Art. 1    Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi ed indirizzi fissati dal Piano Strutturale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Il Piano Operativo approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, con gli studi e le indagini contenuti negli elaborati di cui al successivo art. 2 e con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, effettuata ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale del 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".
3. L'organizzazione del presente testo normativo è data dalle Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:
  - nella PARTE I sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale, le disposizioni derivanti dai piani sovraordinati e le discipline delle fattibilità in relazione alle diverse condizioni di pericolosità derivate dagli studi geologici di supporto al Piano Strutturale; sono inoltre dettate le disposizioni per la tutela del patrimonio territoriale e delle componenti costitutive dell'identità del territorio del Comune di Siena;
  - nella PARTE II è definita *la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valida a tempo indeterminato;
  - nella PARTE III è definita *la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nel quinquennio di efficacia del piano.
4. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte del P.O. prevalgono i contenuti delle Norme.

#### Art. 2    Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Siena è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a. Progetto
  - b. Studi geologici, idraulici e sismici
  - c. Studi archeologici di supporto al piano
  - d. Studi agronomici di supporto al piano
  - e. Studio di traffico a supporto del piano
  - f. Valutazioni
2. Gli elaborati del progetto urbanistico sono:
  - Relazione illustrativa
  - Norme Tecniche di Attuazione  
con allegate Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici
  - Tavole della disciplina del territorio, in scala 1:2.000 (Territorio urbanizzato) e in scala 1:10.000 (Territorio rurale) e tavola di Sintesi del progetto in scala 1:15.000.
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici sono:
  - Relazione geologica di fattibilità
  - Relazione idraulica di fattibilità
  - Fattibilità degli interventi: estratti A3 e Schede di fattibilità.

4. Gli elaborati degli studi agronomici di supporto sono:
  - Relazione sul territorio rurale e gli assetti agrari.
5. Gli elaborati degli studi archeologici di supporto sono:
  - Relazione sulle risorse archeologiche con Schedario delle evidenze archeologiche
  - Carta del potenziale archeologico.
6. Gli elaborati degli studi di traffico a supporto sono:
  - Studio di traffico a supporto del Piano Operativo
7. Gli elaborati di Valutazione sono:
  - Rapporto Ambientale di VAS
    - Parte I - Stato delle Risorse (QV.1)
    - Parte II - Valutazioni (QV.2)
      - Elementi e contenuti cartografici di supporto alla valutazione (QV.2a)
      - Elementi di controllo ambientale (QV.2b)
      - Schede analitico-prescrittive di Valutazione delle trasformazioni (QV.2c)
      - Elementi di contabilità ambientale e di qualità insediativa della disciplina di PO (QV.2d)
  - Rapporto Ambientale di VAS- Studio di Incidenza(VINCA) (QV.3)
  - Rapporto Ambientale di VAS – Sintesi non tecnica(QV.4).

### **Art. 3 Zone territoriali omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

### **Art. 4 Rapporto con il Regolamento Edilizio**

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e per le definizioni tecniche utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 e s.m.i., di cui al DPGR n. 39/R 2018.
3. L'Amministrazione provvede all'adeguamento del Regolamento Edilizio alle Norme del Piano Operativo che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014 e s.m.i. In particolare il Regolamento Edilizio dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari, riferibili all'edilizia sostenibile, e indirizzi per la tutela della biodiversità e della fauna urbana.

### **Art. 5 Rapporto con i Piani di Settore e gli altri strumenti di pianificazione**

1. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano le discipline del P.O. per i campi di competenza, garantendo il coordinamento e la coerenza tra obiettivi della pianificazione urbanistica e azioni settoriali e contribuendo a perseguirli.  
Il presente Piano Operativo si rapporta con gli altri strumenti di regolazione territoriale di settore, coordinandosi in particolare con il Piano Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS).

2. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.
3. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

#### **Art. 6 Strumenti e modi di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - interventi diretti, previa stipula di convenzione nei casi individuati dal Piano;
  - progetti unitari convenzionati;
  - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - Progetti di opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
2. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

#### **Art. 7 Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i. fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano. Non sono altresì ammessi interventi SCIA o CILA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti convenzionati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi o agli interventi convenzionati vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi a edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

## Titolo II Usi

### Art. 8 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo II ed i Titoli VII e VIII costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati, e che ha efficacia a tempo indeterminato.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il presente Titolo II articola le categorie funzionali principali definite dalle vigenti norme regionali, individuandone sotto-articolazioni, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari – benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali – purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.
3. In generale, le destinazioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato sono quelle previste da ciascun sottosistema o tessuto, di cui al successivo Titolo VII, mentre per il territorio rurale si deve far riferimento al Titolo VIII, Capo II delle presenti Norme.  
Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento al sottosistema urbano o rurale di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o ad una sua sottocategoria, questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddovene nelle Tavole di progetto il P.O. indica la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sotto-articolazioni ad essa riconducibili.
4. Per i piani degli edifici valgono le seguenti definizioni, evidenziate anche nel successivo schema grafico, riferibili alla loro disposizione nel corpo di fabbrica e alla loro posizione rispetto ai piani stradali o di campagna:
  - piano interrato – è disposto completamente o in massima parte al di sotto della quota del piano stradale anche con eventuale accesso in rampa dal piano stradale;
  - piano seminterrato - su di un fronte dell'edificio è disposto alla stessa quota (oppure ad una quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano stradale e quindi con accesso diretto dallo stesso, mentre sull'altro fronte si trova a quota inferiore rispetto al piano stradale;
  - primo piano seminterrato - non ha accesso diretto dal piano stradale, disponendosi su di un fronte dell'edificio al di sopra del piano stradale e sull'altro al di sotto;
  - piano terra - almeno su di un fronte dell'edificio è disposto alla stessa quota (oppure ad una quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano stradale e quindi con accesso diretto dallo stesso, mentre sul fronte opposto può essere collocato a quota del piano stradale oppure a quota superiore;
  - piano superiore - in entrambi i fronti dell'edificio è disposto ad una quota superiore rispetto al piano stradale.



### Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso

1. A norma di legge, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU) prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali:
  - a) Residenziale

- b) Industriale ed artigianale
- c) Commerciale al dettaglio
- d) Turistico-ricettiva
- e) Direzionale e di servizio
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Alle categorie funzionali principali della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso "(s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico", distinguendola dalla categoria "Direzionale e di servizio", in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 15.

2. Nei successivi articoli, dall'art. 10 all'art. 17, sono indicate le attività a cui si riferiscono le categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 1, con esemplificate alcune loro articolazioni o sottocategorie, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.
3. Ai fini urbanistici, si considera destinazione d'uso attuale quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Piano Operativo, ovvero, in mancanza di tali atti, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima, ferme restando le disposizioni regionali per gli edifici posti nel territorio rurale.

In assenza di atti in possesso della Pubblica Amministrazione, per la destinazione d'uso in atto, sono equiparati alle attività artigianali di servizio b3, di cui al successivo Art. 11, comma 3, i fondi, le autorimesse e i magazzini di remota origine dotati di autonomia funzionale.

4. I mutamenti della destinazione d'uso rilevanti di cui al comma 1, con o senza opere, di immobili o di loro parti ricadenti all'interno delle zone omogenee A o di immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico, ovvero quelli a cui il P.O. attribuisce la disciplina d'intervento di tipo 1 e di tipo 2, sono soggetti a permesso a costruire, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia.
5. Ad esclusione che per gli immobili o loro parti di cui al precedente comma 4, il mutamento di destinazione d'uso anche senza opere tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1 è consentito, previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia. Laddove il passaggio avvenga all'interno della stessa categoria funzionale principale, ovvero tra sottocategorie, quando consentito, è soggetto a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). In caso di incremento dei carichi urbanistici le SCIA e le CILA di cui al presente comma comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.
6. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono consentiti tutti gli interventi in relazione al tipo d'intervento ad esso attribuito dallo stesso PO quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il PO, sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 27, comma 2, senza possibilità di frazionamento.
7. Per edifici e complessi soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali il mutamento della destinazione d'uso resta comunque subordinato alla verifica di compatibilità con le disposizioni e con le eventuali limitazioni stabilite dallo specifico decreto di vincolo.

## **Art. 10 Residenziale**

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo sotto-articola la categoria funzionale residenziale – a – elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:

- a1 · le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*);
  - a2 · residenze speciali quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma).
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

## Art. 11 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua la categoria funzionale industriale e artigianale elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
- b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai, pasticcerie, ecc.;
  - b2 · attività estrattive; le Tavole del P.O. riportano le cave presenti nel territorio comunale (932-I6A Cava in località Monsindoli; 932-II0 e 932-III0 Cava in località Rondinella; ST 932 IV 15 Area di reperimento materiali storici in località Lecceto), in attesa dell'adeguamento al Piano Regionale Cave approvato con D.C.R. n. 47 del 21/07/2020, con recepimento delle aree di giacimento.

In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i.

3. Il Piano Operativo individua altresì una sotto-categoria- con la sigla b3 -, corrispondente alle seguenti attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, esercitate in spazi che contemplano insieme la produzione e la vendita e in cui la produzione viene effettuata manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, comunque non inquinanti e non rumorose e purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato:
- falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;
  - produzione diretta di alimenti per somministrazione non assistita, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili;
  - lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico;
  - produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio

In tutto il territorio comunale le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona appartenenti alla sotto-categoria b3 possono essere svolte in locali a destinazione commerciale di tipo c1 – esercizi di vicinato, di cui al successivo art. 12.

4. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa, non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione, o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita  $\leq$  300 mq). Ai fini urbanistico-edilizi la destinazione d'uso di ciascuna unità immobiliare resta comunque quella prevalente in termini di superficie utile (Su).



## Art. 12 Commerciale al dettaglio

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i. L'attività commerciale, all'ingrosso e al dettaglio, è esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare di cui all'art.10 della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio (c):
  - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - c2 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita;
  - c2\* · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita del settore non alimentare;
  - c3 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita e centri commerciali;
  - c4 · impianti per la distribuzione dei carburanti.
- 2bis. Nelle attività commerciali al dettaglio del tipo c1 e c2 sono compresi gli esercizi del settore non alimentari, a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art.27, co.2 lette. a) della L.R. 62/2018 e s.m.i.  
Nelle attività commerciali al dettaglio del tipo c3 sono compresi gli esercizi del settore non alimentare, a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art.27, co.2 lett. b) della L.R. 62/2018 e s.m.i.
3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi previste in applicazione dei successivi artt. 18 e 19, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme, in relazione alle diverse tipologie di esercizi - di vicinato, medie superfici e grandi superfici di vendita - definite dalla legge.

## Art. 13 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d)comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, come individuate dalle vigenti norme regionali.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sotto-articolazioni della categoria turistico-ricettiva, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
  - d1 · ospitalità alberghiera, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d2 · ospitalità extralberghiera, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata, *residence* e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d3 · campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante);
  - d4 · aree sosta attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio.
3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e sale *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

## Art. 14 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sotto-articolazioni della categoria direzionale e di servizio, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
  - e0 · laboratori di ricerca con i relativi uffici tecnici, amministrativi e commerciali, incubatori d'impresa;
  - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private; uffici privati in genere,

- studi e servizi professionali (legali, tecnici, medici, terapisti, ecc.), compresi gli studi di *coworking* professionali; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- e2 · servizi di assistenza (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici); rientrano nelle attività direzionali e di servizio anche le cliniche veterinarie e simili;
  - e3 · servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (laddove forniscono ancheservizi professionali), centri benessere, ecc.;
  - e4 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
  - e5 · autorimesse e parcheggi privati a raso, con attività di affitto di posti auto e simili;
  - e6 · autorimesse e parcheggi privati in struttura, con attività di affitto di posti auto e simili.
3. La destinazione d'uso direzionale e di servizio comprende inoltre gli "Spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - s" riportati al successivo art. 15.

#### **Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico**

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui al presente articolo, concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 9, comma 1, delle presenti Norme.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
  - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
  - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
    - s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
    - s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
    - s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
    - s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
    - s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
    - s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

- s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree, attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.);
- s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente; gli interventi all'interno di tali aree sono regolati dallo specifico "Regolamento per l'assegnazione e l'uso degli orti";
- s3d · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
- s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio quali parchimetri, casse ecc. nonché, di servizi igienici accessibili e attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.);
  - s4a · parcheggi pubblici a raso;
  - s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s6 · servizi universitari e di alta formazione; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s7 · servizi ospedalieri; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s8 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s9 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s10 · servizi cimiteriali; nell'ambito delle aree s10 sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s11 · stazione ferroviaria e autostazione; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie della categoria funzionale principale spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico "s" è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici, mentre il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni di ciascuna sottocategoria è sempre consentito.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

3. Le destinazioni specifiche a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono attribuite agli immobili ed alle aree distinguendo i diversi usi principali riportati al precedente comma 2. In tali aree gli interventi ammessi, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree.
4. Gli Enti legalmente riconosciuti e i soggetti privati gestori e/o proprietari delle aree al cui presente articolo, per gli interventi che generano nuova SE e/o che ne modificano l'uso, anche all'interno della stessa sottocategoria, si impegnano, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività. Il progetto è presentato, unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, da approvare dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

#### **Art. 16 Commerciale all'ingrosso e depositi**

1. La categoria funzionale Commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 12, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sotto-articolazioni della categoria commerciale all'ingrosso e depositi, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
  - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc.), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
  - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e i relativi uffici; magazzinaggio spedizione e logistica; esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti; depositi di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da attività di demolizione.

Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

3. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria Commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

#### **Art. 17 Agricola e funzioni connesse**

1. La categoria funzionale agricola (g) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
2. Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni:
  - ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al catasto fabbricati prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
  - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;

- che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale, dopo il 21 aprile 1995;
  - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.
3. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.

### Art. 18 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale, nella misura minima di 1/10 di mq/mc, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) *nuova edificazione*;
- b) *ristrutturazione urbanistica*;
- c) *sostituzione edilizia* o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
- d) *addizione volumetrica* edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata(SE).

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

2. Fermo restando l'obbligo, del reperimento degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli, scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione, in relazione agli interventi di cui al comma 1, deve essere inoltre garantito il reperimento delle seguenti superfici aggiuntive, stabilite in relazione alla destinazione d'uso:

Sigla	Destinazione d'uso	Parcheggi per la sosta stanziale
a	Residenziale	0,5 mq/mq SE con un minimo di un posto auto per alloggio
b1	Industriale e artigianale	0,2 mq/mq SE
b3	Artigianale di servizio	0,25 mq/mq SE
d1, d2	Turistico ricettiva	0,35 mq/mq SE con un minimo di 0,5 posto auto per posto letto
d3	Campeggi	1 posto auto ogni piazzola; in presenza di <i>bungalow</i> non meno di 0,5 posto auto per posto letto
e0, e1, e2, e3, e4	Direzionale e di servizio	0,4 mq/mq SE
s	Attrezzature e Servizi pubblici	0,4 mq/mq SE
s3a	Impianti sportivi all'aperto	minimo 10% della superficie fondiaria

3. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale, nelle quantità stabilite dalla tabella di cui al precedente comma 2, è prescritto in tutto il territorio comunale anche in relazione ai seguenti interventi:

- *incremento del numero delle unità immobiliari*; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra n° posti auto e SE residenziali si esclude dal conteggio l'unità immobiliare derivata con la superficie edificata SE maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;
- *modifica della destinazione d'uso*; nel caso di mutamenti della destinazione d'uso, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive, sulla base della tabella di cui al precedente comma, la superficie a parcheggio da ricercare, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto;
- *altri interventi* comportanti incremento di Superficie Utile (SU).

4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati all'interno dell'area di intervento.

Nei casi di frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso possono essere computate quali parcheggi stanziali aree poste entro un raggio di 500 ml. esclusivamente se della stessa proprietà ed a condizione che siano assoggettate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento o che cambiano la destinazione d'uso.

La superficie convenzionale dedicata al parcheggio stanziale è la somma di due superfici, stallo e spazio di manovra, quantificabili per un totale di 25 mq per ciascun posto auto.

Fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 1, per i quali non è comunque ammessa, la possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato, laddove consentita, è specificata nelle disposizioni dei singoli sottosistemi e tessuti di cui alla Parte II delle presenti Norme. Dovrà comunque essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni, stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale, saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

5. Nelle zone con destinazione d'uso commerciale al dettaglio (c) o direzionale e di servizio (e) per incrementare la dotazione di posti auto è consentito realizzare nuove superfici a parcheggio su più piani, anche con sistemi del tipo "Fast-Park" alle seguenti condizioni:
  - per le attività e i servizi esistenti, previa l'effettuazione di un'accurata valutazione degli effetti sia paesaggistici che funzionali, anche in relazione al sistema della mobilità e traffico;
  - per le nuove attività e servizi, a seguito di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative per raggiungere i minimi richiesti dal presente P.O., con specifici obblighi per il mantenimento nel tempo del suddetto sistema di parcheggio da parte dei soggetti interessati;
  - che la disciplina di intervento attribuita agli edifici non sia di tipo t1, t2 e t3.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso da commerciale al dettaglio verso altre destinazioni possono concorrere a spazi per la sosta stanziale, aree a parcheggio precedentemente utilizzate per la sosta di relazione.

#### **Art. 19 Dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione**

1. Fatte salve le eccezioni riferite a sottosistemi e tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:
  - *nuova edificazione;*
  - *ristrutturazione urbanistica;*
  - *sostituzione edilizia* o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - *mutamento parziale o totale della destinazione d'uso* di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
  - *ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti* con destinazione d'uso commerciale al dettaglio. Per tali edifici la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla Superficie di Vendita (SV) in ampliamento.
3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sottocategoria della destinazione d'uso commerciale al dettaglio. Anche per tali esercizi sono pertanto da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente: ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di somministrazione di cui alle vigenti norme regionali, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 18 - sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:

- delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
  - della superficie di vendita.
5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste entro 250 mt. dalle attività e abbiano accesso diretto dalla pubblica via con percorso pedonale protetto privo di barriere architettoniche. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
  6. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio, che convenzionalmente include stallo di sosta e spazio di manovra. Per le autorimesse interrato o prevalentemente interrato non afferenti a medie o grandi strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva. I parcheggi di relazione delle medie e delle grandi superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per le medie strutture e di 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per le grandi strutture.
  7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
  8. I posti auto che devono essere individuati in relazione alla superficie minima di parcheggio non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Codice della Strada ed ogni 40 posti auto ne deve essere previsto almeno uno per diversamente abili.
  9. Esclusivamente all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS), quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, per spazi insufficienti o per il prevalente carattere pedonale del tessuto urbano, è consentita la monetizzazione dei parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione con apposito Atto della Giunta Comunale.

## Art. 20 Parcheggi pubblici

1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare, osservando, per il loro dimensionamento, quanto disposto al precedente art. 19, comma 7.
2. I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
  - per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
  - per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3

Da 500	4
--------	---

- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
- si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
- per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali - *rain garden* -;
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

## Art. 21 Verde pubblico

1. Le aree a verde pubblico possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini e sono comunque connotate dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.
2. Nelle aree a verde pubblico si dovrà:
  - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
  - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area;
  - migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
  - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
  - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
  - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
  - assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.
3. Nelle aree a verde pubblico, esistenti e di progetto, si possono prevedere aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, elementi di protezione e delimitazione, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.). Parti di tali aree possono inoltre essere destinate a orti urbani, se compatibile con le caratteristiche dei luoghi.



4. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri ormai consolidati e dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell’Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l’effetto di mitigazione dell’isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l’azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
5. I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
  - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
  - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
  - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
  - coerenza dell’articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l’integrazione con gli elementi esistenti;
  - al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
  - scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all’uso urbano e alla funzione dell’area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
  - privilegiare l’irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
  - nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell’intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
  - nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l’apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all’albero.
6. Nelle potature delle alberature di pregio si dovrà tener conto delle Linee Guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli alberi monumentali del MIPAAFT. Negli altri casi dovranno comunque essere adottate modalità di intervento volte alla tutela delle specie arboree.

## **Art. 22 Reti principali della mobilità**

1. Il P.O. individua i principali tracciati stradali (RS), con esclusione delle altre strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi (prevalentemente pedonali) di distribuzione interna ai sistemi insediativi e il tracciato della rete ferroviaria (RF), quali reti principali della mobilità.
2. Sugli spazi pubblici accessori e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità stradale e ad essa immediatamente adiacenti è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.). Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.
3. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle Tavole di progetto del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all’integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili.

4. Per la viabilità principale e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la migliore armonizzazione delle opere con il contesto. In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantendo l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. / P.P.R. e il minor impatto visivo possibile.
5. Nei tratti di attraversamento dei tessuti residenziali dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile. In particolare si dovrà operare in conformità al PUMS allo scopo di:
  - ridurre l'impatto della circolazione degli autoveicoli sugli ambienti circostanti, introducendo misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso, anche con l'utilizzo di piante idonee e coerenti con la soluzione progettuale adottata e di pavimentazioni e tecniche di posa in opera utili ad abbattere l'inquinamento;
  - impiegare appropriate soluzioni di moderazione del traffico in considerazione del contesto attraversato;
  - creare una rete continua e sicura di percorsi pedonali e ciclabili, rendere continui i marciapiedi e porre particolare attenzione agli attraversamenti pedonali e ciclabili.
6. Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione qualitativa/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, oltre che per favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera, dovranno essere previste adeguate fasce di rispetto, alle quali assegnare valore ecologico e ponendo attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale in maniera confacente al paesaggio attraversato.

### **Art. 23 Aree di servizio e impianti di distribuzione carburante**

1. Le aree di servizio e gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti sono individuate lungo la rete stradale nelle Tavole di progetto del P.O. con la sigla c4.  
Gli accessi ai distributori di carburante sono assimilati a tutti gli effetti ai passi ed accessi carrabili di cui al Codice della Strada ed al D.M. 19/04/2006.
2. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento un tantum massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente. Tali interventi non possono superare l'Altezza massima (Hmax) di 5 ml., ad eccezione delle pensiline, a copertura dell'area di erogazione, che possono raggiungere Altezza massima di 7ml e comunque le stesse non concorrono alla superficie esistente. Tali ampliamenti non sono consentiti per gli impianti che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente.
3. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
  - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq;
  - servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat, ecc.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al precedente art. 18 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.

4. Le eventuali attività complementari di cui al precedente comma, non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

5. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti e gli ampliamenti degli impianti esistenti, in ragione delle specifiche caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio, potranno essere previsti esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato lungo la rete stradale principale (RS), nel sottosistema delle Aree Miste (AM), mentre nel caso di aree esterne al territorio urbanizzato i nuovi impianti e gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno essere preliminarmente valutati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
6. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

#### **Art. 24 Verde di ambientazione**

1. Nelle tavole del P.O., al fine di ridurre e mitigare gli impatti derivati dal traffico motorizzato e di migliorare i rapporti tra insediamenti, infrastrutture e paesaggio circostante, sono individuate come verde di ambientazione specifiche aree inedificate a corredo della viabilità, delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti e collocate in ambiti interclusi o a margine tra tessuti edificati e territorio rurale.
2. Il verde di ambientazione è da considerarsi sia come elemento di mitigazione da destinare al miglioramento delle dotazioni ambientali della viabilità e degli insediamenti di cui sono a corredo, sia come fascia da destinare al miglioramento funzionale delle infrastrutture ed è pertanto possibile realizzarvi infrastrutture ferroviarie, di interesse pubblico, arterie stradali, parcheggi, aree attrezzate per sosta camper, elementi accessori della mobilità e opere di protezione e compensazione idraulica.
3. Laddove le aree di verde di ambientazione costituiscono una doppia fascia perimetrale alla viabilità extraurbana da riqualificare paesaggisticamente, non possono essere pavimentate o rese completamente impermeabili, al fine di mantenere le loro funzioni di stabilizzazione dei suoli e per arricchire il paesaggio di elementi naturali e seminaturali.
4. Il verde di ambientazione è in genere formato da terreni privati e può pertanto, oltre all'esproprio, essere previsto il coinvolgimento dei proprietari, tramite specifiche convenzioni, per dare luogo a interventi di ambientazione e di valorizzazione paesaggistica, per i quali si potrà fare riferimento a quanto indicato per gli assetti del verde e per la scelta delle specie arboree e arbustive all'art. 21 delle presenti Norme.

#### **Art. 25 Percorsi ciclabili**

1. La rete ciclabile è destinata alla fruizione da parte dei ciclisti per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo - anche come alternativa alla mobilità veicolare - e per il tempo libero o lo sport.
2. Per le piste ciclabili va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti, con l'obiettivo fondamentale di affermare l'uso quotidiano della bicicletta come ulteriore forma di mobilità. Inoltre allo scopo di favorire attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e fruizione lenta dello spazio aperto e agricolo, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico.
3. Il P.O. individua i percorsi ciclabili esistenti e quelli di progetto previsti dagli interventi individuati nella Parte III delle presenti Norme. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori percorsi in sede stradale o su aree pubbliche e di uso pubblico.

## Titolo III Interventi

### Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.
2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle *categorie di intervento* come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per la *gestione degli insediamenti esistenti* le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:
  - per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegata alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;
  - qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;
  - gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;
  - per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.
4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.
5. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

### Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:
  - **t1** – *Disciplina di intervento di tipo 1:*
    - edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;
  - **t2** – *Disciplina di intervento di tipo 2:*
    - edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
  - **t3** – *Disciplina di intervento di tipo 3:*
    - 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 senese;

- edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;  
la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;
- **t4** – *Disciplina di intervento di tipo 4:*
  - edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
  - 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;
  - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;
  - edifici realizzati a seguito dell’applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell’intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;
- **t5** – *Disciplina di intervento di tipo 5:*
  - 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;
  - edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;
- **t6** – *Disciplina di intervento di tipo 6:*
  - edifici e complessi edilizi di formazione recente equelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d’intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d’uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all’art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d’intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell’immobile oggetto dell’intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

## **Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)**

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all’art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi – comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali – sono prevalentemente finalizzati alla conservazione dell’integrità materiale e al recupero funzionale

degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per il tessuto di appartenenza se nel territorio urbanizzato e quelle di cui all'art. 94 se nei Filamenti del Territorio Aperto (FA) e all'art. 96 se nell'insediamento diffuso del territorio rurale, salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso nelle Tavole di progetto e nelle schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici del presente P.O.

Per gli immobili dove il provvedimento di notifica è applicato solo sulle facciate o comunque su parti esterne, incluso i due vincoli indiretti "Quartieri di Salicotto e Ovine della città di Siena", la presente disciplina (t1) si applica esclusivamente alle parti vincolate. Per gli interventi all'interno di tali immobili e in tutti i casi dove siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, non è dovuta l'autorizzazione della Soprintendenza e la disciplina di intervento da osservare è quella di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.

3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali – diversi dal Comune di Siena- nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).
4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

#### **Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)**

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Gli interventi dovranno quindi privilegiare la conservazione delle qualità estetiche, tecniche e materiche degli edifici e dei complessi edilizi e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida. Per tali edifici e complessi edilizi devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi non devono comportare:
  - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
  - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a;
  - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b;
  - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - modifiche ai prospetti, salvo ripristinare aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurre ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria e quanto previsto al successivo comma 2; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silice, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con

riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci;

- incrementi della volumetria complessiva; non è consentito altresì il tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- nuove scale esterne.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore. Laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:
  - a. la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
  - b. la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 35;
  - c. l'introduzione di:
    - nuovi solai praticabili al posto o al di sopra di controsoffitti esistenti – esclusivamente nel caso che questi non siano di particolare valore –, laddove le altezze esistenti lo consentano e senza che questo comporti la formazione di nuove aperture sulle facciate e sul tetto;
    - soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui insiste;
  - d. l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, limitatamente alle altane e al caso di locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio, purché si mantenga inalterato l'assetto del prospetto esterno dell'edificio;
  - e. il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
  - f. la realizzazione di comignoli (sia in lattoneria che in muratura), piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
  - g. l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.
  - h. la realizzazione di collegamenti verticali, consentita esclusivamente nel caso in cui l'inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio; le scale dovranno essere realizzate in strutture leggere fisicamente e formalmente distinte dall'organismo originario come nel caso dei soppalchi;
  - i. l'introduzione o la modifica di aperture esterne, consentita esclusivamente su prospetti secondari non visibili da spazi pubblici, nel rispetto degli elementi formali e tipologici del fabbricato.
  - j. l'installazione di vetrate panoramiche amovibili, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici.
3. Sono altresì ammessi:
  - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nei casi di cui al precedente comma;

- gli interventi di adeguamento a normative di settore, imposti dagli enti sovraordinati, al fine del mantenimento della funzione in essere, nel rispetto dei principi di cui al primo comma.

4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

### **Art. 30 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)**

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 29, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina di intervento t3, previa relazione storico-critica, che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare:
  - sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni non dovrà comunque interessare travi portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio, i profilati metallici e più di una voltina (nel caso di solai a voltine); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
  - modifiche all'aspetto esteriore a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e tipologici dell'edificio, sia per il tipo di composizione di fronti che per forma e dimensione delle aperture;
  - realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 35; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide.
2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 29 per la disciplina di intervento t2, consente:
  - a. l'installazione di infissi vetriati allineati al filo interno della muratura, con il mantenimento delle caratteristiche di superficie accessoria (SA), di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
  - b. la realizzazione o la modifica di lucernari piani e di abbaini in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, o abbaini (non più di uno per edificio) non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - c. laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
  - d. la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.



3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

### Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.
2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:
  - a. la chiusura con infissi vetrate di portici o porticati, e tettoie libere su due o tre lati fermo restando il rispetto delle distanze minime. I nuovi locali potranno avere anche le caratteristiche di locali abitati e formare così nuova Superficie Utile (SU);
  - b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
  - c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
  - d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
  - e. volumi tecnici fuori terra e interrati nel resede di pertinenza;
  - f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume edificato esistente.
3. Gli *interventi pertinenziali* sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli *interventi pertinenziali* previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale dello stesso e comunque non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:
  - a. autorimesse pertinenziali;
  - b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
  - c. tettoie pertinenziali;
  - d. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a., b. e c., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 4.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

### Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.
2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:
  - a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;
  - b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di 40 mq. Di SE all'esterno della sagoma esistente, mentre per gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento *una tantum* fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per le unità abitative che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio o in sopraelevazione di porzioni più basse nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati;  
in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;
  - c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi; sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica *una tantum* con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili piani seminterrati, ferme restando le altezze (Hmax) esistenti a monte.
3. La disciplina di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio, fermo restando che, qualora tali rialzamenti comportino aumento di SE, concorrano agli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera b.

### **Art. 33 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)**

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) può comportare la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali. Per tali interventi si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite e le altre disposizioni del presente Titolo III Interventi.
2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t5, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, consente:
  - a. interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica per gli edifici residenziali di cui al precedente art. 32, lett. b sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati;
  - b. interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;
  - c. in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. b, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo;
  - d. interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale con mantenimento della SE esistente; l'altezza massima del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; tali interventi possono comportare anche il mutamento della destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto di appartenenza, salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso nelle Tavole di progetto del presente P.O.
3. Tutti gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.

### **Art. 34 Trasferimento dei crediti edilizi**

1. Al fine della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, l'Amministrazione Comunale promuove l'eliminazione degli edifici e manufatti incongrui, fatiscenti o precari.
2. Sono definiti incongrui o fatiscenti o precari quegli edifici privi di valore storico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1942 con uso diverso dalla residenza. In particolare:
  - Sono incongrui gli edifici costruiti originariamente come ripostigli, ricoveri, magazzini o altro, e quelli incompatibili per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione rispetto al contesto urbanistico o ambientale, per i quali valgono i tipi di disciplina t5 o t6;
  - Sono fatiscenti gli edifici di cui al punto precedente che per vetustà o per il prolungato inutilizzo risultano in condizioni di parziale rovina o comunque di degrado strutturale;
  - Sono precari i manufatti realizzati in legno, lamiera, lastre in materiale plastico o fibrocemento e materiali di recupero di varia natura.
3. In coerenza con la legislazione regionale e statale in materia, l'Amministrazione Comunale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori derivanti dalla demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui o fatiscenti autorizzati o comunque risultanti da atti pubblici, da utilizzare con le modalità indicate nei successivi commi.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici che presentano le caratteristiche di cui al comma 2 appartenenti al sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA) o all'insediamento diffuso, di cui al successivo art. 95, oppure collocati in aree classificate come verde complementare o verde di ambientazione, nonché all'interno dei resede degli edifici censiti, di cui al successivo art. 54. L'applicazione della presente disciplina agli annessi agricoli è subordinata alla loro preventiva deruralizzazione ai sensi della vigente normativa.

5. L'entità dei crediti edilizi riconosciuti nell'ambito di questa procedura è definita sulla base del seguente rapporto percentuale tra superfici edificate demolite e superfici edificabili da ricostruire:

- 100% per i primi 100 mq. di SE
- 80% per i mq di SE eccedenti i 100 mq. e fino a 500 mq.
- 60% per i mq di SE eccedenti i 500 mq.

L'attribuzione dei crediti edilizi di cui al comma precedente è in ogni caso assentita dall'Amministrazione Comunale ed è subordinata ad un contestuale atto unilaterale d'obbligo del proprietario richiedente di volontaria rinuncia a riedificare sulla medesima area.

La demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui o fatiscenti finalizzata all'acquisizione di un credito edilizio è subordinata alla redazione di una perizia asseverata da tecnico abilitato che ne determini la consistenza.

6. L'efficacia del credito edilizio è condizionata alla realizzazione di interventi di ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti capacità edificatoria. Il sedime liberato dall'edificio trasferito acquista contestualmente, a seconda dei casi, il sistema di paesaggio, il tipo di tessuto o i caratteri del resede del bene storico-architettonico di appartenenza.
7. Il P.O. individua le aree nelle quali trasferire le nuove superfici, stabilendone la massima potenzialità edificatoria, le caratteristiche tipologiche, nonché il numero massimo degli alloggi da realizzare. Dette aree non hanno indice proprio di fabbricabilità.

### **Art. 35 Interventi per la riduzione dei consumi energetici e l'impiego delle FER**

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici, dettando indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.
2. Per favorire il contenimento dei consumi energetici, le norme regionali favoriscono l'utilizzo di sistemi passivi e stabiliscono che nel calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) e/o della superficie edificabile (o edificata) (SE) massimi, consentiti dal Piano, non siano computati maggiori volumi, spessori e superfici finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti dalle stesse definiti all'art. 220 della L.R.65/2014 e s.m.i.
3. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti dovranno essere mantenuti gli allineamenti e le pendenze delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali a cui il Piano Operativo attribuisce le discipline d'intervento t1, t2 e t3. In particolare per gli edifici a cui sono attribuite le discipline d'intervento t2 e t3 è prescritto che nella manutenzione del manto originario si debbano sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per tali edifici, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti norme (0,15 ml.), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falso) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi di coibentazione e ventilazione non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
4. Negli edifici e complessi edilizi dei tessuti del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS) a cui il Piano attribuisce le discipline d'intervento t1, t2 e t3 non sono consentiti gli intonaci a cappotto e gli intonaci isolanti. All'esterno dei tessuti del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS) tali interventi sono consentiti solo qualora si documenta che non si tratti di edifici con una immagine consolidata con muratura a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, cornici, lesene, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.) e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione della Soprintendenza sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento, e, negli altri casi, della Commissione comunale per il paesaggio; in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante.
5. Fatta salva ogni disposizione sovraordinata di ordine nazionale o regionale e la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, indipendentemente dalla disciplina di intervento attribuita agli edifici, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione del centro storico nel quale è consentita esclusivamente nell'area dello stadio comunale.

6. Per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Gli elementi posti sulla copertura dovranno osservare i seguenti criteri:
- nel caso di edifici esistenti a cui il P.O. attribuisce la disciplina d'intervento t2 o t3 è consentita l'installazione attraverso adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera a garantire la compatibilità con i caratteri architettonici, storici e artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale degli stessi edifici e delle visuali intercettate; per gli edifici a cui il P.O. attribuisce la disciplina d'intervento t1, che identificano gli edifici e i complessi edilizi tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, valgono le stesse regole e l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;
  - negli edifici e complessi edilizi del sottosistema funzionale delle Propaggini del Centro Storico (PR) e in quelli individuati come Beni Storico Architettonici (BSA) dal PTCP di Siena o situati nelle aree di pertinenza, a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t4, t5 o t6, è consentita l'installazione da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e delle visuali intercettate. I pannelli solari e quelli fotovoltaici dovranno essere inseriti nella copertura mediante adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera;
  - negli altri edifici esistenti con copertura a falda inclinata, i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; è altresì consentita su terrazze o lastrici solari la realizzazione di pergole o tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo) distinte dal fabbricato principale e libere da tutti i lati fino ad una dimensione massima non superiore al 40% del terrazzo o lastrico;
  - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico;
  - in ogni caso i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 0,30 ml. Dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi; negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.
7. Per le finalità di cui al comma 1, negli edifici specialistici con superficie coperta superiore a 500 mq. a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico – anche con il ricorso a tetti verdi e simili – e per l'utilizzo dell'energia solare nei seguenti casi:
- demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
  - ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova edificazione.
8. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il P.I.T./P.P.R., è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro o del nucleo storico interessato.

### **Art. 36 Serre solari**

1. La realizzazione di serre solari, come definite dalle norme regionali, è sempre ammessa, con esclusione degli edifici a cui il Piano attribuisce le discipline d'intervento t1, t2 e t3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- orientamento variabile tra sud-est e sud-ovest a seconda della località;
  - assenza di importanti ombreggiamenti dovuti a edifici e/o piante;
  - superficie vetrata prevalente rispetto alla superficie totale della serra;
  - presenza di schermatura estiva dai raggi solari;
  - superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale in particolar modo nel periodo estivo;

- non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione e non deve configurarsi come locale di abitazione e/o luogo di lavoro al fine di usufruire delle agevolazioni previste per i sistemi solari passivi;
- il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale;
- qualora sia realizzata su balcone, la serra solare può interessare l'intera consistenza del balcone stesso; qualora sia realizzata su terrazza o resede è ammessa esclusivamente in aderenza ad un volume esistente e per una profondità non superiore a 2,50 ml.

### **Art. 37 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale negli interventi**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:
  - negli interventi sugli spazi verdi prevedere opportune sistemazioni atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
  - recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo; si devono prevedere opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

3. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione) o di addizioni volumetriche a edifici esistenti con incremento di superficie coperta (SC), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono essere compensate mediante:
  - Il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà–cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria - dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
  - i nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità privata pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
4. Per gli interventi citati al precedente comma 3 e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.
5. Per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale,

dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq di SC.

6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
  - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrato, ecc.;
  - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagini di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

### **Art. 37 bis Sensibilità degli acquiferi**

1. In relazione alla classificazione della sensibilità degli acquiferi individuata dalla Carta ST IG 1 del P.T.C.P. di Siena, all'interno delle aree sensibili di classe 1 (vincolo elevato) e delle aree sensibili di classe 2 (vincolo medio) si applicano specifiche norme di tutela definite agli articoli 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del P.T.C.P.

### **Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:
  - a. barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;
  - b. gazebo - strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
  - c. pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.; ed ingombro planimetrico di 20 mq.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici;  
l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:
    - nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;
    - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
    - nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;
  - d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.
3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e discipline di settore.

## Titolo IV Tutele sovraordinate

### Art. 39 Immobili ed aree di interesse pubblico

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, le parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
  - *Zona sita nel territorio del comune di Siena (circostante abitato di Siena)*(ID 9052039, D.M. 14/05/1956 G.U. 129 del 1956);
  - *Zone site nel territorio del Comune di Siena, quale allargamento del vincolo a suo tempo imposto – ivi comprese alberature stradali radicate al margine esterno delle zone medesime* (ID 9052001, D.M. 29/10/1965 G.U. 10 del 1966);
  - *La zona del centro storico del Comune di Siena – integrazione del DM 13/06/1956 GU 161 30/06/1956* (ID 9052234, D.M. 05/01/1976 G.U. 35 del 1976);
  - *Parco e la villa di Belcaro sita nel territorio del Comune di Siena di notevole interesse per la ricchezza e la vetustà della flora e per le caratteristiche della villa* (ID 9052333, D.M. 07/12/1964 G.U.);
  - *Zona panoramica sita nel territorio del comune di Siena (ingloba il vincolo D.M. 07/12/1964 Parco e Villa di Belcaro notificato ad personam)* (ID 9052072, D.M. 15/05/1972 G.U. 15 del 1973);
  - *Zona sita nel territorio del Comune di Siena (Area panoramica costituente una naturale continuazione della campagna senese prossima al centro con motivi di architettura rurale e monumentale e strade campestri di notevole valore paesistico)* (ID 9052256, D.M. 16/01/1974 G.U. 58 del 1974);
  - *Zona di Monsindoli e Fogliano sita nel territorio del comune di Siena* (ID 9052025, D.M. 21/02/1977 G.U. 111 del 1977).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, elaborato 3B, Sezione 4, del P.I.T./P.P.R.

### Art. 40 Le aree tutelate per legge

1. Sono aree tutelate per legge quelle definite all'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004 (Codice) e sono quindi assoggettate alle discipline di cui all'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R. e sottoposte a tutela paesaggistica. Nei commi che seguono sono elencate le aree tutelate per legge che interessano il territorio del Comune di Siena.
2. Nel caso di fiumi, torrenti ecorsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna (art. 142, comma 1, lett. c del Codice) si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R.
3. Nel caso dei territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. dalla linea di battigia (art. 142, comma 1, lett. b del Codice) si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R.
4. Per i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lett. f del Codice) si devono osservare le discipline di cui all'art. 11 dell'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R.
5. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001, si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R.
6. Nel caso di zone di interesse archeologico si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Allegato 8B del P.I.T./P.P.R. Rientra tra le zone di interesse archeologico "Poggio La Piana" 90520320188; il bene archeologico, presentando anche valenza paesaggistica è individuato quale zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del Codice.



## Art. 41 Potenziale archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.  
Come previsto dalle norme sovraordinate (art. 90 e ss. del D.lgs. 42/2004, artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, art. 733 del Codice Penale), qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area di intervento può comportare l'imposizione di varianti al progetto nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.
2. Con riferimento allo Schedario delle evidenze archeologiche, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del rinvenimento, il grado di conoscenza e l'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento, il Piano Operativo suddivide il territorio secondo cinque gradi di rilevanza del potenziale. Alle zone corrispondenti a tale articolazione, rappresentate nella Carta del potenziale archeologico, si applica quanto indicato ai successivi commi.
3. Le zone a potenziale archeologico di **grado 1** corrispondono ad aree con assenza di informazioni di presenze archeologiche note. Per il grado 1 non sono richiesti comportamenti particolari, oltre quanto richiamato al comma 1.
4. Le zone a potenziale archeologico di **grado 2** corrispondono ad aree con presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive. Per il grado 2 non sono richiesti comportamenti particolari, oltre quanto richiamato al comma 1.
5. Le zone a potenziale archeologico di **grado 3** corrispondono ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. Fermo restando quanto richiamato al comma 1, tenendo conto delle ricognizioni bibliografiche e d'archivio delle evidenze archeologiche note per il grado 3 per ogni intervento di movimentazione di terra ed escavazioni dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza competente affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.  
Le attività di sorveglianza archeologica, i cui costi sono interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza competente preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza competente, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Dovranno inoltre essere comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo, l'effettivo inizio lavori.
6. Le zone a potenziale archeologico di **grado 4** corrispondono ad aree con presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.  
Per il grado 4 è prevista la comunicazione alla Soprintendenza competente per ogni intervento di movimentazione di terra in fase di studio di fattibilità.  
Il soggetto proponente dovrà presentare la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare quanto indicato all'art. 25 del D.lgs. 50/2016 e cioè esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Ai sensi della disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante.
7. Le zone a potenziale archeologico di **grado 5** corrispondono ad aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica derivante da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

Per il grado 5 ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza competente. Le aree oggetto di intervento saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

#### **Art. 42 Zone speciali di conservazione**

1. Nel territorio comunale di Siena ricade parte della Zona Speciale di Conservazione ZSC "Montagnola Senese" della Rete Natura 2000, riconosciuta con D.M. 24/05/2016 e con il codice IT5190003. Inoltre a ridosso del confine comunale, ad est, è localizzata la Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" codice IT5190004.
2. Le Zone speciali di conservazione sono sottoposte a specifica normativa europea, nazionale e regionale: Direttive 1992/43/CEE (Habitat) e Direttiva 2009/147/CE, Legge 394/1991, D.P.R. 357/1997, D.M. 17/10/2007, D.M. 27/04/2010, D.G.R. n. 644/2004, D.G.R. n. 454/2008, D.G.R. n. 916/2011, D.G.R. n. 1006/2014, L.R. 30/2015, D.C.P. n. 25/2015, D.G.R. n. 1223/2015, D.G.R. n. 1319/2016 e D.G.R. n. 119/2018 o le più stringenti disposizioni che saranno dettate dal Piano di Gestione.
3. Per limitare l'impatto su habitat e specie tutelati, si dovrà:
  - limitare la circolazione motorizzata su strade e piste ad uso forestale agli interventi di interesse pubblico, ai tagli selvicolturali, ad altri interventi privati autorizzati e sottoposti a preliminare studio di incidenza;
  - non consentire la fruizione sportivo-ricreativa di percorsi, piste e aree aperte con mezzi motorizzati di qualsiasi natura;
  - limitare la sosta delle auto e dei mezzi motorizzati alle aree destinate a parcheggio fatte salve le categorie fragili e manifestazioni pubbliche autorizzate al fine di razionalizzare il carico turistico;
  - incentivare la conservazione (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali, utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.);
  - promuovere una gestione forestale coerente con le necessità di tutela per assicurare uno stato di conservazione di habitat e specie di interesse conservazionistico;
  - prevenire i rischi di incendio e la diffusione di specie alloctone negli ambienti forestali;
  - mantenere o ripristinare elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica quali stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, fossi, muretti a secco, terrazzamenti, pascoli, siepi, filari alberati, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie.
4. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale è opportuno introdurre, se pertinenti, gli interventi di miglioramento ambientale per la salvaguardia e il miglioramento di specie ed habitat tutelati nella ZSC.
5. Qualsiasi piano, progetto o intervento che interessa in tutto o in parte siti della Rete Natura 2000 e anche qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente all'esterno dei siti ma che può avere effetti o produrre incidenze significative su di essi deve comunque essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza (*Screening*), di cui alla L.R. 30/2015 e in particolare agli articoli 87 e 88, con le modalità definite dalla D.G.R. 119/2018.

Sono esclusi dal procedimento di Valutazione di Incidenza solamente i casi di cui all'art. 90 della L.R. 30/2015 e le attività, progetti e interventi elencati nell'All. A della D.G.R. 119/2018.

## Titolo V Fattibilità geologica, idraulica e sismica

### Art. 43 Condizioni di Fattibilità

1. La fattibilità esprime le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che possono essere differenziate secondo 4 classi di fattibilità. La valutazione della fattibilità di un intervento si ottiene dalla sovrapposizione della pericolosità dell'area con la tipologia d'intervento urbanistico in previsione.

Il regolamento di attuazione 53/R della L.R. 1/2005 prevede la definizione di categorie di fattibilità contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, sismici ed idraulici.

2. Al fine di giungere più facilmente alla sintesi delle problematiche legate ad ogni previsione urbanistica, si sono evidenziati in un unico estratto cartografico i seguenti aspetti:
  - fattibilità geologica
  - fattibilità sismica
  - fattibilità idraulica.

Le fattibilità degli interventi sono rappresentate in estratti in formato A3 in scala 1:2.000 o 1:5.000, in coerenza con le relative tavole urbanistiche; a seguito di ogni estratto è allegata la rispettiva scheda di fattibilità che riassume le prescrizioni, i vincoli e condizionamenti per l'attuazione dell'intervento.

Al fine di agevolare la lettura dei vincoli e condizionamenti presenti nell'intero territorio comunale circa l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Operativo, sono state riportate anche le classi di pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante del PAI (ex Bacino Fiume Ombrone) e le pericolosità di PGRA.

Viene inoltre riportato con apposita campitura il reticolo idrografico così come definito e aggiornato con D.C.R.T. 20/2019 e relativa tutela dei 10 ml. dai corsi d'acqua.

### Art. 44 Fattibilità geologica

1. classe F.G.1. - fattibilità senza particolari limitazioni

Si riferisce agli interventi per i quali non sono dettate condizioni di fattibilità particolari dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. È attribuita alle previsioni di intervento di modesta consistenza, inferiore o uguale alla volumetria corrispondente alla 1<sup>a</sup> classe di indagini della D.G.R. 36/R, ricadenti in aree con pericolosità geologica bassa (G.1). Per tali previsioni non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalla normativa vigente nell'edilizia.

2. classe F.G.2. - fattibilità con normali vincoli

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione assieme agli aspetti riguardanti scavi delle fondazioni, affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto. Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità. Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di interventi ritenuti rilevanti sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

3. classe F.G.3. - fattibilità condizionata

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di instabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc. La compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi. La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici

e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Questa classe di fattibilità è attribuita anche alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di volumetria superiore a 1.500 mc. e/o con realizzazione di sbancamenti o riporti superiori a 2,50 ml. di altezza.

4. classe F.G.4. - fattibilità limitata

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del Piano Operativo. Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale. Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici.

Tale classe di fattibilità è attribuita anche alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3) che possono interferire con la vicinanza di frane quiescenti, scarpate attive e creste.

Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del D.P.G.R. 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

5. nf - non fattibile

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G.4) derivante da fenomeni di instabilità in atto non sono consentiti previsioni e interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture in assenza di preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza secondo le modalità del punto 3.2.1 del D.P.G.R. 53/R.

6. Per gli interventi edilizi minori valgono le indicazioni dell'Abaco di fattibilità riportato al successivo art. 47.

## **Art. 45 Fattibilità idraulica**

1. classe F.I.1. - fattibilità senza particolari limitazioni

Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In attuazione del regolamento regionale 53/R e compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

2. classe F.I.2. – fattibilità con normali vincoli

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali classificate nel Piano Strutturale a pericolosità idraulica media (I.2). In attuazione del regolamento regionale 53/R e compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle presenti Norme relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

3. classe F.I.3. – fattibilità condizionata

Attribuita nelle schede di fattibilità a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in aree classificate nel Piano Strutturale a pericolosità idraulica elevata (I.3) (pericolosità per alluvioni poco frequenti) e molto elevata (I.4) (pericolosità per alluvioni frequenti) per le quali sono stati individuati gli interventi di messa in sicurezza

definiti nello studio idraulico di supporto al Piano Operativo attuabili secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla Pianificazione di Bacino.

4. classe F.I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA

La fattibilità FI4 non risulta attribuita a nessuna tipologia di intervento.

Per gli interventi che ricadono in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4) (aree a pericolosità per alluvioni frequenti) gli interventi possono trovare attuazione attraverso i disposti della L.R. 41/2018.

5. Per gli interventi edilizi minori valgono le indicazioni dell'Abaco di fattibilità riportato al successivo art. 47.

#### **Art. 46 Fattibilità sismica**

1. classe F.S.1. – fattibilità senza particolari limitazioni

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

2. classe F.S.2. – fattibilità con normali vincoli

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

3. classe F.S.3. - fattibilità condizionata

Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata. Qualora nella fase progettuale si eseguano studi di risposta sismica locale o si realizzino prove sismiche in foro, in via cautelativa si ritiene opportuno che sia adottato il più cautelativo tra i risultati dei suddetti studi di amplificazione sismica locale e le relative categorie di sottosuolo.

4. classe F.S.4. - fattibilità limitata

Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di aree caratterizzate da instabilità geomorfologica. Per le porzioni di area ricadenti in questa classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

#### **Art. 47 Attribuzione della fattibilità degli interventi attraverso l'abaco**

1. Il metodo di assegnazione delle classi di fattibilità attraverso l'abaco potrà essere utilizzato per tutti gli interventi che non hanno una scheda di fattibilità specifica.

2. Per la determinazione della classe di fattibilità si procede utilizzando la tabella guida nel seguente modo:

- si individua in quale classe di pericolosità ricade la previsione d'intervento;
- si cerca l'intersezione con la tipologia d'intervento prevista;
- nella casella d'intersezione della matrice si legge la classe di fattibilità corrispondente.

	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3 (**)	I4 (**)	S1	S2	S3	S4
Tipi di intervento ammessi	Classe di <b>fattibilità</b> attribuibile											
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia demolizione senza ricostruzione ed interventi urbanistico edilizi che non comportino sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1			FS1	FS1	FS1	FS1
Interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino sovraccarichi sulle fondazioni superiori al 10% <sup>(§)</sup>	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI1			FS1	FS2	FS3	nf
Interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino aumento del carico urbanistico	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Interventi urbanistico-edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Interventi di ampliamento: sup < 10 mq. 10mq. < sup > 50 mq. sup > 50 mq	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG2 FG3 nf	FI1 FI1 FI1	FI1 FI2 FI2			FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS2 FS3 FS3	FS2 FS3 nf
Nuovi edifici non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Nuova edificazione	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Ristrutturazione urbanistica	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI1			FS1	FS1	FS2	FS3
Nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere con <sup>(0)</sup> : con altezza < 3ml. con altezza > 3ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG3 FG3	FG3 nf	FI1 FI1	FI2 FI2			FS1 FS1	FS2 FS2	FS3 FS3	FS3 FS3
Scavi e sbancamenti di qualsiasi genere con <sup>(0)</sup> : con altezza < 3ml. con altezza > 3ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG2 FG3	FG3 nf	FI1 FI1	FI1 FI1			FS1 FS1	FS1 FS2	FS2 FS3	FS3 FS3
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	FG1	FG1	FG3	FG3	FI1	FI1			FS1	FS1	FS3	FS3

Parchi, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto: a) per le parti averde b) per attrezzature, sistemazioni morfologiche, movimentiterra c) per edifici di servizio (tribune,spogliatoi)	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI1			FS1	FS1	FS1	FS1
	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
	FG1	FG2	FG3		FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	
Annessi rurali, garage, box auto, piscine, tettoie, box per cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), manufatti precari, con: sup < 50 mq. 50 mq. < sup > 150 mq. sup > 150 mq.	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2			FS1	FS1	FS2	FS3
	FG1	FG2	FG3	FG3	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	FS3
	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG2	FG3	FG3 (*)	FI1	FI1			FS1	FS2	FS3	nf
Impianti ed apparati per l'eolico, impianti fotovoltaici a terra, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI1			FS1	FS2	FS3	nf
Invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	nf	FI1	FI2			FS1	FS2	FS3	nf

nf - non fattibile: in condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G.4) e pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) derivante da fenomeni di instabilità in atto non sono consentiti previsioni e interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture in assenza di preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza secondo quanto disposto dal regolamento regionale 53/R/2011.

<sup>(0)</sup> Sarà comunque compito del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze minori di 3 ml.

<sup>(5)</sup> Sarà comunque compito del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche in presenza di sovraccarico sulla fondazione inferiore al 10%.

(\*\*) Per quanto riguarda gli interventi che ricadono in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3) (aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti) e molto elevata (I.4) (aree a pericolosità per alluvioni frequenti) gli interventi possono trovare attuazione attraverso i disposti della L.R. 41/2018.

(\*) L'attuazione degli interventi è subordinata a studi di approfondimento e alla definizione di interventi di consolidamento da eseguirsi in fase attuativa.

#### Art. 48 Interferenze con i "bottini"

1. Nella realizzazione degli interventi dovrà essere individuata con specifiche indagini (rilievi, georadar, geoelettrica ecc.) la precisa posizione del tracciato del "bottino" al fine di evitare interferenza con lo stesso.

Qualora fosse accertata l'interferenza dello stesso con gli interventi, dovranno essere presi accordi con il Settore edilizia del Comune al fine di superare le problematiche del caso.

#### Art. 49 Tutela dei 10 ml. dai corsi d'acqua (L.R. 41/2018)

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico del P.O. è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana di cui alla L.R. 79/2012 così come aggiornato con D.C.R.T. 20/2019.
2. In tutto il territorio comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di 10 ml. dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi

d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della L.R. 41/2018.

#### **Art. 50 Piano stralcio Assetto Idrogeologico – ex bacino regionale fiume Ombrone**

1. L'Amministrazione Comunale di Siena ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale l'osservazione al "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana.

Pertanto la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica depositate presso il Genio Civile per l'adozione dello Strumento Urbanistico Generale risulteranno al termine del procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale completamente condivise ed adeguate agli Strumenti di Piano Sovraordinati.

Tale proposta dovrà comunque essere recepita nel PAI geomorfologico a seguito dell'approvazione tecnica nella conferenza operativa programmatica.

2. L'attuazione delle previsioni di Piano Operativo è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore.
3. Periodicamente l'Amministrazione Comunale promuove l'aggiornamento del PAI attraverso l'applicazione degli ex artt. 24 e 25 delle Norme del PAI.

#### **Art. 51 Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. L'Amministrazione Comunale di Siena ha previsto nel corso di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale la procedura di adeguamento al PGRA approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010, con deliberazione n.235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato.
2. L'Amministrazione Comunale promuove il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'art. 14 - Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio della Disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni.
3. Nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni sono individuate una prima serie di misure di prevenzione e protezione ritenute necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di messa in sicurezza dal rischio idraulico nel territorio comunale di Siena.
4. L'attuazione delle previsioni di Piano Operativo è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.



## Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

#### Art. 52 Aree di pertinenza degli aggregati

1. Sono le aree sottoposte dal P.T.C. della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree, in conformità al P.T.C.P., sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali – caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativi), della forma e della dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini in genere coincidenti con la rete scolante principale – e la vegetazione non colturale (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati), al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. Non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del P.T.C.P. e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - a. i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 104;
  - b. si dovrà prevedere l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti che deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.

Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.

Non è consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di durata inferiore a due anni di cui all'art. 108 comma 2.

4. Per gli interventi sulle aree di pertinenza degli aggregati ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.

#### Art. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), in conformità al P.T.C.P. di Siena, sono soggette ad una disciplina di tutela che è affidata alle competenze provinciali e che esclude, di norma, ogni forma di nuova edificazione. Qualsiasi previsione di trasformazione, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere supportata da adeguati approfondimenti valutativi rispettando criteri e indicazioni contenuti nella norma provinciale.
2. In tali aree non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa a condizione che, attraverso un P.A.P.M.A.A., da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, a seguito di specifici studi, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, da valutare di concerto con la Provincia e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del P.T.C.P. di Siena.
3. Per le aziende agricole il cui centro aziendale ricada all'interno delle aree di pertinenza dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è

ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A., come di seguito indicati:

- manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra limitatamente a quelli di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 108, comma 3, non diversamente collocabili;
  - manufatti aziendali non temporanei, di cui al successivo art. 109, comma 1, lett. a, quali basamenti, platee, volumi tecnici e impianti, serbatoi, cisterne strettamente funzionali allo svolgimento delle attività agricole, se non diversamente collocabili; non sono invece consentiti i manufatti prefabbricati, i tunnel per il ricovero dei foraggi e le tettoie di cui all'articolo 109 comma 1 lett. b.
4. Nelle aree di pertinenza dei BSA sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo rapporto informativo da inviare alla Provincia di Siena:
- a) interventi pertinenziali, laddove consentiti dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
  - b) addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
  - c) le piscine interratoe pertinenziali;
  - d) i manufatti amatoriali (box) per il ricovero dei cavalli, alle condizioni di cui al successivo art.111.
5. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela. Il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni individuate dal presente P.O. degli edifici individuati come BSA dal PTC della Provincia di Siena e ai quali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 o t3 è ammissibile solo nei casi in cui risulti compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati e a condizione che il nuovo uso comporti il rispetto delle tessiture agrarie di valore e dei caratteri storici del contesto. Per gli interventi sulle aree di pertinenza dei BSA ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà inoltre prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.

#### **Art. 54 Edifici e resede censiti di matrice storica**

1. Gli edifici censiti nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto" contenuta nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale nonché nelle "Schede di rilievo in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1), contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U. previgente, sono riconosciuti quali emergenze del sistema insediativo da sottoporre a particolare disciplina di tutela. Il resede, da intendere come lo spazio scoperto connesso agli edifici censiti di matrice storica, coincidente con il perimetro della rispettiva Scheda, è indicato graficamente nelle tavole del P.O.
2. La disciplina d'intervento del P.O. è modulata in funzione dei giudizi di valore architettonico espressi per ciascun edificio censito, come di seguito elencati:
- t2 per quelli riconosciuti di rilevante valore storico e interesse documentale;
  - t3 per quelli riconosciuti come coerenti e consolidati rispetto al contesto;
  - t4 per quelli di edificazione recente o di scarso valore, se inseriti in un resede riconosciuto di valore eccezionale, t5 per gli edifici recenti o di scarso valore negli altri casi.

Agli edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Le discipline d'intervento ammissibili per gli edifici e resede censiti sono indicate nelle schede normative di riferimento. La zona omogenea è loro attribuita con riferimento allo specifico contesto urbano di appartenenza, nel caso in cui ricadano all'interno del territorio urbanizzato, mentre in generale quando ricadono nel territorio rurale sono classificati come zona omogenea E, salvo limitate eccezioni classificate come zone F.

3. In generale, fatte salve le disposizioni prevalenti delle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici allegato alle presenti Norme, le unità abitative a destinazione residenziale risultanti da frazionamenti e/o da mutamento di destinazione d'uso, laddove consentito dalle presenti Norme, degli edifici con disciplina di intervento t1, t2 e t3 dovranno avere una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., con una SE minima di 50 mq., che è anche la SE minima consentita per il cambio d'uso verso la residenza di immobili isolati, mentre per gli edifici con disciplina di intervento t4 e t5 la dimensione media non dovrà essere inferiore a 70 mq., con una SE minima di 50 mq..

In aggiunta alle dimensioni minime e medie degli alloggi dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti anche comuni posti in prossimità, locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti di ampiezza pari ad almeno 8 mq .per ogni unità abitativa, con accesso dall'esterno.

4. Il mutamento di destinazione d'uso o il frazionamento, sono subordinati al miglioramento e alla conservazione dei caratteri tipologici dei resede (aie, giardini, terrazzamenti, ecc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e conservandone i materiali e gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacoli, ecc.). Vista la loro origine rurale il progetto di resede degli edifici censiti, ovunque esso sia, nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale, deve rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 100.
5. I resede censiti possono comprendere parchi, giardini storici, broli e corti che sono pertinenze originarie o comunque storicizzate di ville e complessi monumentali di valore storico-architettonico. In questi casi oltre al il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere, si devono tutelare i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, ecc.). Il sistema del verde è da preservare nella sua integrità curando la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali. Non è ammesso l'abbattimento o danneggiamento delle alberature e del disegno arboreo dei giardini e parchi storici. Sono fatti salvi gli interventi a garanzia della pubblica incolumità dovuta a senescenza, problematiche strutturali o fitosanitarie delle piante. Negli interventi di sostituzione di piante malate o compromesse deve essere garantito l'utilizzo della medesima specie salvo motivazioni di ordine fitosanitario o di evidente incompatibilità tra le specie originarie e il sito di impianto.

6. Negli edifici censiti ricadenti nel territorio urbanizzato, salvo le specifiche destinazioni eventualmente riportate nelle schede normative, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (c1), Direzionale e di servizio nelle sotto-articolazioni e1 ed e2, mentre sono sempre consentiti gli Spazi e le attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico (s).

Il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammesso in caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia di edifici aventi altra destinazione d'uso o mista. Tali interventi precludono anche la possibilità di un successivo mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

7. Negli edifici censiti ricadenti in territorio rurale, per gli usi compatibili, oltre a quelli agricoli che sono sempre consentiti e fatte salve eventuali specifiche destinazioni d'uso attribuite nelle schede normative di riferimento valgono per le prescrizioni di cui all'art.94 per gli edifici ricadenti nei Filamenti del Territorio aperto (FA) e all'art. 96 per gli edifici ricadenti nell'insediamento diffuso.
8. I resede censiti sono classificati in relazione al loro valore storico e paesaggistico (eccezionale, buono, medio, scarso) e per quelli ricadenti in territorio rurale la normativa di cui al Titolo VIII, Capo III – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura è differenziata dal P.O. nel modo seguente.
  - a) nei *resede censiti di valore eccezionale*, la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art.103 delle presenti Norme, è consentita esclusivamente a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno e che si dimostri l'impossibilità, o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria all'esterno del resede stesso; in tali resede non sono consentiti i manufatti aziendali realizzabili senza PAPMAA, né quelli amatoriali, di cui ai successivi articoli 105, 106 e 107;
  - b) nei *resede censiti di valore diverso da eccezionale* la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art.103 delle presenti Norme, è consentita alla sola condizione che si dimostri l'impossibilità, o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria all'esterno del resede stesso; in tali resede a condizione che si realizzino interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico è inoltre consentita la realizzazione di:
    - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 108, comma 3, non diversamente collocabili e fino a un massimo di 50 mq.;
    - manufatti aziendali non temporanei, di cui al successivo art. 109, comma 1, lett a, quali basamenti, platee, volumi tecnici e impianti, serbatoi, cisterne strettamente funzionali allo svolgimento delle attività agricole, se non diversamente collocabili; non sono invece consentiti i manufatti prefabbricati, i tunnel per il ricovero dei foraggi e le tettoie di cui all'art. 109, comma 1 lettera b.
    - box per il ricovero di cavalli, fino ad un massimo di 30 mq. (2 posti), da realizzarsi con strutture di legno (solo nei resedi collocati nel territorio rurale), con le modalità previste dal successivo art. 111;
    - manufatti amatoriali di cui ai successivi artt. 110 e 112 fino a un massimo di 30 mq. complessivi.

9. Per gli interventi sui resede censiti ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.

### **Art. 55 La via Francigena**

1. Lungo il tracciato della Via Francigena, così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC), in tutto il territorio comunale e quindi anche nei tratti non soggetti a vincolo (da l'Osteriaccia alla Tangenziale, tra Podere le Coste e Poderuccio) valgono in particolare le seguenti prescrizioni per gli interventi:
- il tracciato deve essere mantenuto nella sua configurazione attuale, fatte salve eventuali modifiche soltanto se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorative in termini di valore paesaggistico;
  - devono essere conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico;
  - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata;
  - per la viabilità non asfaltata deve essere mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
  - l'eventuale realizzazione di aree di sosta e di belvedere non deve compromettere il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non deve comportare l'aumento della superficie impermeabile;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie e nelle intersezioni stradali deve essere coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto.

### **Art. 56 Tessiture agrarie di pregio**

1. Le tessiture agrarie di pregio a maglia fitta rappresentano quelle parti del paesaggio agrario meglio conservate o meno alterate rispetto alle forme storiche di riconosciuto valore. Esse sono rappresentate dal complesso di sistemazioni idraulico agrarie e impianti arborei rimasti integri fino al termine della mezzadria e oggi ancora rilevabili, talvolta in abbandono, soprattutto in prossimità del territorio urbanizzato. Tra le tessiture di pregio la più rappresentata e meritevole di tutela è la tessitura agraria dell'olivo e del promiscuo tipica delle aree di crinale, talvolta associata a sistemi terrazzati. Alle tessiture agrarie è riconosciuto un ruolo multifunzionale (paesaggistico, protettivo, ecosistemico).
2. Le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, nelle diverse forme in cui costituisce tessitura agraria di pregio, in conformità al P.I.T./P.P.R. dovranno essere tutelate garantendo:
- il mantenimento della rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
  - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e la capacità di invaso della rete scolante;
  - il ripristino non solo a fini colturali ma anche paesaggistici e di contrasto al dissesto idrogeologico in contesti non legati all'uso agricolo dei suoli.
3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
4. Nella progettazione di interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico si procede al censimento delle tessiture agrarie a maglia fitta e delle emergenze paesaggistiche definite dal PTC di Siena, proponendone la

permanenza e la manutenzione, come richiesto dallo stesso PTC e recependo anche gli indirizzi previsti per gli ecosistemi agropastorali del P.I.T./P.P.R.

## Art. 57 La viabilità rurale

1. La viabilità rurale ed i percorsi poderali costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità; pertanto devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
  - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
  - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
2. Gli interventi di manutenzione degli elementi di cui al comma 1 devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
3. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
  - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ecc.) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
4. È vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche, mentre sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
  - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
  - in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.
5. Eventuali limitate variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità, per superare brevi tratti in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le attività che vi si svolgono equindi volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; i progetti dovranno tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.
6. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali esclusivamente per motivi collegati alla conduzione agricola, purché siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
7. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.

## Titolo VII Territorio urbanizzato

### Art. 58 Articolazione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato del Comune di Siena, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i., corrisponde al sistema insediativo costituito da un articolato gruppo di insediamenti:
  - il primo gruppo corrisponde alle parti di città di impianto più antico: il centro storico e le "valli verdi", che insieme formano l'ambito riconosciuto quale sito UNESCO, a cui si aggiungono quelle parti di città storicizzate che il P.S. definisce come "propaggini" e i "filamenti" urbani; fortemente caratterizzata dall'impronta storica che ne determina la struttura e dalla permanenza del principio insediativo storico, nella città antica il progetto urbanistico deve essere rivolto, oltre che alla tutela e alla valorizzazione, ad interventi puntuali di riqualificazione, escludendo ogni nuova definizione dei margini, che risultano già chiaramente precisati;
  - il secondo corrisponde ai quartieri che sono esito delle scelte pianificatorie del dopoguerra e ai quali si deve la conformazione e lo sviluppo recente dell'area urbana: i quartieri di Petriccio e Acquacalda, Vico Alto, San Miniato, Malizia e Scacciapensieri, il quartiere satellite di Tavernelle d'Arbia, la Strada-fiume e la strada Massetana, fino a Cerchiaia, la zona industriale di Isola d'Arbia e Renaccio e infine il blocco specialistico delle Scotte; sono le parti di città ancora suscettibili di completamento e integrazione;
  - il terzo corrisponde a parti di città – Cerchiaia-Coroncina, Ruffolo, Isola d'Arbia, Costalpino, Sant'Andrea, Cappuccini, Botteganuova – dove l'esito dei processi cumulativi delle aggiunte edilizie a insediamenti di più antica formazione richiede interventi puntuali di riqualificazione e di riorganizzazione;
  - infine un ultimo gruppo corrisponde agli aggregati quali Abbadia a Renaccio, Costafabbi, Volte Basse e Istieto, ovvero sottosistemi insediativi a tessuti lineari, che essendo dotati di una certa densità e complessità, si distinguono significativamente dagli insediamenti sparsi del territorio rurale.

### Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:
  - Centro storico (CS)
  - Propaggini del centro storico (PR)
  - Urbanizzato compatto (UC)
  - Aree Miste (AM)
  - Filamenti Urbani (FU).
2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1: 15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.
3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:
  - una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
  - le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;
  - eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
  - la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.
4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:
  - la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;

- le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;
- le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, per lo più di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

## **Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. Tali disposizioni si applicano anche per le porzioni di pertinenza che eventualmente si estendono in territorio rurale fino ad un massimo di 50 ml dal limite del territorio urbanizzato.
2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.
3. Oltre all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme sono ammesse le pergole ombreggianti per la sosta delle auto (e non), dotate o meno di impianti solari termici e/o fotovoltaici in copertura libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, ma realizzate con membrature portanti (orizzontali e verticali) di dimensioni, consistenza e sistema di ancoraggio a terra tali da far assumere al manufatto caratteristiche di natura strutturale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 90 mq.;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 120 mq.;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura del 30% di copertura delle dotazioni a parcheggio esistenti, se ubicate nei tessuti dell'Urbanizzato Compatto (UC) e Filamenti Urbani (FU), senza alcuna limitazione se ubicate nelle aree miste (AM).
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la struttura non può essere tamponata;
  - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

Tali manufatti sono opere pertinenziali di rilevanza edilizia; nel caso siano di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t4, t5 e t6, gli stessi non concorrono alla dimensione massima consentita per gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 31.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
  - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
  - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
  - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.
5. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
  6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
  7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

#### **Art. 61 Aree a verde private e di verde complementare**

1. Le aree verdi private e pertinenziali contribuiscono alla qualità urbana e sono parte integrante del sistema del verde del territorio urbanizzato in particolare di quello contiguo anche pubblico.
2. Nella progettazione di nuove sistemazioni e nelle sostituzioni della vegetazione è opportuno privilegiare specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate, adatte alla funzione e collocazione dell'area, prestando attenzione alle specie ad alta allergenicità. La scelta delle specie in sostituzione di piante arboree morte, senescenti, instabili deve tenere conto della dotazione dello spazio per garantirne lo sviluppo a maturità. In assenza di idoneo spazio non si procede alla sostituzione o ci si orienta su specie compatibili.
3. Non è ammessa la trasformazione in giardini di tipo urbano nei casi in cui le aree a verde privato siano a contatto con il territorio aperto e mantengano caratteristiche di ruralità, affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale. Nel caso siano presenti oliveti consolidati o sistemazioni unitarie e alberature di alto fusto o piante ornamentali di pregio, tali impianti si devono mantenere e reintegrare negli esemplari mancanti, morti o deperienti.
4. Nella gestione dell'area a verde esistente è necessario garantire la manutenzione valutando le condizioni fitosanitarie della componente arborea. Sono da tutelare, compatibilmente con la pubblica incolumità e lo stato fitosanitario, le piante isolate, in filare o in gruppo che presentano dimensioni rilevanti per la specie, pregio ornamentale, estetico, paesaggistico. La potatura di alberi di notevole dimensione e pregio dovrà tener conto delle Linee Guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli alberi monumentali del MIPAAFT.
5. Le aree di verde complementare, all'interno del territorio urbanizzato, sono formate dalle aree verdi di uso privato che non fanno parte di lotti edificati, disciplinati al precedente art. 60, che sono da considerare come elementi costitutivi della qualità degli insediamenti e che concorrono ad incrementare la prestazione ecologica della città. Le aree di verde complementare non possono essere pavimentate o rese impermeabili, tali aree sono gestite al fine di mantenerne i servizi ecosistemici tra cui la protezione dei suoli e la prevenzione del dissesto idrogeologico andando ad arricchire il paesaggio di elementi naturali e seminaturali da gestire con buone pratiche selvicolturali.



All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico – edilizia, come individuati dalla normativa regionale.

## Capo I Sottosistema funzionale del Centro Storico

### Art. 62 Discipline generali del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)

1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS con le Valli verdi interne alle mura, così come individuati nell'UTOE 1 del Piano Strutturale, è Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco.
2. Nel sottosistema del Centro Storico (CS) la formazione di nuove unità immobiliari residenziali per frazionamento o cambio di destinazione d'uso è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 60 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
3. Di norma nel sottosistema del Centro Storico (CS) il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi ai piani terra o ai piani seminterrati è consentito a condizione che l'accesso non avvenga direttamente dalla strada pubblica. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, mentre vani abitabili sono ammessi solo nel caso in cui le finestre prospicienti la pubblica via non consentano l'introspezione.
4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema funzionale del Centro Storico (CS), in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, così come possono essere monetizzate le dotazioni richieste per la sosta di relazione a servizio di nuove attività commerciali, di cui all'art. 19. Le autorimesse conteggiate nella dotazione minima dei parcheggi privati – per la sosta stanziale e di relazione –, non possono cambiare destinazione d'uso, pena il venir meno dei requisiti richiesti dal P.O. alle unità immobiliari a cui sono legate. In caso di autorimesse dotate di autonomia funzionale, ovvero non legate al soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati, è consentito il cambio d'uso nelle destinazioni d'uso ammesse e alle condizioni dettate dalle presenti Norme.
5. Negli immobili sede delle Contrade o delle società di contrada all'interno del Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS) - fatta eccezione per le Valli verdi (CS4), nelle quali non è consentito -, limitatamente alle finalità connesse con lo svolgimento delle attività istituzionali, è ammesso l'ampliamento fino al 50% della Superficie Edificata (SE), destinata a tali attività, a prescindere dalla disciplina di intervento attribuita dal P.O. e comunque laddove compatibili con il contesto edilizio storico e congruenti con le discipline per gli specifici tessuti e nel rispetto della tutela degli elementi e delle pertinenze di valore. Tale addizione volumetrica, nel rispetto delle strutture murarie e di fondazione, deve essere realizzata in aderenza ed in continuità con i locali esistenti. Le contrade che si vogliono riservare la possibilità di procedere con più stralci, a monte del primo intervento, devono presentare un progetto unitario di Contrada, che comprenda anche quanto eventualmente previsto al successivo art. 66; in assenza di detto progetto unitario qualunque intervento di addizione volumetrica esaurirà le potenzialità edificatorie ammesse.

Le Contrade che fino ai 10 anni precedenti alla vigenza del Regolamento Urbanistico (6 aprile 2011), a decorrere dal rilascio del titolo abitativo, hanno utilizzato una disposizione simile dei piani previgenti, dovranno scomputare una quantità pari alla Superficie Edificata (SE) già realizzata.

Per le attività sociali svolte dalle contrade è possibile installare su spazi verdi manufatti in materiale leggero in analogia alle disposizioni di cui all'art. 66, comma 3.

6. Negli edifici collocati a contatto con la linea di suddivisione fra i sottosistemi funzionali del Centro Storico (CS) sono ammesse, per limitate porzioni, anche le destinazioni del sottosistema confinante.

### **Art. 63 Tessuto del Centro Storico 1 (CS1)**

1. Sono le parti localizzate prevalentemente nelle aree del centro più esterne o comunque non direttamente in contatto con gli assi principali. Nel tessuto del Centro Storico 1 (CS1) si deve mantenere prevalente la funzione residenziale, alla quale possono essere associate le funzioni commerciali, artigianali e direzionali di servizio, finalizzate a rafforzarne la vocazione.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti a questo tessuto il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo.
3. All'interno del tessuto del Centro Storico 1 (CS1), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14.
4. Nel tessuto del Centro Storico 1 (CS1) le attività commerciali di vicinato (c1), sono consentite ai piani superiori solo se in ampliamento ed in relazione con le stesse attività al piano terra.

### **Art. 64 Tessuto del Centro Storico 2 (CS2)**

1. Sono le parti che, collocandosi lungo i crinali principali, vanno a costituire l'immagine della Y rovesciata del centro storico di Siena. Lungo gli assi stradali di crinale si sviluppano le direttrici principali del commercio più frequentati ed attrattivi. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) la città antica raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, caratteristica che deve essere mantenuta e sempre più qualificata.
2. Agli edifici e ai relativi spazi aperti appartenenti a questo tessuto il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo.
3. All'interno del tessuto del Centro Storico 2 (CS2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14.
4. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) le attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita (c1 e c2) sono consentite ai piani superiori solo se in ampliamento ed in relazione con le stesse attività al piano terra.

### **Art. 65 Fabbriche e complessi singoli del Centro Storico (CS3)**

1. Si tratta di un insieme di complessi edilizi, aggregati, edifici e altri manufatti emergenti nel tessuto urbano, spesso ubicati in luoghi orograficamente singolari, "fabbriche" di scala differente da quella delle altre strutture tipologiche; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche, complessi religiosi o sedi di istituzioni rappresentative della città.
2. Le fabbriche e complessi singoli del Centro Storico CS3, indicati con riferimento numerico nelle Tavole di Piano Operativo, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

#### **1 - Mercatino rionale di Camollia**

Edificio di interesse storico, sorto come rimessa di mezzi adibiti al trasporto collettivo poi riadattato a sede del mercato rionale. Oggetto di una recente ristrutturazione, si configura come un "manufatto polifunzionale" e si presta a molteplici usi.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b). Servizi sociali e ricreativi (s2e), Servizi amministrativi (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **2 - San Pietro alla Magione**

Antico complesso costituitosi intorno alla chiesa di S. Pietro alla Magione, comprendente oratorio, residenze e relativi spazi pertinenziali incluso l'impianto sportivo scoperto.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c). Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2b), Residenza (a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);  
la riorganizzazione degli spazi scoperti adiacenti le mura deve comportare il ripristino del Vicolo di Fichereto fino a Via Malta o la creazione di un collegamento pedonale alternativo al percorso originale;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici; per la sistemazione degli spazi esterni attigui alle mura, compreso il manufatto su Via Malta coerentemente alle aree verdi e pedonali adiacenti si dovrà prevedere una progettazione unitaria.

### **3 - Santa Maria delle Grazie**

Ex monastero di Santa Maria delle Grazie, detto "delle Convertite", di antico impianto, ma notevolmente rimaneggiato soprattutto sul fronte di via Campansi. Attuale sede dell'Istituto Sacro Cuore di Gesù (scuole e convitto).

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c). Servizi per l'istruzione di base (s1), Servizi per l'istruzione superiore (s5), Convitto (e4);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **4 - Villa Rubini Manenti**

Villa risalente al XX secolo che mantiene inalterato il rapporto di valore con il parco circostante.

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f), Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto; per la sistemazione degli spazi scoperti si dovrà prevedere una progettazione unitaria.

### **5 - San Domenico**

Complesso monumentale costituito dalla basilica, dal convento e da una serie di edifici sorti in adiacenza a questo.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi per l'istruzione superiore (s5), Servizi culturali (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **6 - Lavatoi di Fontebranda**

Edificio di interesse documentale destinato a lavatoio pubblico. Avendo perso di significato la sua originaria funzione, si presta a più utilizzazioni di carattere collettivo.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b); Servizi sociali e ricreativi (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: Piano di recupero.

### **7 – Bottini e Fonti monumentali**

I "Bottini" sono una rete di acquedotti sotterranei, che alimentano ancora oggi le Fonti storiche della città. Due sono i rami principali dei bottini, quello più antico il Bottino maestro di Fontebranda, che si trova a notevole profondità e che da Fontebecci porta l'acqua fino alla Fonte di Fontebranda, e il Bottino maestro di Fonte Gaia, realizzato intorno al 1300, che alimenta la fonte di Piazza del Campo, Fonte Gaia e con il trabocco anche altre fonti minori.

Le Fonti monumentali sono:

Fontebranda o Fonte Branda (7a)

Fonte di Follonica (7b)

Fonte Nuova d'Ovile (7c)

Fonte Gaia (7d)

Fonte del Casato (7e)

Fonte San Maurizio o Fonte del Ponte di Romana (7f)  
Fonte di Pantaneto (7g)  
Fontanella (7h)  
Fonte di Porta Giustizia o Fonte della Val di Montone  
Fonte del Mercato  
Fonte delle Monache  
Fonte al Pino o Fonte dell'Orto Botanico  
Fonte Caccialupi o Fonte di Porta Tufi o Fonte dei Tufi  
Fonte di San Francesco.

- *destinazioni d'uso*: Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **8 - Santa Caterina**

Complesso architettonico articolato costituito dal santuario-casa di Santa Caterina, preceduto dal portico dei Comuni, e dall'ex monastero, già tiratoio della lana, ristrutturato con funzione turistico-ricettiva.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Servizi per l'istruzione di base (s1),Turistico-ricettiva (d1 per la quota già realizzata);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **9 - La Sapienza**

Complesso costituito dall'antico ed articolato edificio della "Casa della Sapienza", attuale sede della biblioteca comunale, e dalla chiesa di San Pellegrino.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b); Servizi religiosi (s2c);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **10 - Rocca Salimbeni**

Sede storica della banca Monte dei Paschi di Siena. Complesso, di origine medievale, risultato dall'aggregazione di diversi edifici.

- *destinazioni d'uso*: Direzionale (e1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **11 - San Donato**

Complesso formato dall'ex "Abbazia di San Michele al Monte di San Donato", dalla "Chiesa di San Michele all'Abbadia" e dall'"Oratorio dei SS. Chiodi" attualmente utilizzato come cinema.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e),Servizi per l'istruzione superiore (s5), Servizi universitari e di alta formazione (s6), Residenza (a), Direzionale (e1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **12 - Istituto Santa Caterina**

Complesso costituito dalla Chiesa di Santa Elisabetta della Visitazione e dagli annessi locali del convento, del convitto e della scuola.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi per l'istruzione di base (s1),Residenza (a),Convitto (e4);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **13 - San Francesco**

Complesso costituito dalla basilica e dal convento articolato intorno a tre grandi chiostrini, attualmente utilizzato come servizi religiosi, sede dell'università e presidio militare.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Servizi universitari e di alta formazione (s6), Servizi per la sicurezza e la protezione civile (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **14 - Santa Maria in Provenzano**

Chiesa monumentale; nei volumi sottostanti la chiesa si trovano i locali della Contrada (sede storica e società).

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **15 - San Cristoforo**

Chiesa di impianto romanico e chiostro retrostante la parte absidale. Lo stesso è attualmente racchiuso nel tessuto residenziale.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Residenza (a), Artigianato di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al piano terra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **16 - San Vigilio**

Complesso architettonico costituito dalla chiesa di San Vigilio, dall'ex convento omonimo e da Palazzo Cennini. Dal 1816 è sede dell'Università.

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari di alta formazione (s6), Servizi religiosi, Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al piano terra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **17 - San Martino**

Il complesso dell'ex convento si sviluppa in adiacenza alla chiesa di S. Martino e si articola intorno al grande chiostro seicentesco del quale mantiene buona parte degli elementi strutturali d'impianto. L'edificio mostra, in particolare al piano ultimo e sottotetto, porzioni costruite e ricostruite, nelle fasi successive di trasformazione, caratterizzate da evidenti rielaborazioni incongrue.

- *destinazioni d'uso*: Residenza (a), anche uffici privati (e1) al piano primo, Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f), Servizi religiosi (s2c), Servizi sociali e ricreativi (s2e), Servizi culturali (s2b), Attività artigianali di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al piano terra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **18 - Palazzo Piccolomini**

Palazzo rinascimentale sede dell'Archivio di Stato di Siena sin dalla sua istituzione.

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi (s2a), Servizi culturali (s2b), Residenza (a), Attività artigianali di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al piano terra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **19 - Loggia della Mercanzia**

Loggia quattrocentesca con sopraelevazione e corpo di fabbrica su piazza del Campo settecenteschi, attuale sede del Circolo degli Uniti.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Direzionale (e1), Attività artigianali di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente ai piani accessibili dalle pubbliche vie;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1(t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **20 - Accademia dei Rozzi**

Isolato molto articolato composto da Palazzo Pelecani, sede dell'Accademia dei Rozzi, dall'omonimo teatro e da una porzione di tessuto residenziale che si affaccia su via di Fontebranda.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e), Direzionale (e1), Residenza (a), Attività artigianali di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al pianoterra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **21 - Duomo**

La Cattedrale di Santa Maria Assunta insieme alla torre campanaria, al Battistero, all'edificio della Curia vescovile e al Museo dell'Opera Metropolitana costituisce il più importante e monumentale complesso architettonico a carattere religioso della città.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Residenza (a), Attività artigianali di servizio (b3), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente ai locali al pianoterra in via dei Fusari e in via Monna Agnese;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1(t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **22 - Palazzo Reale**

Un tempo dimora dei Medici, oggi è sede dell'Amministrazione Provinciale, della Prefettura e della Questura.

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **23 - Palazzo delle Papesse**

Edificio quattrocentesco di tipo rinascimentale fiorentino, già sede della Banca d'Italia, poi riattato a museo d'arte contemporanea.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Direzionale (e1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **24 - Palazzo Chigi Saracini**

Palazzo molto articolato il cui impianto risale al XIII secolo. Ampliato nei secoli per successive addizioni, attualmente è sede dell'Accademia Musicale Chigiana.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Residenza (a), Esercizi di vicinato (c1), comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) limitatamente al pianoterra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **25 - Palazzo Pubblico**

Complesso costituito da Palazzo Comunale, Torre del Mangia, Magazzini del sale e Teatro dei Rinnovati; costituisce il più importante e monumentale complesso architettonico a carattere civile della città.

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi (s2a), Servizi culturali (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **26 - Mercato Vecchio**

Ampia copertura sorretta da pilastri in laterizio, presente sin dal 1886, legata alla funzione di scambio commerciale della piazza.

- *destinazioni d'uso*: Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per la struttura originaria; all'interno dell'area coperta è consentita la realizzazione di manufatti in materiali leggeri non collegati alle opere murarie storiche, per esposizioni, manifestazioni, punti di informazione, usi ricreativi e accoglienza;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **27 - Logge del Papa**

Loggia rinascimentale.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **28 - Lavatoi del Mercato**

Piccolo manufatto di interesse documentale destinato a lavatoio pubblico; avendo perso di significato la sua originaria funzione, si presta a più utilizzazioni di carattere collettivo.

- *destinazioni d'uso*: Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **29 - Pinacoteca**

Gli spazi della Pinacoteca sono situati, sin dal 1932, all'interno di tre palazzi storici adiacenti: Palazzo Bonsignori, Palazzo Bichi Brigidi e Palazzo in via S. Pietro 25-27.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Residenza (a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **30 - Santa Margherita in Castelvecchio**

Ex monastero già sede dell'Istituto Tommaso Pendola per i Sordomuti (Pendola femminile); del complesso fa parte l'antica chiesa.

- *destinazioni d'uso*: Residenza (a), Direzionale (e1), Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **31 - Ex Istituto Tommaso Pendola**

Edificio, già sede dell'Istituto Tommaso Pendola per i Sordomuti (Pendola maschile), sviluppato intorno ad una corte centrale.

- *destinazioni d'uso*: Residenza (a), Servizi culturali (s2b), Direzionale (e1), Servizi universitari (s6);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

## **32 - Istituto Santa Teresa**

Complesso articolato, generato dall'aggregazione di più fabbricati; a monte si sviluppa intorno ad un chiostro interno e si affaccia su via San Quirico, mentre a valle l'edificio prospetta su Pian dei Mantellini.

- *destinazioni d'uso*: Residenze (a1) per un massimo di 10 alloggi (Pian dei Mantellini), Residenze speciali (a2) (via San Quirico);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto (con convenzione per il recupero a fini residenziali).

### **33 - Ex Convento dei Carmelitani**

Complesso costituito dalla chiesa e dall'ex convento del Carmine.

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari (s6), Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2b), Servizi per l'istruzione superiore (s5), Turistico-ricettivo (d);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **34 - Ex orfanotrofio San Marco**

Complesso in cui si concentrano funzioni pubbliche di diversa natura: residenza universitaria nell'ex convento di Santa Marta, archivio storico, scuola materna nell'edificio di testata, servizi amministrativi, parcheggio multipiano e residenza.

- *destinazioni d'uso*: Residenze universitarie e collegi (e4), Servizi per l'istruzione di base (s1), Residenza (a), Parcheggi in struttura di uso pubblico (s4b), Servizi amministrativi (s2a), Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **35 - Santa Mustiola e Orto botanico**

Complesso architettonico costituito dall'ex convento dei Camaldolesi (detto anche della Rosa o Convento di Santa Mustiola), oggi sede dell'Accademia e del museo dei Fisiocritici, dalla chiesa annessa, adibita a biblioteca universitaria, e dal nuovo edificio, sede del Dipartimento di Scienze Ambientali dell'Università. Sul retro del complesso vi sono le strutture e gli spazi dell'orto botanico.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Servizi universitari (s6);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 4(t4) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **36 - Ex convento della Maddalena**

Complesso architettonico costituito dalla ex chiesa (attualmente aula universitaria), dall'ex convento (scuola e residenza universitaria) e dal recente edificio della palestra della scuola media.

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'istruzione di base (s1), Residenze universitarie e collegi (e4), Servizi universitari (s6);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 4(t4) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **37 - Sant'Agostino**

Ampia area il cui fulcro ruota intorno alla chiesa e all'ex convento di S. Agostino, in cui si concentrano diverse funzioni pubbliche: chiesa, conservatorio di musica, servizi universitari, scuola superiore.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Servizi religiosi (s2c), Servizi per l'istruzione superiore (s5), Servizi universitari (s6), Residenza (a), Giardino e verde attrezzato (s3b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);



- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **38 - Casa Lavoro delle Sordomute**

Sede di una residenza assistita per anziani.

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1); nell'area individuata nelle Tavole di progetto del P.O. con la sigla ID01.01 vale la disciplina finalizzata all'ampliamento della struttura;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **39 - S. Girolamo**

Complesso di notevoli dimensioni e molto articolato composto da un nucleo più antico (chiesa e convento) e da numerosi corpi di fabbrica più recenti e di minor valore.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi per l'istruzione di base (s1), Residenza (a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 3 (t3) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **40 - Santa Maria dei Servi**

Complesso costituito dalla chiesa di Santa Maria dei Servi, dall'ex convento (utilizzato attualmente come sede universitaria e dalla contrada), dall'Oratorio della Santissima Trinità e dai moderni locali di contrada ad esso adiacenti.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi culturali (s2c), Servizi sociali e ricreativi (s2e), Servizi universitari (s6);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;  
per le attività della Contrada e accogliere il cavallo nei giorni del palio è ammessa l'installazione di un manufatto realizzato con strutture leggere in legno e altezza utile (HU) massima di 3,5 ml., con Superficie Coperta massima di 20 mq.;  
le pareti esterne e gli infissi dovranno essere verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; la copertura potrà essere a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio o rame; la pavimentazione, semplicemente appoggiata e realizzata con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico per i reflui, che dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;  
il manufatto sarà posizionato nella parte est, nell'area verde sotto la sede della Contrada e non potrà interessare l'ambito soggetto a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 riferito all'ex Commenda di San Leonardo; l'intervento non dovrà comportare nuove pavimentazioni esterne o l'abbattimento di alberature;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **41 - Collegio Santa Chiara**

Complesso architettonico unitario, risalente al XX sec. (ex monastero delle Cappuccine), recentemente ristrutturato come collegio universitario.

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari (s6), Residenze universitarie e collegi (e4);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **42 - San Girolamo in Campansi**

Complesso formatosi a partire dal XV sec. Dal punto di vista urbanistico ed architettonico è il risultato dei numerosi interventi susseguiti nel corso degli anni per adattarlo all'uso attuale. La tipica matrice conventuale permane nella chiesa e nei due chiostri.

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f), Servizi religiosi (s2c), Residenza (a) limitatamente alla porzione di fabbricato con l'accesso posto al civico 14 di via Campansi;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici.

#### **43 - Conservatori riuniti femminili**

Complesso costituito dagli edifici dei Conservatori riuniti femminili (attualmente ancora utilizzati come convitto) e dall'ex convento di Santa Monaca (scuola media).

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'istruzione di base (s1), Residenze universitarie e collegi (e4), Turistico-ricettivo (d);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **44 - Palazzo San Galgano e Refugio**

Porzione dell'antico complesso dei conservatori femminili riuniti, attualmente sede della Facoltà di Lettere dell'Università.

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari (s6), Residenza (a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1(t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **45 - Santo Spirito**

Complesso costituito dalla chiesa e dall'ex convento di Santo Spirito, attualmente adibito a carcere.

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c), Servizi per la sicurezza e la protezione civile (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1(t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 2 (t2) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **46 - Butini Bourke**

Ex convento delle Monache di Vita Eterna, attuale sede dell'asilo Butini Bourke. È parte del complesso anche la chiesa di S. Giacinto.

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f), Servizi religiosi (s2c);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1(t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **47 - Lavatoi di Porta Pispini**

Manufatto di interesse documentale destinato a lavatoio pubblico. Avendo perso di significato la sua originaria funzione, si presta a più utilizzazioni di carattere collettivo.

- *destinazioni d'uso*: Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **48 - Santa Maria della Scala**

Complesso architettonico molto articolato dal punto di vista planivolumetrico. Costituisce il più importante e monumentale complesso architettonico a carattere culturale della città.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Servizi religiosi (s2c),Esercizi di vicinato e Attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1) negli spaziaffacciati sulla strada interna, su Piazza del Duomo e via del Fosso di Sant'Ansano, Foresteria (e4);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 4(t4) per gli altri edifici;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### 49 - Santa Chiara

Ex convento di cui rimane praticamente il solo chiostro essendo stato trasformato sin dall'Ottocento in caserma. Nel complesso vi sono anche i resti della chiesa e due edifici di nessun valore architettonico.

- *destinazioni d'uso*: Turistico-ricettivo di tipo alberghiero (d1) per il complesso di valore architettonico e storico-documentale, Direzionale e di servizio limitatamente a servizi privati di interesse sociale e culturale, Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico(s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 5 (t5) per gli altri edifici; è consentita la demolizione con trasferimento dei crediti edilizi nel caso degli edifici di recente costruzione; è inoltre ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura, finalizzato a liberare le aree stradali di Porta Pispini e via dei Pispini; gli spazi aperti saranno destinati a giardini e spazi pubblici attrezzati, valutando la possibilità di collegamento al Fortino del Peruzzi; è consentita la realizzazione di una piscina a servizio delle attività;
- *strumento di attuazione*: Piano Attuativo.

#### 52 - Facoltà di Giurisprudenza

Edificio di recente costruzione.

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari (s6), Servizi culturali (s2b), Servizi amministrativi (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### 53 - Fortezza Medicea

Cinquecentesca costruzione a carattere militare, al cui interno sono sistemate una scuola elementare in manufatti di legno, nonché la sede dell'Associazione Siena Jazz. All'interno della struttura principale sono ubicati i locali e gli spazi di servizio dell'Enoteca.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Servizi sociali e ricreativi (s2e), Servizi per l'istruzione di base (s1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e in generale per il complesso storico; all'interno del piazzale basso potrà essere installata una struttura leggera o tensostruttura, riconducibile alle caratteristiche di cui all'articolo 134 comma 1 lettera b) della L.R. 65/2014 e s.m.i. per ospitare attività culturali o ricreative senza interferire con le strutture storiche del monumento; al fine di garantire la permanenza della scuola elementare A. Scavo, nel rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, nell'area attualmente occupata dalla stessa scuola è consentito l'intervento di sostituzione edilizia; il nuovo edificio dovrà essere eseguito con strutture leggere in legno;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### 54 - Cinta muraria

Antica cinta muraria della città comprendente le porte di accesso al centro storico, nonché le opere puntuali di fortificazione tra cui il Fortino del Peruzzi in prossimità di Porta Pispini.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### 55 - Palazzo del Capitano

Palazzo di origine medievale, più volte rimaneggiato fino ad assumere l'attuale veste neogotica.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (s2b), Direzionale e di servizio (e), esercizi di vicinato (c1) limitatamente al piano terra; foresteria con esclusione del piano terra e del primo piano, se direttamente a servizio delle attività principali localizzate ai piani sottostanti (e4);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1); è ammessa la copertura delle corti esistenti per rendere funzionali le superfici al piano terreno ai fini della distribuzione e dell'uso culturale dell'immobile;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **56 – Ex Macelli di Fontebranda**

Complesso di edifici di interesse storico, sorto ed utilizzato nel tempo come mattatoio comunale. Oggetto di una recente ristrutturazione, si configura come un “manufatto polifunzionale” e si presta a molteplici usi.

- *destinazioni d'uso*: Residenza (a), Artigianato di servizio (b3), Direzionale, Esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1), Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **59 – Palazzo Sozzini Malavolti**

- *destinazioni d'uso*: Residenza (a), Direzionale e di servizio (e), Esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1) limitatamente al piano terra su via Pantaneto e via di Follonica, Turistico-ricettivo (d1), Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **60 – Ex Villa Rettanti**

- *destinazioni d'uso*: Direzionale e di servizio (e), Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **61 – Ex Ospedale psichiatrico San Niccolò**

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari (s6) (Padiglione centrale ed ex Lavanderia), Servizi per l'assistenza sanitaria (s2f) (Padiglioni Kraepelin, Chiarugi e Lodoli), Servizi sociali e ricreativi (s2e), Servizi culturali (s2b) (Padiglione Conolly, ex Farmacia), Residenza (a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per l'ex Lavanderia;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **62 – Palazzo Marsili**

- *destinazioni d'uso*: Turistico-ricettivo di tipo alberghiero (d1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **63 – Chiesa e Convento di Santa Chiara**

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi (s2c);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1) per la chiesa, sottoposta a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; disciplina di intervento di tipo 3 (t3) per gli altri edifici; per i manufatti accessori incongrui presenti nell'area è ammessa la demolizione e ricostruzione comunque configurata;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **64 – Hotel Athena**

- *destinazioni d'uso*: Turistico-ricettivo di tipo alberghiero (d1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3) per l'edificio principale, lungo via Mascagni; per i fabbricati retrostanti, posti in aderenza all'edificio principale, è ammessa la demolizione e ricostruzione con addizione volumetrica fino ad un massimo del 20% della SE complessiva della struttura esistente senza aumento del numero di camere; la nuova edificazione, con un numero massimo di 3 piani, dovrà essere arretrata di 1,20 ml. rispetto all'attuale allineamento lungo Via del Nuovo Asilo, con cessione al Comune del sedime risultante, da destinarsi alla realizzazione del marciapiede; fermo restando il mantenimento delle attuali superfici permeabili, è ammessa la realizzazione di un piano interrato da destinare a parcheggio a servizio dell'attività;

- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto convenzionato.

#### **65 – Palazzo Sergardi**

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali, in particolare legati al “Piccolo Teatro Marga Sergardi” ed alle attività artistiche, didattiche e formative, Residenza, Direzionale e di servizio;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **66 – Edificio in piazza del Sale**

- *destinazioni d'uso*: Residenza, Direzionale e di servizio, Turistico-ricettivo di tipo alberghiero (d1);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **67 – ex SIVA**

- *destinazioni d'uso*: Residenza (con SE media non inferiore a 80 mq.); Esercizi di vicinato, Attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti) e Artigianato di servizio limitatamente al piano terra;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con obbligo di mantenimento del paramento esterno in mattoni lungo via Vallerozzi e Pian d’Ovile; per gli esterni gli interventi sono soggetti a vincolo di tutela indiretto ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, riferito al Quartiere di Ovile (D.M. 13/02/2018);
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **68 – Edificio in via Garibaldi**

- *destinazioni d'uso*: Residenza (con esclusione di locali di abitazione o di lavoro al piano terra), Direzionale e di servizio;
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), per interventi eccedenti PdRcon obbligo di mantenimento dell’unitarietà della facciata su via Garibaldi e su via del Pian d’Ovile rispetto agli edifici adiacenti; dovrà essere mantenuto nelle caratteristiche attuali il locale a piano terra (ex Radi) adibito ad autorimessa, con i pilastri in ghisa e le aperture ad arco;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

#### **69– Ex Salus**

Complesso architettonico articolato, generato dall'aggregazione di più fabbricati posto all'interno delle mura in prossimità di Porta Laterina. Il complesso è stato sede della clinica “Salus” destinata, dal secondo dopoguerra, al reparto di maternità dell’ospedale Santa Maria della Scala.

- *destinazioni d'uso*: Servizi di assistenza (e2), Servizi per l’assistenza sanitaria (s2f), Servizi amministrativi (s2a);
- *tipo di intervento*: disciplina di intervento di tipo 3 (t3) con possibilità di realizzare scale e/o ascensori esterni per la porzione ad “L” prospiciente le mura, disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per l’edificio dell’ex clinica Salus che si affaccia su Via Paolo Mascagni;
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

### **Art. 66 Valli verdi del Centro Storico (CS4)**

1. Sono estesi e singolari spazi verdi all’interno delle mura posti in continuità visiva con i tessuti del centro storico, con gli importanti complessi di interesse storico monumentale e con il basamento figurativo delle aree verdi esterne alla cinta muraria che compongono il Parco del Buongoverno. In parte adibite a giardini e aree verdi pertinenziali o di uso pubblico, le valli verdi presentano ancora tessiture ed elementi del paesaggio agrario storico da tutelare, mantenere o ripristinare.
2. In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti per uso privato né la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate, salvo quanto eventualmente strettamente indispensabile alla fruizione pedonale o ciclopedonale. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).
3. In tali aree, finalizzata alla manutenzione e cura degli spazi aperti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti per lo svolgimento di attività di interesse pubblico da parte delle Contrade, dimensionati sulle effettive esigenze, che devono essere funzionali alla fruizione pubblica e al mantenimento della vitalità di questi luoghi,

debitamente motivate e documentate. Tali manufatti saranno realizzati in materiali leggeri, anche a carattere permanente, ma comunque con tecniche costruttive e modalità esecutive che li rendano reversibili, come peraltro consente il loro utilizzo occasionale. La richiesta di autorizzazione è accompagnata da un progetto unitario di Contrada, esteso all'intera area di riferimento per l'utilizzo da parte della Contrada, corredato da una convenzione che vincoli i manufatti alle caratteristiche tecniche e costruttive sopra descritte e che includa il miglioramento e la manutenzione delle aree verdi, comprensivo di quelle a connotazione agraria, e la rimozione di eventuali elementi incongrui.

4. All'interno delle Valli verdi le azioni devono essere orientate a:
  - assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive;
  - preservare la continuità tra l'insediamento storico e i paesaggi agrari storici recuperandone gli assetti e contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali;
  - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce;
  - consentire, se di pubblico interesse, la realizzazione di eventuali nuovi percorsi ciclo-pedonali, anche attrezzati;
  - rendere coerenti e di pregio gli assetti del verde privato;
  - valorizzare e mantenere e integrare gli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale quali:
    - sistemazioni idraulico agrarie,
    - sistemazioni terrazzate con muretti a secco o ciglioni,
    - tessiture a maglia fitta, colture promiscue, oliveti, broli,
    - filari alberati, siepi miste di valore paesaggistico o naturalistico e vegetazione a corredo dei canali di scolo delle acque.
  - rendere coerenti e di pregio gli assetti del verde privato;
  - negli interventi sulle aree a verde privato individuare, mantenere o recuperare dove possibile le specie arboree tipiche meglio conformate e paesaggisticamente rilevanti; nel caso di nuovi impianti arborei limitare l'utilizzo di conifere e l'uso di specie non coerenti con il contesto prevalentemente rurale delle valli verdi; è comunque da contrastare l'insediamento di specie arboree alloctone a sviluppo invasivo e altre specie aliene, da eliminare nel caso di interventi sull'area.
5. Per gli interventi ricadenti nelle "Zone verdi nell'interno delle mura urbane di Siena" si dovrà prestare una particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo D.M. 13/06/1956.

## Capo II Sottosistema funzionale delle Propaggini del centro storico

### Art. 67 Discipline generali delle Propaggini del centro storico (PR)

1. Il sottosistema funzionale delle Propaggini è rappresentato dai primi insediamenti che, a partire dalla fine dell'800 e fino agli anni '50, hanno costituito l'espansione della città all'esterno delle mura, lungo la viabilità principale che si dipartiva dalle porte. Sono le parti di città nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati, che organizzano in varia forma i rapporti tra l'edilizia prevalentemente residenziale e la maglia viaria, in una certa continuità con il principio insediativo storico. La funzione prevalente è quella residenziale, con i servizi direzionali e commerciali che nel tempo hanno perso progressivamente spazio e articolazione.
2. Nel sottosistema delle Propaggini del centro storico (PR) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di superficie edificata (SE) media inferiore a 60 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
3. Nel sottosistema delle Propaggini del centro storico (PR) sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.
4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema delle Propaggini del centro storico (PR), in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui

all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

#### **Art. 68 Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)**

1. Sono insediamenti di impianto otto-novecentesco, con edifici caratterizzati dalla stretta relazione con la strada, spesso con affaccio diretto o comunque allineati; sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali la funzione commerciale e direzionale e servizi.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Propaggini 1 (PR1) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Propaggini 1 (PR1), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

#### **Art. 69 Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)**

1. Sono insediamenti di impianto otto-novecentesco di elevata qualità architettonica e urbanistica, spesso dovuta alla unitarietà degli interventi; si tratta prevalentemente di tessuti edificati a densità piuttosto bassa, con tipi edilizi a villa/villini, che in alcuni casi danno luogo a quartieri veri e propri e che mantengono la destinazione d'uso quasi esclusiva residenziale.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Propaggini 2 (PR2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Propaggini 2 (PR2), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.
4. In caso di mutamento di destinazione d'uso e/o di frazionamento il reperimento dei parcheggi mancanti non può comportare la riduzione dei giardini di pertinenza.

#### **Art. 70 Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)**

1. Sono insediamenti per lo più di impianto recente, comunque ad assetto consolidato, con prevalenza di tipologie a blocco e in linea; la destinazione prevalente del tessuto è quella residenziale.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti tessuto delle Propaggini 3 (PR3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Propaggini 3 (PR3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale(a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3.

#### **Art. 71 Verde e spazi non edificati delle Propaggini (PR4)**

1. Sono le parti non edificate ricadenti all'interno del territorio urbanizzato contigue ai tessuti veri e propri delle propaggini e che costituiscono un significativo fattore di qualità ambientale del sistema insediativo. In genere adibite a usi privati, talora complementari ad attività insediate contigue, o ad usi agricoli di carattere residuale, sono da considerare funzionali alla qualità ecologica degli insediamenti, da conservare anche per la biodiversità e per i servizi ecosistemici che assicurano.

2. In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti né la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate, salvo quanto eventualmente indispensabile alla fruizione pedonale.
3. All'interno delle aree individuate dal P.O. come Verde e spazi non edificati delle Propaggini (PR4) sono ammesse le seguenti utilizzazioni: verde privato (sistemazioni a verde, parchi e giardini), attività ricreative all'aperto, spazi a parcheggio non pavimentati.
4. Il Piano Operativo orienta l'assetto delle aree appartenenti a Verde e spazi non edificati delle Propaggini (PR4) verso assetti morfologici coerenti e riconoscibili, che ne rafforzino il ruolo di complementarità funzionale e paesaggistica agli insediamenti urbani e la capacità di offrire servizi ecologici e qualità estetica alla città. Per gli interventi su tali spazi verdi si devono pertanto adottare i seguenti criteri:
  - limitare l'abbattimento delle alberature in filare, orientando le azioni verso il recupero delle piante meglio conformate e paesaggisticamente rilevanti; sono fatti salvi gli interventi a garanzia della pubblica incolumità, riferiti a problemi di stabilità delle piante o di ordine fitosanitario;
  - incentivare il recupero dei paesaggi agrari storici e l'adozione di buone pratiche agricole o selvicolturali nelle aree seminaturali o ricolonizzate da specie arboreo arbustive spontanee;
  - incentivare la valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, quali:
    - sistemazioni idraulico agrarie,
    - sistemazioni terrazzate con muretti a secco o ciglioni,
    - colture promiscue e oliveti,
    - filari alberati, siepi miste di valore paesaggistico o naturalistico e vegetazione a corredo dei canali di scolo delle acque.

### **Capo III            Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto**

#### **Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)**

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.
2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.
4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

#### **Art. 73 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 1 (UC1)**

1. Sono ambiti connotati da molteplici funzioni, con significativa presenza di attività commerciali e di servizio, tali da assicurare una certa attrattività; spesso è dovuto dalla posizione lungo strade percorse da flussi di traffico principali, dove si riconoscono anche insediamenti di impianto storico caratterizzati dalla stretta relazione con la strada stessa; in altri casi si tratta di contesti puntuali dove si concentrano più funzioni, sempre con un carattere di centralità.
2. I tipi di disciplina di intervento attribuiti dal P.O. agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 1 (UC1) sono individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.



3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 1 (UC1), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

#### **Art. 74 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2)**

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale con tipologie tendenzialmente a bassa densità – ville e villini o schiere - anche se non sempre si riscontra un basso rapporto di copertura tra edificato e lotto di pertinenza, e che comprendono anche piccoli complessi o edifici ex rurali o piccole porzioni di matrice storica.
2. I tipi di disciplina di intervento attribuiti dal P.O. agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2) sono individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 2 (UC2), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

#### **Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)**

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale – con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità – case a blocco o in linea – che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

#### **Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)**

1. Si tratta di una parte di città con edifici e complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, che hanno dato luogo a quartieri con un impianto urbanistico da mantenere, evitando modifiche incongrue che possano compromettere l'immagine e la precipua identità dei luoghi.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.
4. Nelle parti che il P.O. definisce come tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dell'unitarietà dei complessi edilizi. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti o accorpamenti, ed alle modifiche esterne che non incidono nei principi compositivi e decorativi. È vietata altresì la modifica delle coperture e la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento, rispettando comunque l'unitarietà dei complessi edilizi e la sagoma esistente.

**Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)**

1. Il sottosistema funzionale delle Aree Miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività produttive e commerciali presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.
2. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM), l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti e degli edifici per cui il P.O. prevede la categoria funzionale residenziale a) è sempre ammesso.
3. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.
4. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM) non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

**Art. 78 Le Aree Miste 1 (AM1)**

1. Sono gli ambiti dove sono presenti principalmente attività terziarie, sia commerciali che direzionali e attrezzature di interesse collettivo, ma anche quote di residenza; questo insieme di funzioni connota queste aree, poste in prossimità del centro, come poli urbani, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il tessuto delle Aree Miste 1 (AM1) presenta tuttavia caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e non sempre coordinati, spesso di ristrutturazione urbanistica.
2. I tipi di disciplina di intervento attribuiti dal P.O. agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 1 (AM1) sono individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 1 (AM1), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
  
Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4.
4. Per gli edifici già presenti a prevalente destinazione Residenziale (a) è ammessa la formazione di nuove residenze al piano terra.

**Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)**

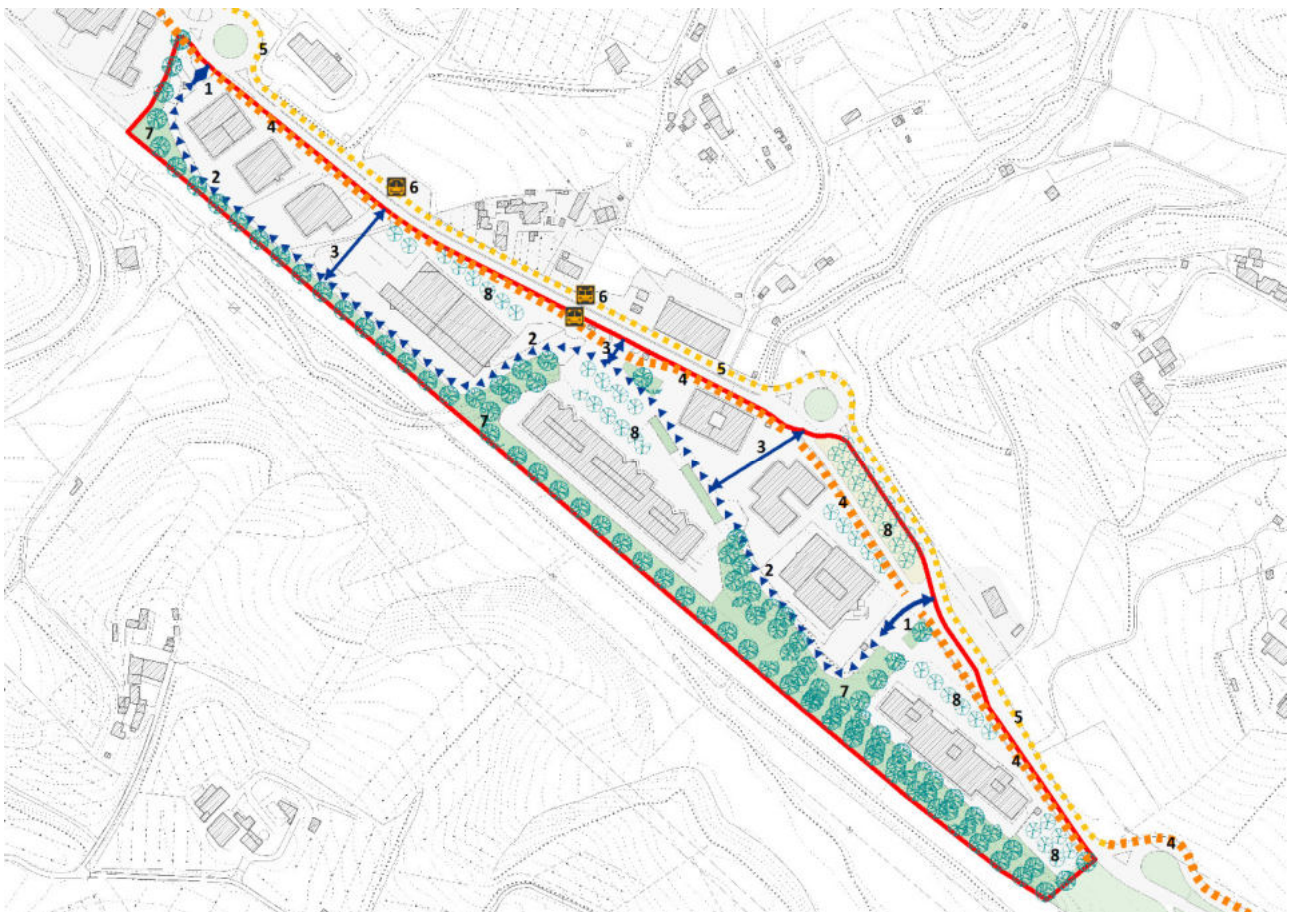
1. Sono gli ambiti dove la mescolanza comprende principalmente attività terziarie (sia direzionali che commerciali) che artigianali, anche con tipologie edilizie a capannone, e in cui all'attrazione di grandi flussi di traffico e di persone non sempre corrisponde una adeguata dotazione in termini di accessibilità e di parcheggi.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 2 (AM2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 2 (AM2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
  
Industriale e artigianale (b1), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4.
4. Per la zona commerciale di Massetana Romana, al fine di una maggiore qualificazione e di accrescerne l'attrattività, potrà essere attivato un progetto di riorganizzazione centrato sulla sistemazione degli spazi per la viabilità interna, delle aree di sosta e dei percorsi: ciò consentirà un'organizzazione complessiva più razionale e

leggibile per gli utenti delle attività presenti, ottimizzando l'uso degli spazi collettivi, compresi i parcheggi di relazione e favorendo e facilitando la fruizione dell'area e la permeabilità pedonale tra gli edifici.

Gli interventi dovranno essere messi a punto attraverso un processo partecipato, coordinato dall'Amministrazione Comunale, e potrà essere attuato per stralci funzionali sulla base di uno progetto-guida complessivo, anche su iniziativa di promotori privati riuniti in consorzio. In tale caso, se funzionali alla riqualificazione, per gli edifici esistenti potranno essere ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di tipo 5 (t5).

In via preliminare si individuano i seguenti criteri e indirizzi per il progetto (rappresentati sinteticamente nello schema riportato a seguire):

- realizzazione all'interno dei lotti della zona commerciale di una sorta di controstrada per consentire il collegamento di tutti i complessi e gli spostamenti tra le diverse attività senza impegnare Strada Massetana Romana; il percorso carrabile interno potrà, in particolare, essere organizzato a senso unico in modo che i veicoli fuoriuscenti impegnino la viabilità principale soltanto a partire dalla prima rotatoria "a monte" del piazzale utilizzato: ad esempio potrà essere individuato un percorso in direzione sud-est/nord-ovest a fianco del torrente Tressa nella parte sud e nella fascia tra gli edifici e la Tangenziale nella parte nord;
- mantenimento e valorizzazione e, laddove possibile, potenziamento delle alberature lungo il torrente Tressa, anche ai fini della riduzione degli effetti delle grandi superfici pavimentate;
- riqualificazione della viabilità principale pubblica – nell'ambito di un programma di interventi riferiti all'intero asse da Cerchiaia a Colonna San Marco – caratterizzata dal ridisegno complessivo della piattaforma stradale, ottenuto compartimentando i punti di ingresso e uscita dai piazzali, con svolte parzializzate in mano destra, anche attraverso l'introduzione, in mezzeraia, di una banda insormontabile o semi-sormontabile, dalla realizzazione di fermate degli autobus attrezzate e di una pista ciclopeditonale separata dalla sede stradale.



*Schema di riferimento per la riorganizzazione della circolazione e degli spazi aperti:*  
1 – “controstrada” (tratti a doppio senso) e 2 – “controstrada” (tratti a senso unico)  
3 – altri tratti viari interni di connessione tra “controstrada” e Strada Massetana Romana  
4 – percorso ciclabile e pedonale  
5 – percorso pedonale  
6 – fermate degli autobus attrezzate  
7 – fasce verdi alberate di filtro e ambientazione e lungo il torrente Tressa

### **Art. 80 Le Aree Miste 3 (AM3)**

1. Sono gli ambiti più propriamente produttivi, esito di interventi pianificati e pertanto complessivamente omogenei, almeno per quanto riguarda le modalità insediative.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 3 (AM3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 3 (AM3), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
  
Industriale e artigianale (b1), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4, Commerciale all'ingrosso e depositi (f1 e f2).

## **Capo V Sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani**

### **Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani (FU)**

1. Il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU) rappresenta l'edificato che nel tempo si è attestato lungo i percorsi viari di antico impianto, con prevalente funzione residenziale. I filamenti urbani accompagnano il raggiungimento della città o l'uscita dalla stessa fino a giungere al territorio aperto.
5. Nel sottosistema dei Filamenti Urbani (FU) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
2. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

### **Art. 82 Filamenti Urbani 1 (FU1)**

1. Sono le parti dove l'insediamento di matrice storica è tuttora riconoscibile e mantiene la sua rilevanza anche per la conservazione di manufatti di valore architettonico; grazie al rapporto diretto con la viabilità che li caratterizza ed alla tipologia edilizia, sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dei Filamenti Urbani 1 (FU1) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), salvo casi specifici individuati con apposita sigla dalle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 1 (FU1), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
  
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3.

### **Art. 83 Filamenti Urbani 2 (FU2)**

1. Sono tratti dove l'insediamento di matrice storica è riconoscibile anche con episodi di valore architettonico, ma la tipologia prevalente è quella a villa e villino, cioè della casa isolata su lotto, quindi la destinazione è quasi esclusivamente residenziale.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti all'altessuto dei Filamenti Urbani 2 (FU2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 2 (FU2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3.

#### **Art. 84 Filamenti Urbani 3 (FU3)**

1. Sono gli inserti più recenti che hanno saturato gli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore oppure che hanno occupato la fascia retrostante alla prima cortina; sono ambiti prettamente residenziali.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dei Filamenti Urbani 3 (FU3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 3 (FU3), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3.
4. Nella progettazione e definizione degli assetti del verde gli interventi devono ispirarsi ai caratteri di ruralità preesistenti, privilegiando specie rustiche tipiche del contesto rurale e alberature con funzione di filtro e ambientazione paesaggistica anche prevedendo l'eliminazione di specie arboree e arbustive decontestualizzate.

## Titolo VIII Territorio rurale

### Capo I Articolazione del territorio rurale

#### Art. 85 Discipline generali

1. Al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato come previsto dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.; la dizione "territorio rurale" utilizzata nel P.O. è da considerarsi sinonimo della dizione "territorio aperto" del Piano Strutturale.
2. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono attuate in coerenza con la disciplina del P.S. e con le specificazioni contenute nel P.O., redatte in applicazione del Titolo IV, Capo III della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i., dei regolamenti regionali e della disciplina del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P.
3. È da considerarsi come attività compatibile con il territorio rurale, fatti salvi i divieti previsti dalle presenti Norme, la predisposizione di aree di sepoltura di animali d'affezione di peso non superiore a 70 Kg. Tali aree sono ammissibili nel territorio rurale ad esclusione dei sottosistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12 e prevedendo una fascia di rispetto della consistenza di almeno 200 ml. dal perimetro dell'area di sepoltura, da rispettare anche in presenza o per la realizzazione di pozzi idropotabili. L'area di sepoltura e la fascia di rispetto dovranno insistere su terreni di proprietà o nella disponibilità del richiedente. Le aree di sepoltura degli animali d'affezione, esclusa la fascia di rispetto, non devono superare la dimensione massima di 3.000 mq. Le trasformazioni edilizie da realizzarsi all'interno dell'area di sepoltura animali d'affezione saranno definite con uno specifico Regolamento Comunale da approvare. Tali interventi potranno essere attivati tramite P.A.P.M.A.A. esclusivamente da parte di aziende con le superfici minime definite dal P.T.C.P.
4. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.

#### Art. 86 Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema di fondovalle dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:
  - incrementare la consistenza e la continuità delle fasce e dei boschi ripariali;
  - gestire le formazioni ripariali con buone pratiche selvicolturali e mitigare la diffusione di specie aliene anche con interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali;
  - ridurre i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviali, migliorando anche la gestione delle sponde;
  - migliorare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi, introducendo siepi, filari alberati a corredo dei confini dei campi e della viabilità podereale scegliendo specie autoctone e tipiche del contesto rurale;
  - mantenere o ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie e dove presente, la tessitura agraria a maglia fitta della bonifica o comunque la rete scolante, reintroducendo siepi e filari arboreo arbustivi a delimitazione dei campi e lungo i fossi.

In particolare, lo sviluppo della vegetazione ripariale può essere favorito dal mantenimento di una fascia ripulita e non coltivata di almeno 10 ml. di larghezza dal limite delle formazioni ripariali esistenti o, in loro assenza, di 15 ml. dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

2. I P.A.P.M.A.A. e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo di nuovi annessi e i manufatti previsti al Capo III del presente Titolo ricadenti in tutto od in parte in questo Sistema di Paesaggio devono tenere conto delle azioni di cui al comma precedente.

#### **Art. 87 Sistema delle Crete (PAE4, PAE5, PAE6)**

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al sistema delle Crete dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:
  - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia in continuità con i Paesaggi del Fondovalle;
  - reintrodurre elementi di connessione come siepi, filari arboreo e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo lungo la rete scolante e la viabilità podereale disposti in modo da contrastare l'erosione e dare continuità alla rete ecologica;
  - riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;
  - migliorare la qualità percettiva degli insediamenti di crinale, contrastando l'abbandono anche attraverso la tutela e la ricostituzione della maglia fitta dell'olivo e del promiscuo.
  - preservare la permanenza delle corone di oliveti e di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, come aree ad elevato valore paesaggistico;
  - mantenere e recuperare le sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi) e nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi mantenere una trama colturale media coerente con il contesto ed efficiente sul piano della funzionalità idraulica;
  - gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti.
2. I P.A.P.M.A.A. e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo degli altri nuovi annessi e manufatti previsti al Capo III del presente Titolo ricadenti in tutto o in parte in questo Sistema di Paesaggio devono tenere conto delle azioni indicate al comma 1, in particolare:
  - introducendo siepi e fasce arboreo arbustive e adottando interventi permanenti di contrasto all'erosione;
  - ripristinando la coltivazione dell'olivo e delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
  - ricostituendo dove opportuno la rete dei corridoi ecologici.

#### **Art. 88 Sistema delle colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)**

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al sistema delle Colline sabbiose dovranno essere messe in atto le seguenti azioni prioritarie:
  - assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e contesto paesaggistico, tenendo conto della particolare rappresentatività di questo Sistema di Paesaggio;
  - favorire le colture arboree, in particolare di olivo, lungo i crinali e nelle aree;
  - tutelare la tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino;
  - sostenere la produzione agricola della cintura periurbana;
  - estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.
  - mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli e contrastare l'erosione, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie;
  - recuperare i paesaggi agrari storici e gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti.
2. I P.A.P.M.A.A. e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo degli altri nuovi annessi e manufatti previsti al Capo III del presente Titolo devono tenere conto delle azioni elencate al comma 1.

#### **Art. 89 Sistema dei rilievi calcarei (PAE12)**

1. Nel sistema dei rilievi calcarei (PAE12) dovranno essere messe in atto le seguenti azioni prioritarie:
  - orientare la gestione dei boschi verso assetti caratterizzati da elevata naturalità e da elevata diversità biologica e strutturale come previsto dalle pertinenti disposizioni regionali;
  - mantenere le radure quali elementi di diversificazione del mosaico ambientale e come punti di vista privilegiati;
  - tutelare e ripristinare i tessuti agrari a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo;

- recuperare in tutte le aree esterne alla ZSC i paesaggi agrari storici e contrastare i fenomeni di rinaturalizzazione e abbandono contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti;
- migliorare la qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale, applicando tecniche selvicolturali adeguate;
- limitare e controllare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali.

Gli interventi finalizzati a favorire la fruizione naturalistica e ricreativa del territorio sono da prevedersi anche nell'ambito di un progetto unitario esteso al Parco territoriale di Lecceto o, in alternativa, all'intera ZSC "Montagnola senese", da concordarsi i Comuni interessati. La tutela delle aree di elevata qualità ambientale dovrà essere coniugata con le forme di fruizione proprie di un parco territoriale.

2. I P.A.P.M.A.A. e gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico per la realizzazione di annessi e manufatti previsti al Capo III del presente Titolo devono tenere conto delle azioni di cui al comma 1.

### **Art. 90 Il Parco territoriale di Lecceto**

1. Il Parco territoriale di Lecceto (VP1) che comprende una importante proprietà pubblica, ricade interamente nella ZSC della Montagnola Senese di riconosciuto valore naturalistico, paesaggistico e storico culturale. Si tratta di un'area prevalentemente boscata in cui l'edificato sparso è costituito principalmente da insediamenti di matrice agricola oltre all'importante complesso dell'Eremo agostiniano di Lecceto, dove sono prioritarie le seguenti azioni:

- assicurare il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente per gli habitat e le specie di interesse conservazionistico;
- preservare le formazioni forestali a maggiore maturità con presenza di esemplari arborei vetusti (alberi habitat), di grande importanza per la conservazione di specie vegetali e animali legate ai boschi più evoluti;
- salvaguardare gli elementi naturali e seminaturali con alta valenza ecologica quali stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, fossi, muretti a secco, terrazzamenti, pascoli, siepi, filari alberati, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie;
- mantenere e tutelare le aree aperte e coltivate e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino anche ai fini del contrasto dei fenomeni erosivi;
- migliorare le forme di fruizione pedonale e ciclabile;
- prevenire i rischi di incendi con una manutenzione e gestione adeguata del bosco;
- contenere la diffusione di specie alloctone;
- preservare i castagneti da frutto e ridurre i fenomeni di abbandono.

Nella realizzazione del Piano di Gestione forestale della proprietà pubblica si dovrà privilegiare l'adozione di indirizzi basati sui principi della selvicoltura sistemica, con la finalità di diversificare maggiormente i trattamenti selvicolturali nei boschi di latifoglie presenti verso il bosco vetusto e comunque verso forme più compatibili con il mantenimento e il ripristino di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e degli habitat di specie, in accordo con il Piano di Gestione della ZSC Montagnola Senese adottato dalla Provincia di Siena con D.C.P. n. 25/2015.

Si dovrà inoltre tutelare e migliorare il valore ecologico della matrice forestale, con particolare riferimento al Bosco di Lecceto, e programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico, come previsto dalla disciplina del Vincolo paesaggistico 15-1973 "Zona panoramica sita nel territorio del Comune di Siena".

2. Per migliorare la fruizione del Parco, i soggetti pubblici e privati, anche costituiti in forme aggregative, mettono in atto le seguenti azioni:

- incrementare e creare continuità con i tracciati ciclopedonali esistenti, storici, percorsi CAI e Francigena, favorendo l'accessibilità ciclabile dal centro di Siena;
- valorizzare la fruizione delle aree, migliorare l'accessibilità dei sentieri organizzando i punti di accesso;
- migliorare le aree di sosta e ricreative implementando dotazioni, arredi, fontanelle e cartellonistica rendendole accessibili a tutte le tipologie di utenti;
- predisporre percorsi natura con finalità didattiche e percorsi salute con piccole attrezzature sportive dotate di opportuna cartellonistica;
- riqualificare i luoghi riducendo i fenomeni di degrado e abbandono delle attività agro-pastorali tradizionali e selvicolturali.



I progetti di eventuali nuovi percorsi attrezzati, anche nel caso in cui prevedano il recupero di tracciati storici accertati, e gli interventi sulle dotazioni e ogni altra forma di arredo, anche a fini didattici o informativi, dovranno essere valutati anche con riferimento al contesto storicizzato.

### **Art. 91 Il Parco agricolo del Buongoverno**

1. Il Parco del Buongoverno (VP2) si estende dal basamento della città murata di Siena al di fuori del territorio urbanizzato e dalle valli verdi con cui presenta rapporti di connessione e interdipendenza, nei quali si riconoscono sia caratteri ruralità che di stretta relazione con le aree urbane. L'edificato si concentra principalmente lungo i filamenti che conducono alla città di Siena. Per la assoluta rilevanza paesaggistica si dovrà:
  - assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive;
  - preservare la continuità tra l'insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario e il tessuto agricolo circostante;
  - tutelare la tessitura agraria a maglia fitta, i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino;
  - recuperare i paesaggi agrari storici e gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti;
  - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito;
  - contrastare l'erosione con una adeguata progettazione delle sistemazioni idraulico agrarie;
  - migliorare la qualità e continuità della rete ecologica.
2. Per migliorare la fruizione del Parco, i soggetti pubblici e privati, anche costituiti in forme aggregative, mettono in atto le seguenti azioni:
  - valorizzano la viabilità storica, ponendo attenzione al percorso della Francigena;
  - assicurano la rete dei percorsi, di mobilità dolce pedonale e ciclabile, anche in funzione delle esigenze quotidiane dei residenti;
  - organizzano i punti di accesso al parco tenendo conto sia della fruizione ricreativa quotidiana da parte dei residenti che della fruizione turistica, garantendo l'accesso pedonale o ciclabile alle emergenze storico-architettoniche ed ai punti di vista privilegiati;
  - sostengono azioni coordinate e congiunte di qualificazione di parti contigue e paesaggisticamente rilevanti del parco e l'armonizzazione delle soluzioni costruttive di annessi e manufatti a supporto;
  - propongono, nelle sistemazioni a verde lungo i filamenti urbani e rurali, il rispetto delle caratteristiche di ruralità dell'intorno e il mantenimento di una elevata qualità delle relazioni percettive;
  - promuovono un'agricoltura amatoriale e di prossimità compatibile con un contesto paesaggistico di pregio finalizzata a mantenere nel tempo le aree recuperate.

La realizzazione di eventuali nuovi percorsi ciclo-pedonali, anche attrezzati, è sempre consentita se di pubblico interesse. I progetti, anche nel caso in cui prevedano il recupero di tracciati storici accertati e gli interventi sulle dotazioni e ogni altra forma di arredo, anche a fini didattici o informativi, dovranno essere valutati tenendo conto del contesto.

## **Capo II Edifici esistenti nel territorio rurale**

### **Art. 92 Interventi sugli edifici a destinazione d'uso agricola**

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 2, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla disciplina d'intervento indicata dalle Tavole di P.O. o dalle Schede degli edifici censiti.
2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il P.O. attribuisce le discipline di intervento t4 e t5, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 1 bis e comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ovvero:

- a. ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume totale esistente e comunque non oltre i 300 mc.; tali ampliamenti potranno essere ammessi anche nel caso di edifici strumentali agricoli con disciplina di intervento t3, ove sia dimostrata l'assenza di alternative percorribili per la funzionalità dell'attività e sempreché le soluzioni progettuali proposte risultino compatibili con la tutela dei valori storico documentali riconosciuti;
- b. trasferimenti di volumetrie che non eccedono, per ogni singolo edificio aziendale, il 20% del volume totale legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a.

Tali interventi, nel caso in cui ricadano in ambiti soggetti a provvedimento di tutela paesaggistica devono porre particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.

3. Le dimensioni minime e medie delle unità abitative a cui si fa riferimento nei successivi articoli non si applicano agli edifici che mantengono la destinazione d'uso agricola.

### **Art. 93 Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici**

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 100. Per gli ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
3. La realizzazione di un'unica scala esterna, se consentita dalla disciplina d'intervento dell'edificio, o la sostituzione di corpi scala esterni incongrui, dovrà utilizzare una soluzione architettonica tradizionale, a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli edifici ai quali il P.O. attribuisce la disciplina d'intervento t1, t2 e t3 non sono consentite costruzioni in aggetto, quali pensiline, balconi e simili.

4. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

### **Art. 94 Discipline generali dei Filamenti del territorio aperto (FA)**

1. I Filamenti del territorio aperto (FA) sono generati dal progressivo completamento della matrice originaria, costituita da edifici isolati con prevalente funzione di organizzazione e gestione di attività agricola, e normalmente allineati lungo i crinali. Questi processi di crescita hanno dato vita ad insediamenti di carattere eterogeneo, costituiti da edifici realizzati in epoca recente che hanno contribuito all'ispessimento dell'edificato prevalentemente lungo le strade di crinale, in origine costituite esclusivamente da ville e case coloniche.
2. Le unità abitative risultanti da frazionamenti e/o da mutamento di destinazione d'uso dovranno avere una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 60 mq., con una SE minima di 45 mq.
3. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti ai Filamenti del territorio aperto (FA) il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.  
È altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SE di cui all'art. 34 delle presenti Norme.
4. All'interno dei Filamenti del territorio aperto (FA), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Direzionale e di servizio limitatamente alla sottocategoria e1, Agricola (g), Attrezzature e servizi pubblici (s).

#### **Art. 95 L'insediamento diffuso nel territorio rurale**

1. Appartengono all'insediamento diffuso gli edifici collocati nel territorio rurale, con esclusione di quelli censiti di matrice storica, di cui al precedente art. 54 e di quelli appartenenti ai Filamenti del territorio aperto (FA). Si tratta di un insieme di edifici molto eterogeneo, che comprende abitazioni rurali ed annessi agricoli ancora utilizzati per le originarie funzioni, edifici ed annessi deruralizzati, edifici recenti.
2. Le unità abitative risultanti da frazionamenti e/o da mutamento di destinazione d'uso dovranno avere una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 70 mq., con una SE minima di 50 mq. La dimensione minima di 50 mq. di SE è anche quella che si può prevedere per la creazione di nuove unità immobiliari residenziali in edifici singoli.

In aggiunta alle dimensioni minime e medie degli alloggi dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti anche comuni posti in prossimità, locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti di ampiezza pari ad almeno 8 mq. di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa con accesso dall'esterno.

3. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti all'insediamento diffuso il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

È altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SE di cui all'art. 34 delle presenti Norme.

4. Fatte salve specifiche disposizioni del P.O., negli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito rurale i cambi d'uso ammessi variano in funzione della attuale destinazione d'uso e sono indicate nel successivo art. 96.

#### **Art. 96 Usi compatibili per gli edifici dell'insediamento diffuso**

1. Per gli edifici esistenti nell'insediamento diffuso del territorio rurale del Comune di Siena, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del P.O. e le ulteriori prescrizioni riferite ai singoli ambiti, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni rurali, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo;
  - b. per gli edifici con presenza di abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attrezzature e i servizi pubblici, le attività direzionali e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, le attività artigianali di servizio b3 e l'artigianato di produzione di beni artistici;
  - c. per gli edifici strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni d'uso (categorie funzionali b, c, e), ai quali il P.O. attribuisce la disciplina d'intervento t1, t2 e t3, per il particolare pregio o valore testimoniale dell'edificio, sono ammesse le destinazioni d'uso di residenza civile, anche come ampliamento delle abitazioni esistenti e le altre destinazioni di cui al precedente punto b);
  - d. per gli edifici con presenza di residenze civili, quale che sia la disciplina d'intervento attribuita, oltre alla destinazione residenziale sono ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e le attività direzionali e di servizio, quali gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (e1 ed e2);
  - e. per gli altri edifici, con discipline di intervento t4 e t5, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature e servizi pubblici, attività direzionali e di servizio e1 ed e2, laboratori di artigianato di servizio b3 ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1), oltre servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e le manutenzioni ambientali (rientranti nella sottocategoria direzionale e di servizio e1), magazzini e le attività artigianali di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ; solo nel caso che siano in aderenza ad edifici già residenziali, è ammessa anche la destinazione d'uso di residenza civile, come ampliamento dell'abitazione esistente, senza ulteriore possibilità di applicazione della disciplina di intervento t5 eventualmente riservata a quest'ultima.

2. Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei P.A.P.M.A.A. ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 97 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici nell'insediamento diffuso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. nell'insediamento diffuso è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
3. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.
4. I manufatti minori in muratura di interesse storico-documentale devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive. I manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.
5. Non è ammessa la destinazione d'uso autonoma di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come dei manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione dell'edificio principale a cui saranno collegati; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.

#### **Art. 98 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici nel territorio rurale**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, o di parte di essi, comunque di interesse storico-testimoniale, che risultino presenti al catasto d'impianto, parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali -.
2. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. A tal fine le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura. La ricostruzione deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti.

3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata solo sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune e in particolare nel censimento dei beni storici architettonici effettuato dal PS e integrato dal RU (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione o crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione). Esclusivamente per gli edifici censiti, laddove nelle Schede normative vengano identificati come "ruderi" o che allo stato attuale siano comunque riscontrate pessime condizioni di conservazione e nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento degli stessi alle vigenti norme per le zone sismiche, a partire dalla disciplina di intervento t2 si potrà anche prevedere la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente. Oltre che con la stessa collocazione e sagoma, la ricostruzione dovrà avvenire con le modalità costruttive originarie e gli stessi materiali, anche di finitura e nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati, con eventuali modifiche degli elementi costitutivi consentite nei limiti della disciplina di intervento attribuita dal P.O. all'edificio preesistente e fatte salve le innovazioni necessarie per la normativa antisismica.
5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
6. Laddove il P.O. non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la disciplina di interventot3.

#### **Art. 99 Autorimesse pertinenziali e locali interrati**

1. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima 1:1 e la viabilità esistente. In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 18 delle presenti Norme, dovranno per questo riferirsi a edifici esistenti che ne sono privi a destinazione residenziale e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) –SE, secondo le disposizioni regionali. Per tali autorimesse si dovrà pertanto costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento.

Gli interventi dovranno per questo collocarsi in relazione evidente con l'edificio di cui costituiscono pertinenza e l'autorimessa potrà essere realizzata solo nel caso in cui la sua realizzazione non interferisca con tutti gli elementi di pregio presenti nel resede storico riconosciuto, come definiti al comma 5, dell'art. 54 delle presenti Norme.

2. La realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro i limiti dimensionali della Superficie Coperta dell'edificio con accesso interno, a partire dalla disciplina d'intervento t3.
3. Fermo restando quanto definito per ciascun tipo di disciplina di intervento, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati, anche fuori dal sedime degli edifici negli spazi pertinenziali, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici interrati e delle cisterne non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

4. Gli interventi di cui ai precedenti commi, qualora ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, devono prestare particolare attenzione alle prescrizioni della scheda di vincolo.

#### **Art. 100 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale**

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano i lotti fondiari dei filamenti del territorio aperto e i resede censiti, mentre per l'insediamento diffuso sono da considerare genericamente le aree circostanti i fabbricati (i resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili. Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. Nelle aree pertinenziali degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
  - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; nel caso di movimenti di terra non dovranno essere creati terrazzamenti con dislivello maggiore di 1,50 ml e per l'eventuale raccordo dovranno essere utilizzate preferibilmente tecniche naturalistiche;
  - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
  - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastrate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
  - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di condotta dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
3. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali, devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
4. Nelle aree circostanti i fabbricati, anche all'esterno delle aree di pertinenza, è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

5. Oltre all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme, sono ammesse altresì le pergole ombreggianti per la sosta delle auto (e non), dotate o meno di impianti solari termici e/o fotovoltaici in copertura libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, ma realizzate con

membrature portanti (orizzontali e verticali) di dimensioni, consistenza e sistema di ancoraggio a terra tali da far assumere al manufatto caratteristiche di natura strutturale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 150 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili;
- dovranno essere localizzate in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituiscono pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., anche all'esterno delle aree di pertinenza individuate dal Piano Operativo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico;

Tali manufatti sono opere pertinenziali di rilevanza edilizia; nel caso siano di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t4 e t5, gli stessi non concorrono alla dimensione massima consentita per gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 31.

6. È consentita la realizzazione di piscine – una per ogni complesso edilizio (toponimo) – e solo se non alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici; l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riaboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

La vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 70 mq. di superficie, mentre per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per i complessi edilizi che includono due o più edifici residenziali la superficie della vasca non potrà essere superiore a 150 mq., sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni. La piscina dovrà essere interrata o seminterrata, nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra e muri a retta di altezza inferiore a 1 ml.; non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., anche all'esterno delle aree di pertinenza individuate dal Piano Operativo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico;
- non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, spogliatoi e volumi tecnici fuori terra;
- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; le piscine dovranno in ogni caso mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;

- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.
8. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%, opportunamente schermati ed orientati verso il basso.
  9. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

### Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura

#### Art. 101 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. I Programmi Aziendali, nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario.
3. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di più abitazioni rurali;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
  - nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di pertinenza dei beni storico/architettonici (BSA) individuati dal P.T.C.P. di Siena, di cui al precedente art. 53 e nel Parco agricolo del Buongoverno;
  - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità;
  - prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Siena.
5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - nuclei arborati di pregio;
  - boschi e tipologie forestali;
  - elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
  - emergenze floristiche e faunistiche;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
  - viabilità rurale e storica;
  - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.
6. Il Programma Aziendale censisce altresì le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
  - elementi di frammentazione ecologica;



- criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
  - criticità relative alle alberature presenti;
  - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
7. Oltre a quelli indicati nella disciplina dei Sistemi di paesaggio, sono considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari:
- il recupero dei paesaggi agrari storici e il recupero a fini agrari o paesaggistici di neoformazioni forestali;
  - il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
  - il ripristino della viabilità podereale;
  - la realizzazione e l'integrazione di filari arboreo arbustivi e fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
  - la realizzazione di laghetti collinari e fontoniper l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
  - l'uso di energia da fonti rinnovabili;
  - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc.
8. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele.

### **Art. 102 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Ferme restando le condizioni di legge e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola dotata delle superfici fondiari minime, di cui almeno il 50% dovrà essere accorpato ai nuovi edifici, può, se sussistono le condizioni, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali non è consentita nelle aree di pertinenza dei BSA, di cui al precedente art. 53 e nei sottosistemi PAE1, PAE2, PAE3, PAE8. PAE9, PAE10, PAE12 e nei parchi VP1 e VP2, mentre negli altri sottosistemi è consentita tramite:
  - nuova edificazione;
  - riconversione o trasferimento di volumetrie legittime esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo.
3. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:
  - privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
  - impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di Superficie utile (SU). Nel caso in cui la nuova unità abitativa sia anche l'esito di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti per una Superficie edificata (SE) minima di 50 mq., la dimensione massima ammissibile è di 130 mq. di Superficie utile (SU). La nuova unità abitativa non potrà comunque essere inferiore a 70 mq di SU.

La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml.
6. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

### **Art. 103 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale realizzati tramite Programma Aziendale ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli è ammessa nel territorio rurale, con esclusione del sottosistema PAE1. Nel Parco agricolo del Buongoverno (VP2), il PAPMAA per la realizzazione di annessi agricoli assume valore di piano attuativo, mentre nelle aree di pertinenza dei BSA la realizzazione di nuovi annessi agricoli deve sempre osservare le condizioni di cui al precedente art. 53, comma 2, delle presenti Norme.
3. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4. Nella progettazione delle cantine e di edifici destinati alla produzione agricola dovranno essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti; i piazzali di pertinenza dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente.
5. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico e le sistemazioni pertinenziali, che si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A. e tengono conto della disciplina dei Sistemi di Paesaggio e degli interventi di cui all'art. 105, sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente, valorizzando eventuali preesistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.
6. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

### **Art. 104 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico; si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia podereale;
  - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
  - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di

- costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;
- in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone ) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
  - nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
  - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
  - la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
  - si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
  - la loro localizzazione non dovrà essere in stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.
2. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

#### **Art. 105 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico**

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
- garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo;
  - rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
  - individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderale esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati;
  - impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari alberati o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
  - ripristinare eventuali luoghi degradati.
2. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione dell'assetto del paesaggio agrario tradizionale, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

3. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
4. Negli interventi di sistemazione ambientale potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. Fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica con rimodellazione dell'alveo è vietata l'estirpazione della vegetazione riparia mentre ne è consentito il taglio di ceduzione.
5. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi e quelli di difesa idrogeologica, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale e miglioramento fondiario.

#### **Art. 106 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti**

1. Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico. Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.
2. Per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici o strutture coperte per le piscine, di cui al precedente art. 100, mentre previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.
3. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa solo previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico; non è comunque ammessa nei sottosistemi ambientali PAE8, PAE9 e PAE10, nel Parco territoriale di Lecceto (Vp1) e nel Parco agricolo del Buongoverno (Vp2), nonché nelle aree di pertinenza dei BSA e nei resede degli edifici censiti di matrice storica.
4. In particolare, l'agrisosta camper può essere realizzata in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 104, sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti e non è comunque ammessa nel sottosistema PAE 12.
5. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico rispondono alle azioni prioritarie individuate per i Sistemi di Paesaggio e alla disciplina di cui all'art.105.

#### **Art. 107 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.**

1. In tutto il territorio comunale non sono consentiti gli annessi per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi, nonché quelli non collegabili alle superfici minime fondiarie, di cui al comma 5 dell'art. 73 della L.R. 65/2014. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti possono essere realizzati nei limiti dettati dalle Norme al precedente Capo I del presente Titolo VIII ea condizione che:
  - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
  - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
  - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Siena (Unità Tecnico Economica Artea);
  - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada nel Comune di Siena.
2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:

- a. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 108, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
  - b. manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a. realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 108, comma 3;
  - c. manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 109.
3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, allega l'ultimo il Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).
- Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.
4. Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni (art. 108, comma 3) e dei manufatti non temporanei (art. 109) prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico come indicato al precedente Capo I del Titolo VIII.
5. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
6. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

#### **Art. 108 Manufatti aziendali temporanei**

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, alle condizioni dettate dalle norme regionali.
2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (articolo 70 c.1 L. R.T. 65/2014 e articolo 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Oltre che nei sottosistemi PAE1, PAE2, PAE3, PAE5, PAE6, PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11, PAE12, VP1 e VP2, non è consentita la realizzazione di manufatti per un periodo inferiore a due anni nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP e nei resede censiti di valore eccezionale.

Alla comunicazione di inizio lavori prevista dalla normativa regionale viene allegato quanto previsto dall'articolo 107 comma 3 delle presenti norme.

3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali e nelle coperture degli stessi potranno essere installati pannelli fotovoltaici purché non eccedenti la superficie della copertura e aderenti alla falda per il fabbisogno dell'attività. Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica e tutelare le relazioni percettive tra il centro antico di Siena e il contesto paesaggistico circostante, il Piano Operativo limita la realizzazione di questi manufatti e la condiziona alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. All'interno delle aree di pertinenza dei BSA tali manufatti sono consentiti a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno, comunque osservando le condizioni di cui al precedente art. 53.

Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta e a quanto previsto all'articolo 107 delle presenti norme è allegato un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

#### **Art. 109 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo**

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Tra questi il P.O. distingue le seguenti tipologie:

- a. silos, vasche, serbatoi, invase bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede censiti di valore eccezionale, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA solo se non diversamente collocabili;
  - b. manufatti in strutture prefabbricate, strutture a tunnel per i foraggi e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati, oltre che nel Parco agricolo del Buongoverno (VP2), nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP e nei resede di valore eccezionale.
2. Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:
- i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli";
  - non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
  - i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq e nelle coperture degli stessi potranno essere installati pannelli fotovoltaici purché non eccedenti la superficie della copertura e aderenti alla falda per il fabbisogno dell'attività;
  - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
3. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto e le pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico e di quant'altro previsto al precedente art. 107, comma 4.
4. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

#### **Art. 110 Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui. I manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale non sono comunque consentiti nei sottosistemi PAE1, PAE2 e PAE3, nei resede censiti di valore eccezionale.
2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Siena. Ai fini della determinazione della superficie agricola coltivata per il dimensionamento di tali manufatti concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede, le aree boscate e seminaturali.
3. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è consentita a 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; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
  - siano effettuati interventi di miglioramento ambientale, come indicato al precedente Capo I del Titolo VIII e di manutenzione del fondo;
  - il richiedente si impegna allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività secondo la legislazione regionale vigente in materia.
4. La Superficie Coperta del manufatto realizzabile è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola e al tipo di coltivazione esercitata:

- tipo A - 15 mq. di manufatto realizzabili con una superficie agricola coltivata destinata a orto, coltivazioni erbacee, coltivazioni arboree esclusi gli oliveti uguale o superiore a 3.000 mq., fino a 20.000 mq.;
- tipo B - 25 mq. di manufatto realizzabili con una superficie agricola coltivata da 20.000 a 30.000 mq.;
- tipo C - 30 mq. di manufatto realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 30.000 mq.

I manufatti di tipo B e C sono subordinati alla previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.

Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per allevamenti amatoriali di cui al successivo art. 112 laddove siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
- assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 114.

- Nelle coperture degli stessi potranno essere installati pannelli fotovoltaici purché non eccedenti la superficie della copertura e aderenti alla falda per il fabbisogno dell'attività

#### **Art. 111 Manufatti amatoriali per i cavalli**

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati all'allevamento di cavalli esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui. I manufatti amatoriali per i cavalli non sono comunque consentiti nei sottosistemi PAE1, PAE2 e PAE3 e nei resede censiti di valore eccezionale.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per l'allevamento di cavalli è consentita, laddove previsto dalle presenti Norme, a condizione che:
  - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - i terreni in cui si localizzano i box e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune Siena e siano costituiti da un unico corpo;
  - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
  - sia rispettata una distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e verificata la conformità con le pertinenti norme igienico sanitarie e ambientali di trattamento di reflui degli allevamenti;
  - i box siano costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima in gronda di 3 ml., pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
  - siano assenti dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo dei manufatti;
  - non vengano eliminate alberature di interesse storico;
  - siano effettuati interventi di miglioramento ambientale, come indicato al precedente Capo I del Titolo VIII.
3. Il manufatto può essere dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile in ragione di 15 mq. per cavallo e per 5.000 mq di terreno agricolo fino ad un massimo di 90 mq. di superficie coperta per sei cavalli.

La copertura dei manufatti potrà essere a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata, nella stessa potranno essere installati pannelli fotovoltaici purché non eccedenti la superficie e aderenti alla falda per il fabbisogno dell'attività.

A copertura delle porte di accesso potrà essere previsto uno sporto di gronda non superiore a 1 ml.

Le pareti esterne e gli infissi dovranno essere verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni.

4. La realizzazione dei manufatti è subordinata al mantenimento dell'allevamento di cavalli, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento e di miglioramento ambientale nonché da parte del proprietario all'impegno alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste secondo la legislazione regionale vigente in materia.

#### **Art. 112 Manufatti per allevamenti amatoriali**

1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al successivo comma 6. I manufatti per allevamenti amatoriali non sono comunque consentiti nei sottosistemi PAE1, PAE2 e PAE3, nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP e nei resede censiti di valore eccezionale.
2. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali è consentita a condizione che:
  - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Siena e siano costituiti da un unico corpo;
  - siano effettuati interventi di miglioramento ambientale, come indicato al precedente Capo I del Titolo VIII.
3. La disponibilità della risorsa idrica è condizione essenziale per la realizzazione del manufatto e deve essere verificata prima della presentazione dell'istanza.
4. L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo. Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade e alle visuali panoramiche, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno inoltre garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali.
5. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
6. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima (mq.)	Superficie Coperta massima (mq.)
api	3.000	10
avicoli	3.000	10
conigli	3.000	10
ovini/caprini	10.000	20

La Superficie Coperta indicata comprende anche spazi per lo stoccaggio dei mangimi e per i presidi sanitari.

7. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
  - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
  - Altezza (HMax) 2,20 ml.;



- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
  - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
  - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
  - rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
  - non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti.
8. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui al precedente art. 110, laddove siano presenti Superfici Fondiarie sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.
9. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 114.
10. Nelle coperture degli stessi potranno essere installati pannelli fotovoltaici purché non eccedenti la superficie della copertura e aderenti alla falda per il fabbisogno dell'attività.

#### **Art. 113 Appostamenti fissi per l'attività venatoria**

1. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 s.m.i.e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale. Non sono comunque consentiti nel Parco territoriale del Buongoverno (VP2) e nelle aree di pertinenza dei BSA.
2. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:
- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
  - siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
  - non comportino volumetrie;
  - siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
  - siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
  - non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - non abbiano superficie superiore a 5 mq.;
  - rispettino le distanze da abitazioni, pubblici esercizi e luoghi pubblici o frequentati dal pubblico.
3. Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con pareti laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,20 ml.; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).
4. Nel Parco territoriale di Lecceto, l'installazione di appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico come indicato precedente art. 90.

#### **Art. 114 Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate all'art. 100 – esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno; ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità.

3. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento.
4. Le recinzioni dovranno consentire il passaggio della piccola fauna e a tal fine le recinzioni metalliche dovranno essere dotate alla base di aperture di dimensioni 20x20 cm. almeno ogni 50 ml.
5. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattlegrids* ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.
6. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica.
7. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

#### **Art. 115 Formazioni vegetali e specie tipiche**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando, nel territorio rurale e nelle fasce di transizione, il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni pedoclimatiche del sito di impianto e dalla frequenza manutentiva.
2. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostryacarpinifolia*), carpino bianco (*Carpinusbetulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*) e ontano nero (*Alnus glutinosa*).
3. Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.
4. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).  
Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie aliene segnalate.
5. Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.

## Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### Titolo IX Quadro previsionale

#### Art. 116 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune di Siena.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
  - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
  - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata nei successivi Titoli X e XI.
3. Le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti convenzionati e no in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O. ed individuati dalla sigla PV, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati.
  - PV02.01 via Bixio, intervento AR65 del Regolamento Urbanistico;
  - PV02.02 via Vittorio Emanuele II, Cinema Impero, intervento TU5 del Regolamento Urbanistico;
  - PV04.01, Strada Massetana Romana est, intervento TU30 del Regolamento Urbanistico;
  - PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento ATI1 del Regolamento Urbanistico;
  - PV05.02, strada di Pescaia, intervento AR58 del Regolamento Urbanistico;
  - PV07.01, viale M. Bracci, via G. Pietri, intervento ATI3-3 del Regolamento Urbanistico;
  - PV07.02, via del Paradiso, intervento AR45 del Regolamento Urbanistico;
  - PV07.03, viale M. Bracci, via A. Fantastici, via G. Partini, strada di Malizia ("Quartiere ecologico di Malizia"), intervento ATI3-1 del Regolamento Urbanistico;
  - PV07.04, via A. Fantastici, viale M. Bracci, intervento ATI3-2 del Regolamento Urbanistico;
  - PV09.01, Piano Attuativo Il Poderuccio, intervento ATI7-3 del Regolamento Urbanistico.
4. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di cui al precedente comma agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione di tali interventi.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nei tessuti confinanti che producono meno carico urbanistico delle destinazioni d'uso in essere.

#### Art. 117 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo, descritte ai seguenti commi, sono perimetrare nelle Tavole di progetto del P.O. ed individuate dalla sigla AE con un numero progressivo per ciascuna UTOE. L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e -

fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.

2. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei progetti devono essere rispettate, per quanto applicabile, le disposizioni per la qualità e la tutela ambientale e le condizioni alle trasformazioni di cui ai successivi artt. 120 e 121.

Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA - Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).

3. stralciato Conferenza di paesaggio

4. Percorso pedonale e ciclabile dal parcheggio scambiatore Strada Massetana Romana/Strada dei Tufi a Valle di Giustizia (AE01.02, AE03.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la zona di Massetana e Cerchiaia e il centro antico, attraverso la valle che dal parcheggio scambiatore in Strada Massetana Romana/Strada dei Tufi sale verso la città murata fino a raggiungere via di Porta Giustizia, attraverso la Valle omonima e l'Orto dei Pecci.

Area di intervento (ST): 5.790 mq. e 51.005 mq.; riferimenti catastali: foglio 88 particelle 3-4-17-18-19-21-22-23-24-88-140-165-306-307-758-768-N (in parte); foglio 89 particelle 16-68-69-72-73-115-116-117-165-203-326-444-445-446-670 (in parte); foglio 104 particelle 1109-1155-1156-1158-1268-1269 (in parte); foglio 134, particelle 411-480-482-498-499-500 (in parte); foglio 135, particelle 318-575-669 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (immobile denominato "Orto dei Pecci" e Cinta muraria);vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

il progetto interessa aree di forte valenza archeologica (potenziale archeologico di grado 5 per la zona dell'Orto dei Pecci – rif. Schedario evidenze archeologiche 358 -, delle mura e di Porta Giustizia) e il percorso antico della Francigena.

Disposizioni specifiche:

Il progetto, di concerto con la competente Soprintendenza, dovrà individuare opportune soluzioni al fine di ridurre al minimo l'impatto sul contesto, anche attraverso la scelta delle pavimentazioni, proponendo soluzioni adeguate e compatibili per l'attraversamento della cinta muraria. Nelle sistemazioni dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo e utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovrà essere mantenuta e valorizzata la vegetazione esistente lungo il fosso di Valdimontone, in particolare quella riparia, anche a fini fruitivi.

Il percorso dovrà comunque essere localizzato a distanza adeguata dal margine della vegetazione ripariale, anche per tutelare il ruolo di corridoio ecologico del corso d'acqua (con relative presenze vegetazionali e faunistiche), e realizzato con materiali tali da salvaguardare la fascia ecotonale; l'illuminazione notturna potrà essere prevista solo dove strettamente necessaria e in ogni caso impiegando sistemi a basso impatto luminoso e dispositivi di accensione automatici.

5. Parcheggio pubblico in Via B. Peruzzi (AE02.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, utilizzando un'area in precedenza adibita a impianto di distribuzione carburanti, in corrispondenza dell'accesso alla risalita meccanizzata di San Francesco; l'area potrà essere riservata alla fermata dei bus turistici.

Area di intervento (ST): 985 mq.; riferimenti catastali: foglio 43, particelle 98-1151 (in parte) e 1147.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

il progetto è prossimo ad aree di forte valenza archeologica (potenziale archeologico di grado 5 per la zona di Porta Ovale e mura trecentesche).

Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà comprendere la sistemazione del percorso di collegamento pedonale al parcheggio San Francesco.

Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento dovrà essere preceduto dalla verifica della necessità di preventiva bonifica dell'area interessata.

6. Percorso pedonale pubblico Via B. Ricasoli-Fonti di Pescaia (AE02.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra Via Ricasoli e le Fonti di Pescaia (con il Museo dell'Acqua) e Via Martiri Caserma Lamarmora.

Area di intervento (ST): 250 mq.; riferimenti catastali: foglio 41, particelle 136-149-231 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

il progetto interessa aree di forte valenza archeologica (potenziale archeologico di grado 5 per la zona delle Fonti di Pescaia – rif. Schedario evidenze archeologiche 140 e 148 -) e via Ricasoli - rif. Schedario evidenze archeologiche 4 -

Disposizioni specifiche:

Nelle sistemazioni dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo e utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.

7. Modifica dell'intersezione Strada di Pescaia-via C. Battisti-via B. Ricasoli-via Martiri Caserma Lamarmora (AE02.03)

Il progetto prevede la riorganizzazione dell'intersezione tra Strada di Pescaia, via Battisti, via Ricasoli e via Martiri Caserma Lamarmora con la realizzazione di una nuova rotatoria e la riconnessione di via Chiarugi.

Area di intervento (ST): 7.725 mq.; riferimenti catastali: foglio 41, particelle 149-217-221-434 (in parte) e 222-250; foglio 39 particelle 209-211-278-562 e 655 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

il progetto interessa aree di forte valenza archeologica (potenziale archeologico di grado 5 per la zona delle Fonti di Pescaia – rif. Schedario evidenze archeologiche 140 e 148-) e via Ricasoli - rif. Schedario evidenze archeologiche 4 -

Disposizioni specifiche:

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione.

7. bis Percorso pedonale pubblico via A. Vivaldi-via P. Formichi (AE03.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via Formichi e via Vivaldi, in prosecuzione di quello che connette quest'ultima a via Cozzarelli.

Area di intervento (ST): 215 mq.; riferimenti catastali: foglio 69, particelle 1103-1683 (in parte) e 1685.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Nelle sistemazioni dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo e utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Parcheggio pubblico in Strada Massetana Romana (AE04.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, recuperando un'area sottoutilizzata e in parte in condizioni di degrado, compatibilmente con le infrastrutture per il trasporto di energia presenti.

Area di intervento (ST): 5.145 mq.; riferimenti catastali: foglio 87, particelle 279-352-869 (tutte in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, con alberature a intervallare gli spazi di sosta. Dovranno altresì essere adottate opportune soluzioni per l'accesso al parcheggio, in modo da evitare criticità ai flussi di traffico su Strada Massetana Romana. Lungo Strada Massetana Romana dovrà essere riservata una adeguata fascia da destinare alla circolazione pedonale e ciclabile, nell'ambito di un complessivo ridisegno dell'asse viario, da attuare anche in una fase successiva.

9. Parcheggio pubblico in Strada Massetana Romana, Strada dei Tufi (AE04.02)

Il progetto prevede la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio scambiatore su Strada Massetana Romana/Strada dei Tufi e lo spostamento dell'intersezione tra le due strade, in collegamento con la nuova rotatoria in testata alla zona produttiva di Cerchiaia.

Area di intervento (ST): 9.665 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 328-334-339-1155-1156-1161-1269 (tutte in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà limitare le superfici completamente impermeabilizzate e prevedere la dotazione di alberature, dando continuità alle sistemazioni a verde esistenti, con alberature a intervallare gli spazi di sosta. Per garantire un coerente raccordo con il contesto rurale circostante è auspicabile la realizzazione di scarpate vegetate anche con tecniche di ingegneria naturalistica. Per l'illuminazione si dovranno adottare sistemi a basso impatto luminoso.

L'assetto di dettaglio dovrà essere verificato con le strutture e le dotazioni correlate alla realizzazione del "lotto zero" (AE04.05). Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, nell'ambito di un complessivo ridisegno dell'asse viario principale, da attuare anche in una fase successiva.

È ammesso, in attesa della realizzazione della nuova rotatoria (AE04.03), il solo ampliamento del parcheggio scambiatore, mantenendo l'attuale intersezione tra Strada Massetana Romana e Strada dei Tufi.

10. Rotatoria in Strada Massetana Romana/Strada di Cerchiaia (AE04.03)

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria in testata alla zona produttiva di Cerchiaia, all'intersezione tra Strada Massetana Romana, Strada di Cerchiaia e il nuovo tracciato previsto per il tratto iniziale di Strada dei Tufi, in connessione con l'ampliamento del parcheggio scambiatore.

Area di intervento (ST): 4.650 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 325-326-328-434-888 (tutte in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

L'assetto di dettaglio dovrà essere verificato con le strutture e le dotazioni correlate alla realizzazione del "lotto zero" (AE04.05). Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, nell'ambito di un complessivo ridisegno dell'asse viario principale, da attuare anche in una fase successiva.

11. Ampliamento degli impianti sportivi in Strada di Cerchiaia (AE04.04)

Il progetto prevede l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti a Cerchiaia (campo sportivo "Mazzola").

Area di intervento (ST): 13.975 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 79-84-867-871 (tutte in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto, sfruttando gli spazi in leggero pendio, ad una quota di poco superiore a quella della Strada di Cerchiaia, potrà prevedere nuovi impianti sportivi all'aperto (in particolare un campo di allenamento da calcio) e altri spazi verdi per il gioco in continuità con il campo sportivo esistente, comprese dotazioni di parcheggi a raso a supporto delle attività, attraverso modesti rimodellamenti del suolo e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

L'eventuale realizzazione di nuovi volumi edificati è consentita per ospitare gli spogliatoi e i servizi igienici e locali per l'accettazione e di deposito, se ad esclusivo uso degli impianti sportivi, per una Superficie edificabile massima di 150 mq., ad un solo livello, preferibilmente seminterrato.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo il margine nord dell'area.

Il rilascio dei titoli abilitativi è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale.

12. Raddoppio della E78 Grosseto-Fano, tratto Il Siena-Bettolle – Siena-Ruffolo, "Lotto zero" - (AE04.05, AE09.03, AE10.04)

Il progetto – inserito nel Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità – prevede il raddoppio della E78 nel tratto compreso tra lo svincolo per Firenze e lo svincolo per Bettolle (Tangenziale sud) e il ridisegno dello svincolo Siena est.

Area di intervento (ST): 105.814 mq.; riferimenti catastali: foglio 89, particelle 333 e particelle 153-211-209-210-222-338-341-342-345-352-359 (in parte); foglio 90, particelle 279-283-287-292-294-580 e particelle 162-164-280-284-288-293-308-313-310-316-434-570-571-576-583-606 (in parte); foglio 91, particelle 32-33-35-42-71-76-78-86 (in parte); foglio 92, particelle 131-132-144-147-163-218-211-270-316-334-579-580-589-611-615-621-626-629-639-641-643-711-771-800-827-828 (in parte); foglio 104, particelle 47-75-96-216-307-312-314-315-325-328-330-1015-1016-1017-1143 (in parte); foglio 109, particelle 4-856-857-867-868 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto rappresentato nel Piano Operativo corrisponde alla soluzione messa a punto dal Comune di Siena ed A.N.A.S. e già recepita dal Regolamento Urbanistico vigente. Tale soluzione dovrà essere verificata a seguito di eventuali revisioni del progetto promosse dall'Ente competente.

13. Percorso pedonale tra la Coroncina e la zona industriale di Cerchiaia (AE04.06, AE10.03)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tracciato pedonale o ciclopedonale di collegamento tra la parte centrale della Coroncina (attrezzature e spazi aperti di interesse collettivo) e la zona industriale di Cerchiaia con gli impianti sportivi. Il tracciato riprende un vecchio percorso, ancora segnato dalla vegetazione di margine ai campi e tuttora esistente nel tratto che raggiunge il podere denominato il Molino.

Area di intervento (ST): 4.865 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 97-116-125-182-223-231-268-285-573-827-1003-1004-1008-1146-1274 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il percorso dovrà mantenere e valorizzare la vegetazione presente, prevedendo spazi idonei ad integrarla, con impianti arborei di latifoglie autoctone o naturalizzate, utili anche all'ombreggiamento per i mesi estivi.

14. Modifiche alla viabilità e parcheggio pubblico in Strada di Pescaia – “Fagiolino” - (AE05.01)

Il progetto prevede la modifica della viabilità su Strada di Pescaia, deviando il flusso di traffico sulla carreggiata ovest, in modo da destinare gli spazi tra le attuali due carreggiate e la carreggiata est alla realizzazione di un parcheggio pubblico, prioritariamente riservato ai bus turistici.

Il progetto potrà essere attuato per fasi, mantenendo in prima istanza le attività presenti (impianto di distribuzione carburanti, autolavaggio); nella prima fase per il parcheggio dei bus turistici si stimano 47 stalli.

Area di intervento (ST): 18.710 mq.; riferimenti catastali: foglio 64, particelle 403-785-1252-1265-1266-1267-1268.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'accesso (ingresso e uscita) al parcheggio, che sarà preferibilmente localizzato a nord.

Il progetto dovrà limitare le superfici completamente impermeabilizzate e prevedere la dotazione di alberature, con funzione di filtro e ambientazione. Per il parcheggio a raso si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione.

Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

14. Bis Ampliamento del Parco Unità d'Italia (AE05.02)

Il progetto prevede l'ampliamento del Parco Unità d'Italia nella parte di ingresso, verso la via della Collinella.

Area di intervento (ST): 880 mq.; riferimenti catastali: foglio 64, particelle 39-1097-1100 (in parte) e 1099.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto potrà prevedere l'installazione di un manufatto a servizio del parco (bar e servizi igienici); le sistemazioni esterne dovranno limitare il rimodellamento del suolo, con impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

14. ter Parco e area delle feste all'Acquacalda (AE05.03)

Il progetto prevede la realizzazione di un'area verde utilizzabile e attrezzabile anche per manifestazioni all'aperto, oltre che per attività sportive o assimilabili che non richiedono la disponibilità e la conformazione di spazi specificamente dedicati, come nel caso del Paintball, in continuità con gli impianti sportivi.

Area di intervento (ST): 67.750 mq.; riferimenti catastali: foglio 10, particelle 82-91-421 (in parte); foglio 11 particella 1656 (in parte); foglio 12, particelle 73-834-881-889-1050-1052-1053 (in parte) e 71-72-752-1003-1007.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte.

Disposizioni specifiche:

Sono consentiti modesti rimodellamenti del leggero pendio esistente a formare dei gradoni verdi, privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. L'impianto del fosso di Fontebecchi dovrà essere tutelato e rafforzato con vegetazione ripariale.

Una parte dell'area è stata usata in passato come discarica di inerti e pertanto dovranno essere attuate tutte le prescrizioni previste nel "Documento di valutazione del rischio sito-specifico e nella relazione illustrativa sul piano di ripristino ambientale, gestione post-operativa e piano di sorveglianza" redatto nel 2008; in quell'ambito, verificata l'assenza di inquinanti particolari, dovrà essere riportato uno strato di terreno vegetale per poterne consentire comunque un uso adeguato.

15. Rotatoria a Siena nord, S.S. 222, Via Giovanni Paolo II (AE06.01)  
Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra la strada fiume, la Chiantigiana e il collegamento con il raccordo Siena-Firenze a Siena nord.  
Area di intervento (ST): 11.515 mq.; riferimenti catastali: foglio 14, particelle 48-980-986-987 (in parte) e 978-988.  
Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.  
Disposizioni specifiche:  
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione.  
L'attuazione dell'intervento dovrà essere coordinata con le modifiche alla viabilità per la zona di Fontebecci. Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.
16. Rotatoria su Via Giovanni Paolo II e collegamento viario a Via Fiorentina, Fontebecci (AE06.02)  
Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria sulla strada fiume ed il collegamento con Fontebecci.  
Area di intervento (ST): 10.875 mq.; riferimenti catastali: foglio 13, particelle 790-840-1125-1127-1129 (in parte), foglio 14 particelle 924-925-926-984 (in parte) e 989.  
Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.  
Disposizioni specifiche:  
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione, dove possibile con il mantenimento degli olivi meglio conformati.  
L'attuazione dell'intervento dovrà essere coordinata con le modifiche alla viabilità per la zona di Fontebecci. Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.
17. abrogato
18. abrogato
19. Modifiche alla viabilità tra Viale P. Toselli, Piazza Maestri del Lavoro, Via Bruno Marzi e Strada di Busseto (AE06.05)  
Il progetto prevede la realizzazione del collegamento tra la rotatoria su Viale Toselli all'intersezione con Via Aretina, Piazza Maestri del Lavoro e Strada di Busseto, attraverso Via Marzi, in modo da individuare un percorso interno alternativo a Viale Toselli sulla direttrice est, e l'adeguamento del tratto di Strada di Busseto tra viale Toselli e via dell'Artigianato.  
Area di intervento (ST): 10.555 mq.; riferimenti catastali: foglio 43, particelle 146-757-1059-1188-1403 (in parte); foglio 69, particelle 32-651-688-718-727-728-729-730-1001-1002-1155-1172-1174-1386 (in parte) e 717-725.  
Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.  
Disposizioni specifiche:  
Il progetto dovrà comprendere il miglioramento della percorribilità pedonale e la razionalizzazione delle aree di parcheggio.
20. Rotatoria su S.S. 73 di Levante, intersezione con Viale Europa, e ampliamento del parcheggio pubblico (AE06.06)  
Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria sulla S.S. 73 di Levante in corrispondenza dell'incrocio con Viale Europa e l'ampliamento del parcheggio pubblico nell'area compresa tra la viabilità principale e il fosso Riluogo.  
Area di intervento (ST): 4.505 mq.; riferimenti catastali: foglio 71, particelle 757-760-1075 (in parte) e -720-1076.  
Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.  
Disposizioni specifiche:  
L'intervento dovrà comprendere la realizzazione di un percorso pedonale protetto lungo tutto il margine ovest oltre alla sistemazione e messa in sicurezza della fermata del Trasporto Pubblico Locale.
21. Area sosta camper in Strada di Pieve a Bozzone, La Veloce (AE06.07)  
Il progetto prevede la realizzazione di una nuova area per la sosta di camper, recuperando un'area oggi inutilizzata a ridosso del sovrappasso della ferrovia.  
Area di intervento (ST): 3.365 mq.; riferimenti catastali: foglio 69, particelle 1400-1640-1670 (in parte) e 1673.  
Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; vincolo di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi del R.D. 523/1904 (Fosso Paradiso).



Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere l'attraversamento del fosso con modalità compatibili con la tutela della fascia ripariale. Il progetto dovrà limitare le superfici completamente impermeabilizzate, prevedendo il mantenimento per quanto possibile delle alberature esistenti, in particolare nella parte nord, oltre a sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo i margini dell'area. Dovranno inoltre essere evitati significativi rimodellamenti del suolo e privilegiato il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Non sono ammesse nuove edificazioni, mentre è consentita l'installazione di un manufatto ad supporto per una Superficie Coperta massima di 30 mq., da localizzare nella parte prossima al punto di ingresso, a ovest; la struttura, ad un solo livello, sarà realizzata in legno o altro materiale leggero, con assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiata su piano stabile.

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria ed alla strada è prevista la valutazione del clima acustico. I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore al fine di garantire la sosta e la fruizione degli spazi aperti.

22. Parcheggio pubblico in Viale M. Bracci (AE07.01)

Il progetto prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico multipiano a servizio del Policlinico e la sistemazione a margine del complesso ospedaliero.

Area di intervento (ST): 7.080 mq.; riferimenti catastali: foglio 16, particelle 6-7-9 e 8-272.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte.

Disposizioni specifiche:

La nuova struttura multipiano sarà localizzata in continuità con il parcheggio esistente, per il quale potranno essere previste soluzioni diverse dall'attuale sistema Fast-Park, utilizzando lo stesso accesso da Viale Bracci.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area, tutelando per quanto possibile le alberature e le formazioni boschive esistenti. A tali fini saranno inoltre privilegiate soluzioni strutturali con pareti verdi, anche con funzione di ombreggiamento.

23. Pista ciclopedonale dal campo sportivo di Taverne d'Arbia alla scuola di Presciano (AE08.01, AE09.05)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale che si sviluppa a partire dal campo sportivo di Taverne, a fianco della ferrovia, lungo Via Sant'Isidoro e poi lungo il nuovo argine dell'Arbia, sottopassando il Raccordo Siena-Bettolle fino alla scuola di Presciano; il progetto tiene inoltre conto dell'ipotesi di realizzazione di un nuovo ponte o passerella sull'Arbia, per il collegamento ciclopedonale con la frazione di Arbia, in Comune di Asciano.

Area di intervento (ST): 19.340 mq.; riferimenti catastali: foglio 95, particelle 133-136 (in parte); foglio 97, particelle 82-90-102-469-473-475-482-489-490-668-723-724-726-778-785 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, in parte; vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (corsi d'acqua), in parte.

Disposizioni specifiche:

Dovrà essere previsto un adeguato spazio permeabile per l'inserimento di specie arboreo-arbustive coerenti al contesto di fondovalle, rustiche, autoctone o naturalizzate, realizzando siepi e fasce naturaliformi.

24. Modifiche alla viabilità sulla Strada Cassia sud verso Ponte a Tressa (AE09.01)

Il progetto prevede l'adeguamento della viabilità principale, con la realizzazione del marciapiede sul lato prospettante la chiesa di San Michele Arcangelo, ed il prolungamento del corso ciclopedonale, sul lato opposto, fino al confine con il territorio comunale di Monteroni d'Arbia.

Area di intervento (ST): 2.675 mq.; riferimenti catastali: foglio 130, particelle 96-258-644-646-648 (in parte) e 645-647-649.

Vincoli e tutele: -

25. Intervento Pubblico in Via della Mercanzia, Strada Cassia sud a Isola d'Arbia (AE09.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio per attività sociali e ricreative e di spazi verdi ed attrezzati per il gioco e per le attività all'aria aperta a servizio del quartiere di Isola d'Arbia.

Area di intervento (ST): 5.155 mq.; riferimenti catastali: foglio 130, particelle 88-98-221-234-236-240-277-302 (in parte) e 175-235-346.

Superficie edificabile (SE): 400 mq.; numero piani massimo: 2.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

Disposizioni specifiche:

Dovranno essere previste ampie fasce verdi di filtro e di ambientazione verso il tracciato ferroviario. Dovrà inoltre essere mantenuto e valorizzato il corredo arboreo di maggior pregio e dimensione.

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.

Nella disposizione dei volumi e degli spazi si dovrà tenere conto della presenza di una linea elettrica a media tensione ai fini di garantire la non esposizione all'inquinamento elettromagnetico della popolazione ed il rispetto dei limiti previsti per legge.

26. Pista ciclopeditonale da Isola d'Arbia al bivio per Ruffolo (AE09.04)

Il progetto prevede la realizzazione del percorso ciclopeditonale nel tratto da Isola d'Arbia alla stazione della zona industriale, nel tratto dalla rotonda di Renaccio lungo la Strada di Ribucciano e nel tratto da Strada di Certosa al bivio per Ruffolo, a completamento dell'itinerario già in parte attuato.

Area di intervento (ST): 39.875 mq.; riferimenti catastali: foglio 71, particelle 769-771-1261 (in parte); foglio 92, particelle 390-410 e particelle 215-332-409-411-412-415-417-418-419-420-435-587-611-623-628-633-636 (in parte); foglio 107, particelle 134-158-163 (in parte); foglio 108, particelle 13-23-58-59-132-140-229-232-235-238-239-243-248-251-254-255-319-321 (in parte); foglio 129, particelle 554-563-720-737-746 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

il progetto interessa aree di concentrazione di evidenze archeologiche (potenziale archeologico di grado 4 per la zona tra Bucciano e S. Pietro a Paternofino alla zona più incassata nella valle a nord di Renaccio – rif. Schedario evidenze archeologiche 46, 45, 22, 23, 103, 104, 107, 106, 58, 109 -).

Disposizioni specifiche:

Dovrà essere previsto un adeguato spazio permeabile per l'inserimento di specie arboreo-arbustive coerenti al contesto di fondovalle, rustiche, autoctone o naturalizzate, realizzando siepi e fasce naturaliformi, in particolare sul lato prospiciente sulla linea ferroviaria.

Il progetto potrà essere attuato per parti.

27. Modifiche alla viabilità e parcheggio pubblico in Strada Cassia Sud alla Coroncina (AE10.01)

Il progetto prevede la riorganizzazione dell'area del campo sportivo per la realizzazione di un parcheggio pubblico con funzione di scambiatore, con la sistemazione della fermata del Trasporto Pubblico Locale, nelle due direzioni, e l'adeguamento del tratto centrale della Cassia all'interno dell'abitato della Coroncina, finalizzato alla moderazione del traffico e della velocità e alla messa in sicurezza e protezione della mobilità pedonale e ciclopeditonale.

Area di intervento (ST): 9.520 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 164-239-574-971-990-1003-1007-1146 (in parte) e 135-1009-1148; foglio 105, particelle 585-968 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Per il parcheggio dovranno essere utilizzati materiali appropriati che garantiscano la più estesa permeabilità delle aree prevedere la dotazione di alberature, anche a intervallare gli spazi di sosta, completando le sistemazioni a verde ispirandosi a quelle prospicienti la strada e con aiuole di dimensioni idonee alla messa a dimora di specie arboree autoctone o naturalizzate, adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area.

Le aree di sosta saranno organizzate in due blocchi, in modo da poter essere attuabili in più fasi e quindi consentire, in una prima fase, la fruibilità di parte dell'area sportiva come campo da calcetto, localizzando il parcheggio nella fascia più prossima alla Cassia; l'estensione del parcheggio nella parte retrostante, nella seconda fase, prevederà a sud il collegamento carrabile alla Strada della Tressa, che dovrà essere adeguata contestualmente nel tratto dal parcheggio alla Cassia e dotata di spazi pedonali, completando il percorso che connette la Coroncina alla zona industriale e agli impianti sportivi di Cerchiaia (AE04.06, AE10.03).

28. Riqualificazione funzionale delle intersezioni in Strada Cassia Sud a Cerchiaia (AE10.02)

Il progetto prevede la riorganizzazione delle intersezioni della Cassia con Strada Massetana Romana e Via della Fornace vecchia, con la ricollocazione della fermata del Trasporto Pubblico Locale, nelle due direzioni.

Area di intervento (ST): 7.605 mq.; riferimenti catastali: foglio 104, particelle 49-87-180-215-1037-1186 (in parte) e 919-921-964-1166-1190.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Le opere potranno essere realizzate in più fasi/stralci funzionali. Il progetto potrà prevedere la modifica dell'accesso carrabile al nucleo edificato posto a monte dell'impianto di distribuzione carburanti.

29. Parcheggio pubblico in Strada da Montecchio a Ginestreto a Sant'Andrea (AE11.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, a supporto della frazione.

Area di intervento (ST): 620 mq.; riferimenti catastali: foglio 101, particelle 285-291-293-306-409-410 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e prevedere la dotazione di alberature lungo il margine, mantenendo comunque le aperture visuali panoramiche verso la campagna.

30. Impianti sportivi in Via M. Celsi a Sant'Andrea (AE11.02)

Il progetto prevede l'ampliamento degli impianti sportivi a supporto della frazione, con l'aggiunta di nuovi spazi per il gioco e l'attività all'aperto.

Area di intervento (ST): 4.740 mq.; riferimenti catastali: foglio 111, particelle 572-573-574-575-576-577.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere fasce alberate di filtro e di ambientazione lungo il margine dell'area favorendo una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale e del contesto di riferimento.

31. Adeguamento della Strada di Belcaro e Terrenzano (AE11.03)

Il progetto, finalizzato alla messa in sicurezza di un tratto della Strada Comunale di Belcaro e Terrenzano, prevede il consolidamento dell'area interessata, con l'adeguamento della carreggiata.

Area di intervento (ST): 3.620 mq.; riferimenti catastali: foglio 82, particelle 95-97-121-122-142 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere il ripristino della scarpata di valle, mediante movimenti di riporto terra, con la realizzazione di un basamento al piede, formato da gabbioni metallici modulari riempiti di pietrame e la costruzione in terre armate rinforzate.

## Art. 118 Opere pubbliche

1. Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica, descritte ai seguenti commi, sono perimetrare nelle Tavole di progetto del P.O. ed individuate dalla sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE.

Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.

Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.

2. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei progetti devono essere rispettate, per quanto applicabile, le disposizioni per la qualità e la tutela ambientale e le condizioni alle trasformazioni di cui ai successivi artt. 120 e 121.

Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).

3. Intervento Pubblico in Strada di Pescaia – ex SITA–(OP02.01)

Il progetto prevede la riconversione del complesso attualmente utilizzato per servizi comunali a parcheggio pubblico attrezzato di attestamento per i bus turistici (stimato per 43 stalli), recuperando l'edificio prospettante Strada di Pescaia per attività direzionali e di servizio (compresa la dotazione di spazi a supporto dei conducenti degli autobus e per la piccola manutenzione dei veicoli) ed attività di somministrazione di alimenti e bevande anche con esercizi di vicinato.

Area di intervento (ST): 14.680 mq.

Superficie edificabile (SE) da riuso: SE esistente (stimata in 1.550 mq.), riferita all'edificio principale, prospettante Strada di Pescaia.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà approfondire le modifiche necessarie da apportare alla Strada di Pescaia per consentire l'accesso carrabile in condizioni di sicurezza, anche tramite la realizzazione di una rotatoria opportunamente collocata e dimensionata. Dovranno inoltre essere previsti sistemi atti a garantire la piena e facile accessibilità pedonale del collegamento tra il parcheggio e Via C. Battisti, potenziando l'attuale dotazione di strutture di risalita meccanizzata (con possibilità di copertura delle scale mobili e nuovi ascensori).

All'edificio principale è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3). La struttura coperta retrostante, prevalentemente aperta, potrà essere mantenuta se compatibile con l'utilizzo dell'area o demolita.

Laddove possibile, nelle aree non impermeabilizzate è previsto l'inserimento di siepi arboreo-arbustive con funzione di filtro.

4. Variante alla S.R. 2 Cassia tra Monsindoli e Isola d'Arbia – lotti 1-2 “Nuova Cassia” – (OP04.01, OP09.02, OP10.01)

Il progetto – inserito nel Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità – prevede il completamento del nuovo tratto della S.R. 2 dal nuovo svincolo sulla E78 in località Monsindoli a Isola d'Arbia.

Area di intervento (ST): 127.380 mq.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

buffer antica strada Francigena.

5. Modifiche alla viabilità a Fontebecci (OP05.01)

Il progetto prevede la modifica della viabilità a Fontebecci, con il ridisegno della rotatoria all'intersezione tra via delle Province, via Fiorentina e via Cassia nord.

Area di intervento (ST): 5.775 mq.

Vincoli e tutele: -

Disposizioni specifiche:

Il riassetto della viabilità comprenderà il declassamento della Strada di Castellina nel tratto tra Fontebecci e la rotatoria di Siena nord, che sarà riservato prioritariamente alla fruizione pedonale o ciclopeditone, salvo l'accessibilità carrabile per le attività e i residenti prospettanti la via.

6. Modifiche alla viabilità e al parcheggio pubblico in Strada di Pescaia – “Fagiolone” - (OP05.02)

Il progetto prevede la modifica della viabilità su Strada di Pescaia, deviando il flusso di traffico sulla carreggiata ovest, in modo da destinare gli spazi tra le attuali due carreggiate e la carreggiata est alla riorganizzazione e al potenziamento del parcheggio pubblico, con funzione di parcheggio scambiatore.

Area di intervento (ST): 23.990 mq.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'accesso al parcheggio, che sarà localizzato preferibilmente a nord – per l'ingresso – e a sud – per l'uscita -.

Il progetto dovrà limitare le superfici completamente impermeabilizzate e prevedere la dotazione di alberature, mantenendo ed integrando dove possibile le piantumazioni esistenti, con funzione di filtro e ambientazione.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa

permeabilità delle aree, e mantenendo ed integrando dove possibile le piantumazioni esistenti, con funzione di ambientazione e di mitigazione visiva dei mezzi in sosta.

Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

7. Modifiche alla viabilità su Via E. Berlinguer e Via Veterani dello sport enuovo edificio scolastico a San Miniato (OP07.01)

Il progetto prevede la modifica della viabilità deviandola all'esterno rispetto all'edificio denominato "Emiciclo" in modo da rendere continuo lo spazio pedonale (prolungando Piazza della Costituzione fino all'Emiciclo) e migliorare la sicurezza stradale eliminando il lungo rettilineo che attraversa i luoghi centrali del quartiere, l'adeguamento di Via Veterani dello Sport con integrazione della dotazione di spazi per la sosta e la realizzazione di un nuovo edificio scolastico.

Area di intervento (ST): 24.870 mq.

numero piani massimo: 2.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

Il nuovo complesso scolastico sarà dimensionato per circa 300 alunni (12 classi) e comprenderà una palestra, di dimensioni regolamentari, con servizi connessi e accesso indipendente per l'uso extrascolastico. La Superficie edificabile (SE) è stimata in 4.500 mq.

Il progetto dovrà garantire la permanenza del campo sportivo all'interno del lotto della scuola, ad uso scolastico negli orari della didattica.

I nuovi parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati per soddisfare le esigenze del nuovo edificio scolastico e degli impianti sportivi esistenti.

Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

8. abrogato

9. Modifiche alla viabilità a servizio degli impianti sportivi a Taverne d'Arbia (OP09.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio a raso lungo strada (lato ovest) e di un percorso ciclopedonale sul lato est, in collegamento con l'itinerario che costeggiando il corso d'acqua raggiunge Arbia e Presciano (AE09.05).

Area di intervento (ST): 2.220 mq.

Vincoli e tutele: -

10. Rotatoria sulla S.R. 2 Cassia, intersezione con Via N. Mengozzi, zona industriale di Isola d'Arbia (OP09.03)

Il progetto prevede la realizzazione della rotatoria sulla S.R. Cassia in corrispondenza della zona industriale di Isola d'Arbia, sulla quale si innesterà il tracciato della "Nuova Cassia" (OP09.02).

Area di intervento (ST): 5.670 mq.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, in parte.

## Titolo X Disposizioni generali per le trasformazioni

### Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. Gli Interventi Diretti sono identificati dalla sigla ID e da un numero progressivo per ciascuna UTOE. I Piani Attuativi sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo per ciascuna UTOE. Tali interventi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle Tavole di progetto del P.O.
3. La disciplina specifica di ciascuna area, riportata al successivo Titolo XI, definisce:
  - destinazioni d'uso;
  - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura);
  - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - vincoli e tutele;
  - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare la qualità e compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale, espressi anche attraverso schemi grafici di riferimento, per i quali vale quanto precisato al successivo art. 122, e in adempimento delle indicazioni espresse nell'ambito della VAS nelle Schede analitico-prescrittive di Valutazione delle trasformazioni (elaborato QV.2c).

Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere individuate come aree soggette a vincolo espropriativo (identificate con la sigla AE) oppure opere pubbliche (identificate con la sigla OP), qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 e s.m.i. in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali, sia al dettaglio che all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'Altezza (HMax) massima di 9 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'Altezza (HMax) massima è elevata a 11 ml., fatto salvo quanto diversamente stabilito per specifici interventi.

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
5. Le Tavole di progetto del P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle

prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

- per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
  - per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
  - per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
6. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici, complessi edilizi e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
  7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento ed il cambio di destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.
  8. Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, di cui alla Sez. 4 del P.I.T./P.P.R.

#### **Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti**

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.
2. Valgono inoltre le seguenti direttive:
  - contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
  - concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;

- prevedere interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.
3. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclopedonali; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso. In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.  
Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.
4. I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.  
Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1,50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

#### **Art. 121 Condizioni alle trasformazioni**

1. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:
- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
  - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.
3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche – con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali – e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.
4. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq. e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
- il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
  - le modalità di smaltimento;
  - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;
  - le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
  - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.



## Art. 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.O. devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica. Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
- devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto;
- nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie della tradizione rurale;
- il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

2. Nei casi in cui le trasformazioni debbano essere più specificatamente orientate all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione al successivo Titolo XI – comprese eventuali sezioni ambientali -, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria, né le quote rispetto al terreno.

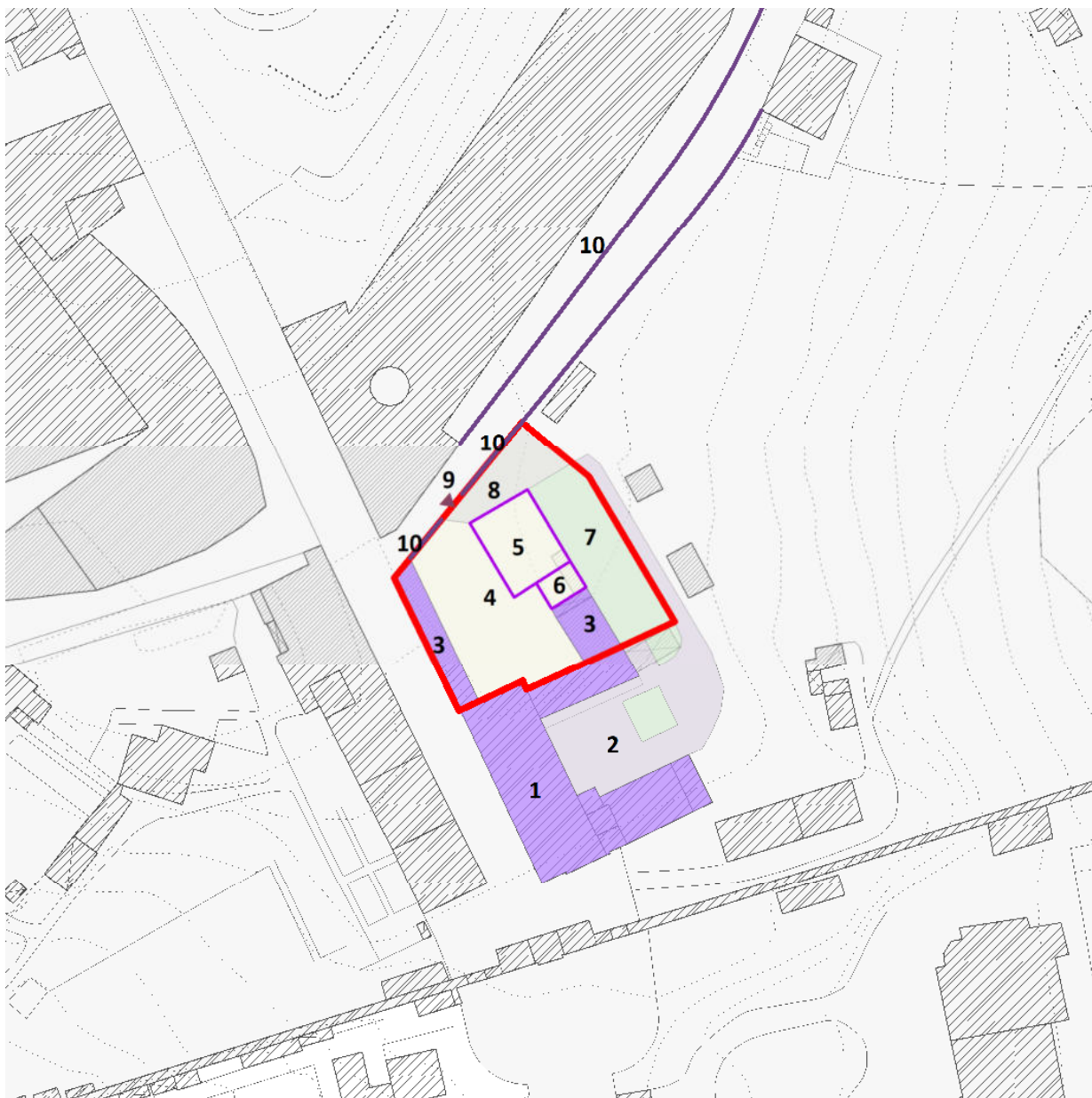
Non hanno carattere prescrittivo i sedimi e i profili dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra e in alzato degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi.

## Titolo XI      Le trasformazioni previste per UTOE

### Capo I UTOE 1 Sito Unesco

#### **Art. 123 Intervento Diretto in Via A. Mattioli, Via di Fontanella (ID01.01)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura di servizi per l'assistenza sanitaria esistente (s2f) al fine di migliorare gli spazi di soggiorno collettivi e i servizi.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 1.220 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 300 mq.  
numero alloggi massimo: -  
numero piani fuori terra massimo: 2      Indice di Copertura massimo: -  
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Immobile ex Casa lavoro per sordomute adulte ora residenza assistenziale G. Caccialupi e podere annesso);
  - vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - potenziale archeologico di grado 5 (area situata all'interno delle mura della Siena bassomedievale e nei pressi dell'evidenza archeologica che si colloca nell'area dell'ex ospedale Sclavo – rif. Schedario evidenze archeologiche 355 -).
5. Disposizioni specifiche:  
Il nuovo volume dovrà essere localizzato in continuità con i fabbricati esistenti, impiegando tecnologie e materiali coerenti al contesto ed assicurando un adeguato inserimento paesaggistico attraverso soluzioni che non alterino significativamente l'assetto attuale.  
L'accessibilità e le modalità di fruizione delle aree dovranno essere compatibili e coerenti con il contesto paesaggistico, in particolare attraverso opportune sistemazioni a verde.



*Schema di riferimento:*

- 1 – complesso ex Casa lavoro per sordomute*
- 2 – corte e percorsi pedonali pavimentati esistenti*
- 3 – edifici esistenti da conservare*
- 4 – area destinata all'ampliamento con sedime indicativo dei nuovi volumi*  
*(5 - altezza massima a valle di 2 piani; 6 - altezza massima a valle di un piano)*
- 7 – area con sistemazione a verde esistente*
- 8 – area carrabile esistente*
- 9 – accesso carrabile esistente su Via di Fontanella*
- 10 – muri alti caratterizzanti Via di Fontanella*

## Capo II UTOE 2 Propaggini nord

### Art. 124 Intervento Diretto in Viale C. Benso Conte di Cavour, Viale G. Mameli (ID02.01)

1. Il progetto prevede il recupero con destinazione scolastica del tipo servizi per l'istruzione superiore (s5) della caserma del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.885 mq.

Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione degli edifici recenti (parte est): 850 mq.

Superficie edificabile (SE) da riuso dell'edificio esistente (parte ovest): 1.850 mq.

numero piani fuori terra massimo nuovi edifici: 2

Indice di Copertura massimo: - opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

All'edificio ormai storicizzato nella sua configurazione, posto nella parte ovest, è attribuita la disciplina di intervento t3; sono per questo consentite modifiche al solo prospetto sulla corte interna.

Per gli edifici posti a est, che si affacciano su via Mameli, è consentita la demolizione e ricostruzione, mantenendo l'attuale allineamento su viale Mameli con l'edificio esistente storicizzato.

La dotazione di parcheggi privati dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento e non potrà essere monetizzata; è ammessa la realizzazione di un'autorimessa interrata, con accesso da viale Mameli, con eventuale modifica delle quote del piazzale interno limitatamente alla zona di accesso alla rampa.

In considerazione del contesto, chiuso da mura perimetrali, nella realizzazione degli spazi verdi è auspicabile l'impiego prevalente di arbusti integrati da poche alberature.

È consentita l'attuazione in fasi autonome e separate dell'intervento di recupero e di quello di demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 125 Intervento Diretto in Viale G. Mazzini, Via N. Bixio (ID02.02)**

1. Il progetto prevede la riconversione dell'area e degli ex magazzini comunali per destinarli a servizi universitari, servizi culturali, sociali e ricreativi (s6, s2b, s2e) ed il completamento della sistemazione del parco circostante.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 15.695 mq.

Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 950 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo nuovi edifici: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- adeguamento e sistemazione del tratto di strada di accesso alla struttura e di servizio anche al parco, in continuità con il percorso che si ricollega al parco della stazione, curando in particolare gli spazi per la componente pedonale;

- completamento della sistemazione dell'area verde lungo viale Mazzini, valorizzandola e rendendola meglio accessibile.

Dovrà inoltre essere oggetto di convenzione la possibilità di fruizione pubblica dei nuovi locali e degli spazi aperti di pertinenza.

Qualora l'intervento sia realizzato prima dell'attuazione dell'intervento ID02.03 è richiesto l'adeguamento e la sistemazione della strada di accesso da via Bixio.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

L'area prossima a via Bixio, attualmente occupata da un fabbricato per il quale è prevista la demolizione, sarà destinata ad area di parcheggio a servizio della struttura.

Nelle sistemazioni a verde si dovranno recuperare le piante meglio conformate e paesaggisticamente rilevanti tra quelle presenti, integrandole con specie arboree e arbustive.

### **Art. 126 Intervento Diretto in Via N. Bixio (ID02.03)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a raso (per un massimo di 36 posti auto), a servizio dei residenti e delle attività presenti nella zona.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 1.805 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: -
  - numero alloggi massimo: -
  - numero piani fuori terra massimo: -
  - Indice di Copertura massimo: -
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - adeguamento e sistemazione della strada di accesso da Via Bixio.

Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che stabilisca l'ambito territoriale ed il vincolo permanente alla pertinenzialità dei posti auto.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.
5. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà limitare il rimodellamento del suolo e utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione e di mitigazione visiva delle auto in sosta; in particolare l'accesso al parcheggio sarà localizzato a nord, nella parte a quota più alta, in modo da assecondare la morfologia del terreno ed evitare significativi rimodellamenti del suolo. È consentita l'installazione di strutture leggere di ombreggiamento dei posti auto.

### **Art. 127 Intervento Diretto in Via del Vecchietta a Ravacciano (ID02.04) – stralcio Conferenza paesaggio**

### **Art. 128 Intervento Diretto in Via Esterna Fontebranda – ex Sardinia - (ID02.05)**

1. Il progetto prevede il recupero del complesso ex Sardinia (Siena Petroli) per attività direzionali e di servizio (e1, e2, e3), con esclusione dei servizi di ospitalità temporanea e comprensive di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1).
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 3.820 mq.
  - Superficie edificabile (SE) da riuso: 950 mq. (esclusa unità abitativa esistente)
  - numero alloggi massimo: 1 (alloggio esistente al primo piano)
  - numero piani fuori terra massimo: -
  - Indice di Copertura massimo: -
  - opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.
5. Disposizioni specifiche:

L'intervento è subordinato alla completa rimozione delle strutture incongrue e precarie presenti ed alla bonifica dell'area, ripristinando per quanto possibile i caratteri di ruralità e naturalità degli spazi aperti.

All'edificio principale è attribuita la disciplina di intervento t3; agli altri fabbricati, a carattere accessorio, è attribuita la disciplina di intervento t4.

Dovrà essere conservato il muro di contenimento in pietra lungo via Esterna Fontebranda.

## Art. 128 bis Intervento Diretto fra via Nino Bixio e Via Don Minzoni - ex Telecom - (ID02.06)

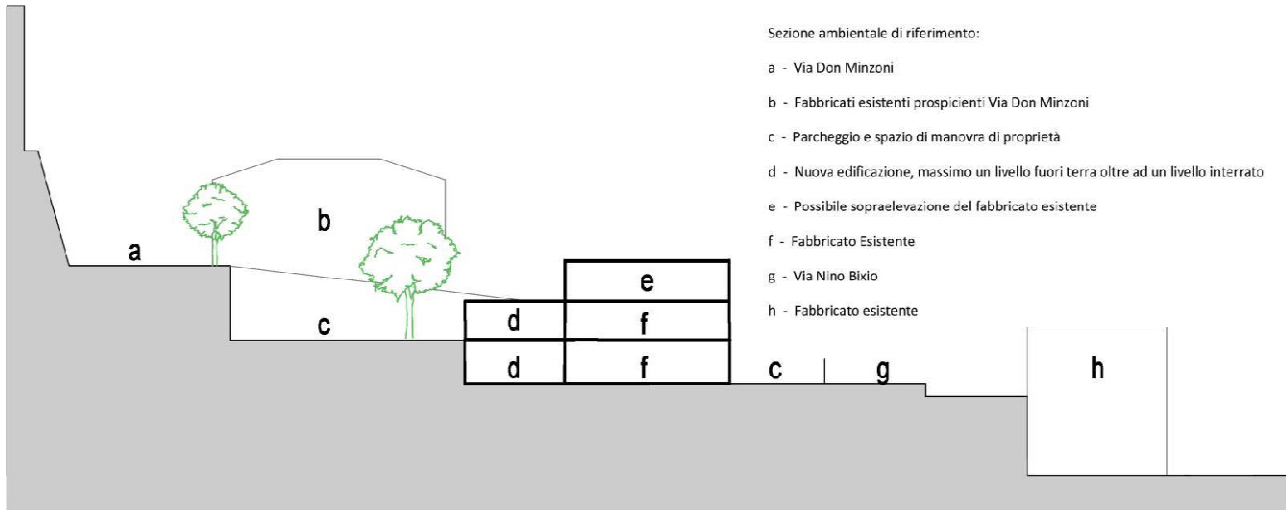
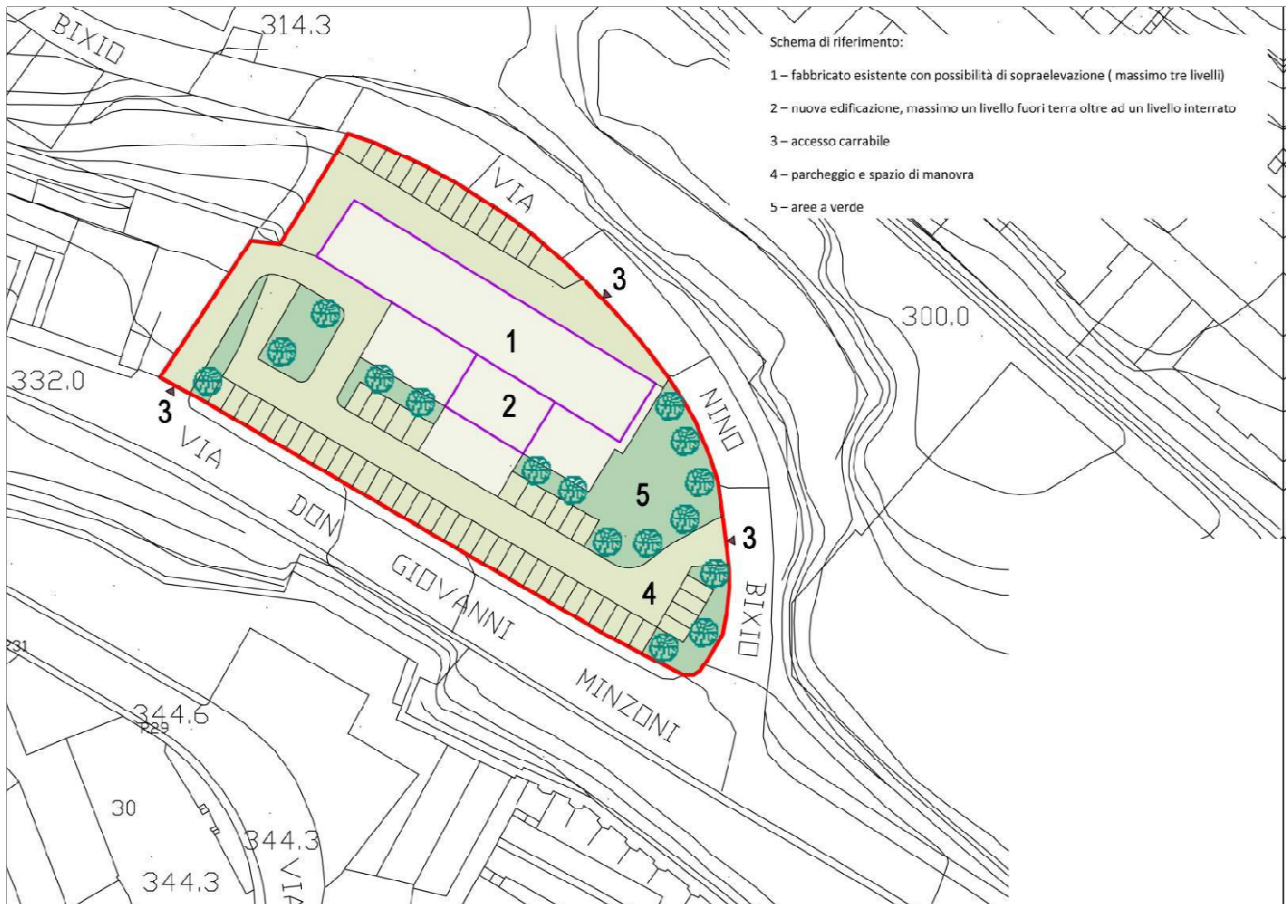
1. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente, con destinazione Direzionale e di Servizio
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST):	4.300 mq.
superficie edificabile (SE) massima in ampliamento:	1.150 mq.
numero piani esistente:	1 a monte, 2 a valle
numero piani massimo:	2 a monte, 3 a valle
altezza massima della linea di colmo, a monte	9,00 m.
3. Opere ed attrezzature pubbliche richieste per l'intervento:
  - realizzazione di un parcheggio a raso e adiacente marciapiede di uso pubblico lungo via Don Giovanni Minzoni sul lato della proprietà, anche in parte in aggetto mitigato con opportuno filtro costituito da specie arboree e arbustive.
4. Dotazione parcheggi: il progetto dovrà individuare una superficie sufficiente a soddisfare quanto previsto dal comma 1 e 2 dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo
5. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato;
6. Vincoli e tutele:
  - Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.136 del D. lgs. 42/2004
7. Disposizioni specifiche

L'ampliamento dovrà essere in continuità con il fabbricato esistente, assicurando un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'utilizzo di materiali e forme idonei al contesto.

L'altezza massima complessiva dell'edificio a monte, intesa come linea di colmo, non dovrà superare i 9 m. e dovrà essere mantenuta la stessa tipologia di tetto a falde.

Gli accessi carrabili per la fruizione dei piazzali destinati a parcheggio dovranno essere mantenuti nell'attuale collocazione.
8. Gli schemi grafici allegati sono puramente indicativi.



### Capo III UTOE 3 Propaggini sud

#### Art. 129 Intervento Diretto in Via E. S. Piccolomini (ID03.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, recuperando e riqualificando un'area dismessa che versa in condizioni di progressivo degrado.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 7.700 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.

numero alloggi massimo: 17

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 72 posti auto (1.800 mq.), posizionato nella fascia prospettante via Piccolomini.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi saranno localizzati a valle del parcheggio pubblico, a occupare la parte ovest del piazzale dell'attività oggi dismessa, mentre la parte est dovrà essere riqualificata con sistemazioni a verde, come la fascia a ovest, in continuità con il contesto rurale circostante. La soluzione volumetrica non dovrà creare una cortina muraria continua. Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti ai margini dell'area, in particolare nella fascia a ovest.

Il parcheggio pubblico, alberato, sarà organizzato su più gradoni, sfruttando il dislivello esistente con via Piccolomini. Lungo la viabilità principale il parcheggio dovrà essere dotato di uno spazio esterno alla carreggiata riservato alla fermata del Trasporto Pubblico Locale.



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

2 – spazi per autorimesse e parcheggi privati

3 – percorso carrabile di accesso al nuovo insediamento e al parcheggio pubblico (adeguamento accesso esistente)

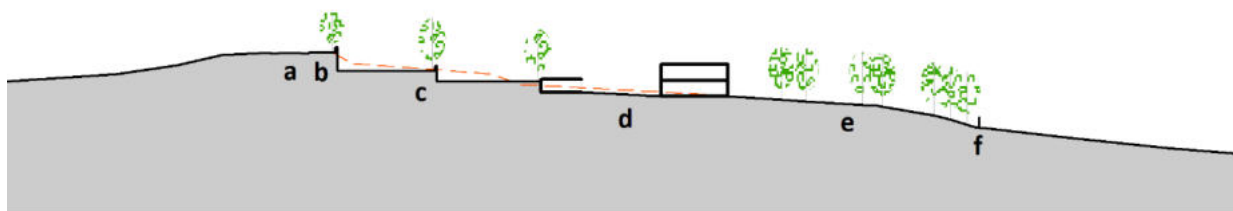
4 – parcheggio pubblico a raso alberato, organizzato su livelli sfalsati con terrazzamenti

5 – percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio e via Piccolomini

6 – spazio per la fermata del trasporto pubblico locale

7 – verde privato di pertinenza del nuovo insediamento con mantenimento e potenziamento delle alberature esistenti e sistemazione a verde di parte dell'attuale piazzale





*Sezione ambientale di riferimento:*

*a – via Piccolomini*

*b – spazio pedonale e per la fermata del trasporto pubblico locale*

*c – parcheggio pubblico alberato e terrazzato*

*d – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani)*

*e – verde privato di pertinenza del nuovo insediamento*

*f – limite dell’area di intervento*

## Capo IV UTOE 4 Massetana - Cerchiaia

### Art. 130 Piano Attuativo in Strada di Cerchiaia (PA04.01)

1. Il progetto prevede il prolungamento dell’insediamento produttivo di Cerchiaia a sud al fine di individuare una nuova e più adeguata collocazione unitaria per i servizi tecnici del Comune (tra cui i magazzini comunali e l’autoparco), attualmente dislocati su più sedi e la riconversione dell’area attualmente utilizzata come magazzino comunale, in testata della zona di Cerchiaia, per attività direzionali e di servizio.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 57.865 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 8.000 mq. con destinazione per attrezzature di interesse comune (servizi amministrativi) e servizi tecnici e tecnologici (nuova edificazione nella parte sud) e 6.000 mq. con destinazione ad attività direzionali e di servizio (demolizione e ricostruzione nella parte nord)

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2 (con altezza massima di 10,50 ml. nella parte sud), 3 (nella parte nord)

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione dell’area destinata a servizi, per una superficie minima di 42.350 mq, comprendente il parcheggio pubblico per almeno 60 posti auto (1.500 mq.) da realizzare nella parte nord;
- adeguamento della viabilità nel tratto iniziale, prospettante gli impianti sportivi;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 posti auto (2.500 mq.) nella parte nord.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell’art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo insediamento destinato a servizi comunali avrà un impianto organizzato su una viabilità interna in prolungamento della Strada di Cerchiaia, disponendo edifici e spazi di pertinenza nell’area pianeggiante, con minimi rimodellamenti del suolo e prevedendo, ai margini, ampie fasce con sistemazioni a verde di filtro e mitigazione paesaggistica (barriere verdi) e, verso il corso del torrente Tressa, quale potenziamento dell’ambito di pertinenza fluviale e fascia tampone per la tutela dei valori naturalistici; a tali fini dovrà essere inoltre valorizzata la presenza della vecchia gora del Mulino di San Cristoforo. La parte più prossima al tessuto esistente sarà sistemata a verde, mantenendo la continuità dei tracciati che portano a Doglia e all’Albergaccio e poi alla Strada della Tressa e nella fascia adiacente, attraversata da elettrodotti aerei per i quali non è in programma l’interramento, saranno localizzati gli spazi di sosta carrabile, ad integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell’intero insediamento di Cerchiaia, e spazi di deposito all’aperto.

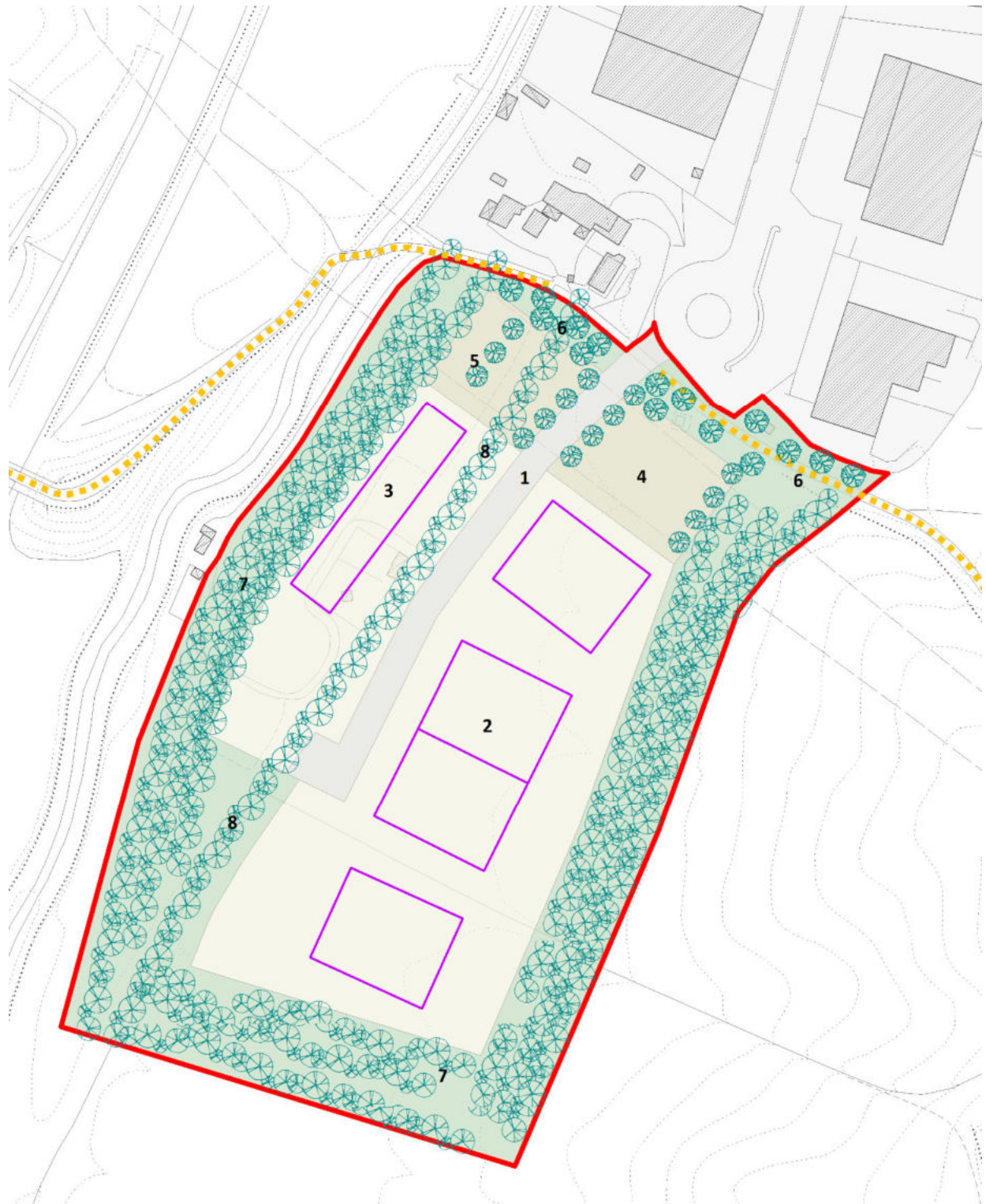
Il nuovo complesso direzionale e di servizio nella parte nord dovrà essere progettato in modo da relazionarsi con le strutture edificate e con le attrezzature esistenti, in particolare per la definizione degli spazi aperti e dei percorsi pedonali di uso pubblico e collettivo.

Tutti i parcheggi a raso dovranno essere equipaggiati con alberature a intervallare gli spazi di sosta; i parcheggi pubblici a raso nella parte nord dovranno essere realizzati con pavimentazione semipermeabile o permeabile.

Per l'illuminazione esterna dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

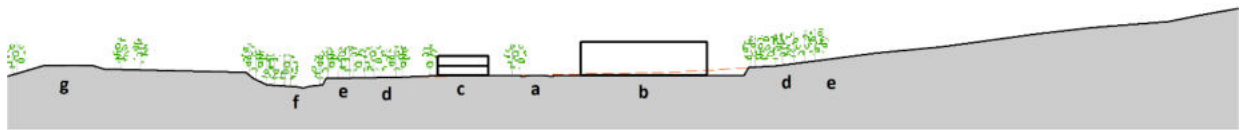
5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per il lotto nord il rilascio dei titoli abilitativi è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale legato agli usi dell'area in passato.



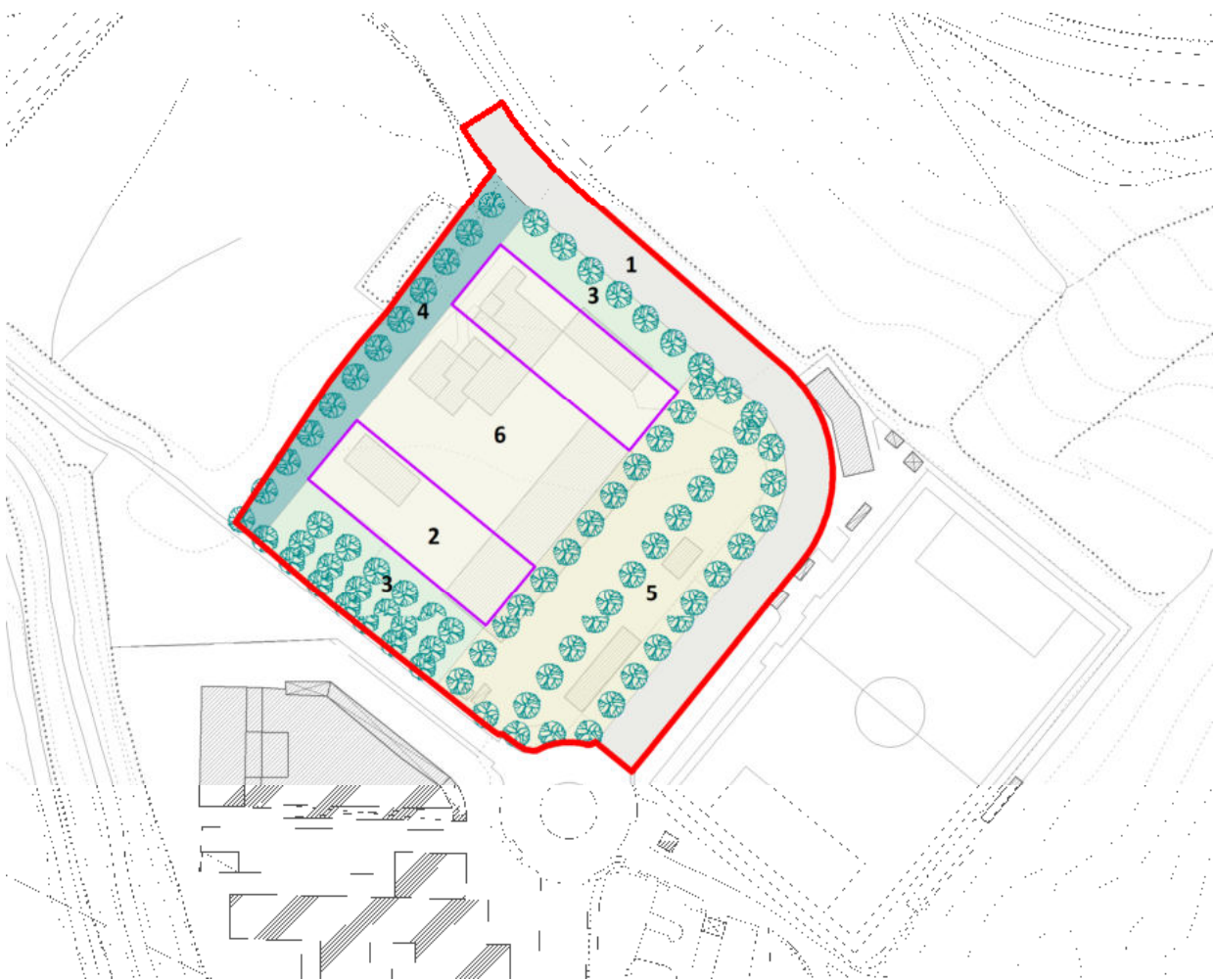
Schema di riferimento per la parte sud (nuova sede dei servizi tecnici comunali):

- 1 – prolungamento della Strada di Cerchiaia
- 2 – area destinata alla nuova edificazione per magazzini, autorimesse e laboratori del Comune e relativi spazi di pertinenza, con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani, 10, 50 ml.)
- 3 – area destinata alla nuova edificazione per uffici, spogliatoi, servizi e mensa del Comune con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 4 – piazzale e spazio di deposito all'aperto
- 5 – parcheggio pubblico a raso alberato
- 6 – area verde pubblica alberata e percorsi di collegamento alla Coroncina e alla zona di Doglia e Albergaccio
- 7 – fascia verde di ambientazione, filtro e mitigazione paesaggistica (barriere verdi)
- 8 – gora del Mulino di San Cristoforo



Sezione ambientale di riferimento:

- a – prolungamento della Strada di Cerchiaia
- b – area destinata alla nuova edificazione per i servizi tecnici comunali – magazzini, laboratori, autorimesse – (altezza massima 2 piani, 10,50 ml.)
- c – area destinata alla nuova edificazione per i servizi tecnici comunali - uffici, spogliatoi, mensa – (altezza massima 2 piani)
- d – barriere verdi di ambientazione, filtro e mitigazione (fascia minima di 20÷25 ml.)
- e – limiti dell'area di intervento
- f – torrente Tressa e fascia ripariale
- g - E78 Grosseto-Fano



Schema di riferimento per la parte nord (riconversione dei magazzini e spazi servizi tecnici comunali):

- 1 – adeguamento della Strada di Cerchiaia
- 2 – area destinata alla nuova edificazione a destinazione direzionale e di servizio con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)
- 3 – aree verdi private
- 4 – spazio pedonale e percorso pedonale (privati) con sistemazione a verde, di transizione in previsione dell'intervento per attività commerciali e direzionali/di servizio (ID04.03)
- 5 – parcheggio a raso pubblico e per la sosta stanziale, alberato con pavimentazione semipermeabile o permeabile
- 6 – “corte” interna di pertinenza delle nuove attività



area di intervento (ST): 120.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq. a destinazione commerciale (somministrazione di alimenti e bevande) e/o direzionale e di servizio e1 (uffici, sedi di associazioni private – ad esempio sportive -) e/o e3 (palestre, centri fitness ecc.) (comparto D)

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche richieste per l'intervento di nuova edificazione con destinazione commerciale e direzionale e di servizio:

- cessione di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche (ad integrazione delle dotazioni esistenti) (secondo campo di calcio e aree complementari) per una superficie minima di 18.000 mq.

altre opere ed attrezzature pubbliche:

- ampliamento del complesso delle piscine per una Superficie Edificabile (SE) massima di 800 mq. (1 piano), in continuità con la struttura esistente (comparto B);
- realizzazione di edificio per le attività legate alla pratica del rugby (clubhouse, spogliatoi) per una Superficie Edificabile (SE) massima di 500 mq. (1 piano) (comparto A);
- sistemazione degli spazi per il tiro con l'arco, anche con l'installazione di strutture leggere di supporto, e ampliamento dei parcheggi pubblici in prolungamento delle dotazioni esistenti lungo via F. Coppi (comparto C);
- realizzazione di un secondo campo da calcio (campo di allenamento), dotato di spogliatoi e spazi di supporto per una Superficie Edificabile (SE) massima di 100 mq. (1 piano), localizzato a sud del tiro con l'arco (parte del comparto D).

### 3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte, lungo il fosso di Fontebecci.

### 4. Disposizioni specifiche:

L'impianto dovrà prevedere la riorganizzazione e integrazione dei percorsi differenziando per quanto possibile l'accessibilità carrabile da quella pedonale e ciclopedonale, fatto salvo quanto necessario a consegna di merci e strumentazioni e motivi di emergenza o specifiche necessità.

Le aree per la sosta dei veicoli dovranno prevedere l'utilizzo di pavimentazioni non totalmente impermeabili e con alberature a intervallare gli stalli.

Adeguate fasce verdi di ambientazione dovranno essere predisposte lungo i margini verso la Tangenziale.

La nuova edificazione per attività commerciali, direzionali e di servizio, con gli spazi aperti di pertinenza e i relativi parcheggi, sarà localizzata lungo via F. Coppi, tra il campo da calcio esistente e il nuovo campo di allenamento.

### 5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Una parte marginale dell'area è stata usata in passato come discarica di inerti e pertanto dovranno essere attuate tutte le prescrizioni previste nel "Documento di valutazione del rischio sito-specifico e nella relazione illustrativa sul piano di ripristino ambientale, gestione post-operativa e piano di sorveglianza" redatto nel 2008; in quell'ambito, verificata l'assenza di inquinanti particolari, dovrà essere riportato uno strato di terreno vegetale per poterne consentire comunque un uso adeguato.





*Schema di riferimento:*

- 1 – campo di rugby esistente e 2 – nuovo edificio di supporto alle attività del rugby a un solo livello, eventualmente seminterrato (sedime indicativo) (comparto A)
- 3 – complesso esistente con piscine coperte e scoperte, 4 – ampliamento della struttura con un nuovo volume a un solo livello (sedime indicativo) e 5 - percorso pedonale (comparto B)
- 6 – campo da calcio esistente  
7 – velodromo esistente  
8 – parcheggio a raso esistente
- 9 - ampliamento delle aree di sosta carrabile (parcheggio a raso alberato), 10 – impianto per il tiro con l’arco e 11 – eventuale manufatto di supporto (sedime indicativo) (comparto C)
- 14 - barriere verdi di filtro verso la tangenziale
- 12 – nuovo campo da calcio (per allenamento) e 13 - spogliatoi/magazzini (sedime indicativo), 15 – area destinata alla nuova edificazione con destinazione commerciale, direzionale e di servizio con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani) e 16 – relativi parcheggi (comparto D)

### **Art. 136 Intervento Diretto in via delle Province, via Cassia nord a Fontebecci (ID05.01)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione di un’area adibita a stoccaggio di carburanti dismessa e la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione commerciale (media struttura di vendita c2).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 8.280 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq. (Superficie di Vendita massima 1.500 mq.)

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2 (Hmax 8 ml.)

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione della nuova rotatoria a Fontebecci (parte di OP05.01, escludendo la sistemazione della Strada di Castellina nel tratto tra Fontebecci e la rotatoria di Siena nord come spazio riservato prioritariamente alla fruizione pedonale) e il nuovo collegamento viario con via Giovanni Paolo II (parte di AE06.02, comprendente

l'intero tratto stradale tra la rotatoria di Fontebecci e via Giovanni Paolo II, qualora l'intervento precedesse la realizzazione della rotatoria su via Giovanni Paolo II da parte dell'Amministrazione Comunale, che potrà procedere in una fase successiva modificando l'intersezione);

- sistemazione del parcheggio pubblico esistente su via delle Province.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

L'accesso per i clienti dovrà essere localizzato su via delle Province; l'accesso per i fornitori potrà essere localizzato sulla via Cassia nord.

Il progetto del nuovo edificio deve considerare la presenza della cortina di verde e delle alberature esistenti nell'area, in particolare a nord-est e verso il parcheggio pubblico, che devono essere per quanto possibile mantenute o compensate con nuovi impianti.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la campagna ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo laddove possibile la più estesa permeabilità delle aree. Al fine di garantire il migliore inserimento nel contesto, con il mantenimento delle alberature esistenti e la realizzazione di nuove sistemazioni a verde, dovrà essere valutata la possibilità di realizzare parte dei parcheggi in interrato.

Nella disposizione dei volumi e degli spazi si dovrà tenere conto della presenza di un elettrodotto ai fini di garantire la non esposizione all'inquinamento elettromagnetico della popolazione ed il rispetto dei limiti previsti per legge.

#### **Art. 137 Intervento Diretto in Via Fiorentina, via San Benedetto (ID05.02)**

1. Il progetto prevede la riconversione di un edificio dismesso con destinazione residenziale (a).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 505 mq.

Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 500 mq.; al piano terra sono ammessi esercizi di vicinato e artigianato di servizio

numero alloggi massimo: 4

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione di un nuovo accesso carrabile al parcheggio pubblico esistente da via Fiorentina, adiacente l'ex Pesa;
- adeguamento e sistemazione del tunnel pedonale tra il parcheggio pubblico e via San Benedetto;
- cessione di una fascia della profondità minima di 1,50 ml. lungo Viale Fiorentina da destinare alla viabilità.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo edificio dovrà mantenere l'arretramento del fronte su Via Fiorentina e utilizzare un linguaggio architettonico che dialoghi con il contesto esistente.

Per il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati potrà essere realizzato il completamento dell'autorimessa interrata esistente a servizio dell'edificio PEEP o in alternativa tali parcheggi potranno trovare altra ubicazione all'interno del lotto.

#### **Art. 138 Intervento Diretto in Via B. Tolomei (ID05.03)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area occupata dall'edificio dell'ex Scuola media Vittorio Alfieri, con la demolizione dell'edificio scolastico esistente e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione mista.

2. Dimensionamento:



area di intervento (ST): 6.640 mq.

Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 5.200 mq. con destinazione residenziale (a) (non ammessa al piano terra), commerciale (media struttura di vendita c2, entro il limite massimo di 1.500 mq. di Superficie di Vendita), direzionale e di servizio (e1, e2, e3)

numero alloggi massimo: 32

numero piani fuori terra massimo: 4

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione della strada di accesso alla palestra comunale che dal parcheggio pubblico su via Tolomei si raccorderà al piazzale dell'impianto sportivo;
- realizzazione e cessione di parcheggio a servizio della palestra comunale per almeno 12 posti auto, da localizzare nell'area ricompresa tra l'impianto sportivo e il lotto di intervento; il parcheggio dovrà essere raccordato con le quote del resede esistente mediante necessari movimenti di terra e pavimentato con idonei materiali per garantire la permeabilità dei suoli.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo edificio dovrà rapportarsi al contesto, per gli aspetti materici e i rapporti dimensionali, mantenendo più o meno la collocazione dell'edificio scolastico attuale e in modo da salvaguardare gli alberi ad alto fusto esistenti. I parcheggi della struttura commerciale-direzionale dovranno avere accesso separato dai parcheggi della residenza; i nuovi parcheggi su via Tolomei dovranno essere realizzati in continuità con il parcheggio pubblico esistente e analogamente alberati.

È prevista la demolizione del collegamento tra la ex scuola e la palestra con ripristino delle murature, degli infissi e delle finiture dell'edificio sportivo.

Le opere in favore della struttura sportiva pubblica potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dall'intervento.

### **Art. 139 Intervento Diretto in Via Custoza, Strada dei Cappuccini - Villa Poggiarello (ID05.04)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura alberghiera esistente (d1) nel complesso di Villa Poggiarello e l'integrazione delle dotazioni pubbliche a supporto degli impianti sportivi comunali di Via Custoza, migliorandone l'accessibilità, la permeabilità e la fruibilità pedonale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 45.970 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 2.000 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: -

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di un nuovo ingresso carrabile e pedonale agli impianti sportivi comunali da Via Custoza ed attrezzatura di spazi di parcheggio per almeno 40 posti auto (1.000 mq.) da localizzare nella zona sud-est – tra il complesso alberghiero e i campi sportivi – occupando parte delle aree verdi di proprietà pubblica;
- realizzazione e cessione di verde pubblico su Strada dei Cappuccini per una superficie minima di 1.800 mq. finalizzata all'individuazione di un ulteriore ingresso e collegamento pedonale agli impianti sportivi; la parte adiacente a Strada dei Cappuccini sarà attrezzata per la sosta carrabile, con almeno 20 posti auto (500 mq.).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi in ampliamento dovranno essere realizzati in continuità con il complesso esistente, al quale si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) per gli edifici di antica formazione e di tipo 4 (t4) per gli edifici recenti, che potranno essere interessati dall'intervento di ampliamento, anche attraverso la sopraelevazione, purché entro il limite di un solo piano in aggiunta. Nuovi volumi su aree libere sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante il complesso principale e in particolare in adiacenza ai fabbricati non di antica formazione sul retro del corpo centrale prospettante il piazzale di ingresso (massimo un piano fuori terra, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati), per gli spazi di servizio e attrezzature, e in aggiunta alla *dependance* di recente edificazione (massimo 3 piani fuori terra a valle, oltre al piano seminterrato), per le camere; l'ampliamento della *dependance* a monte di Strada dei Cappuccini dovrà essere realizzato con caratteristiche tipologiche e materiali analoghi a quelli dell'edificio esistente. Per la *dependance* è ammessa inoltre la sopraelevazione dell'ultimo livello, con trasformazione degli attuali locali accessori (soffitte) in nuove camere, raggiungendo un'altezza massima di 3 piani fuori terra a valle, oltre al piano seminterrato. È infine consentito l'ampliamento dei locali ristorante e soggiorno al primo piano occupando in parte il terrazzo giustapposto alla villa.

Dovrà essere mantenuto e valorizzato il parco posto nella parte nord, tra l'ingresso originario e la Villa, così come le alberature autoctone di alto fusto. Al margine sud est si dovrà invece valutare la sostituzione di conifere decontestualizzate con latifoglie arboree e arbustive più idonee al contesto.

I posti auto a servizio dell'attività ricettiva dovranno essere reperiti nella immediata prossimità dell'accesso al complesso, al fine di limitare al massimo la viabilità carrabile interna, con possibilità di copertura dei parcheggi attuali per consentire l'aumento dell'area di parcheggio.

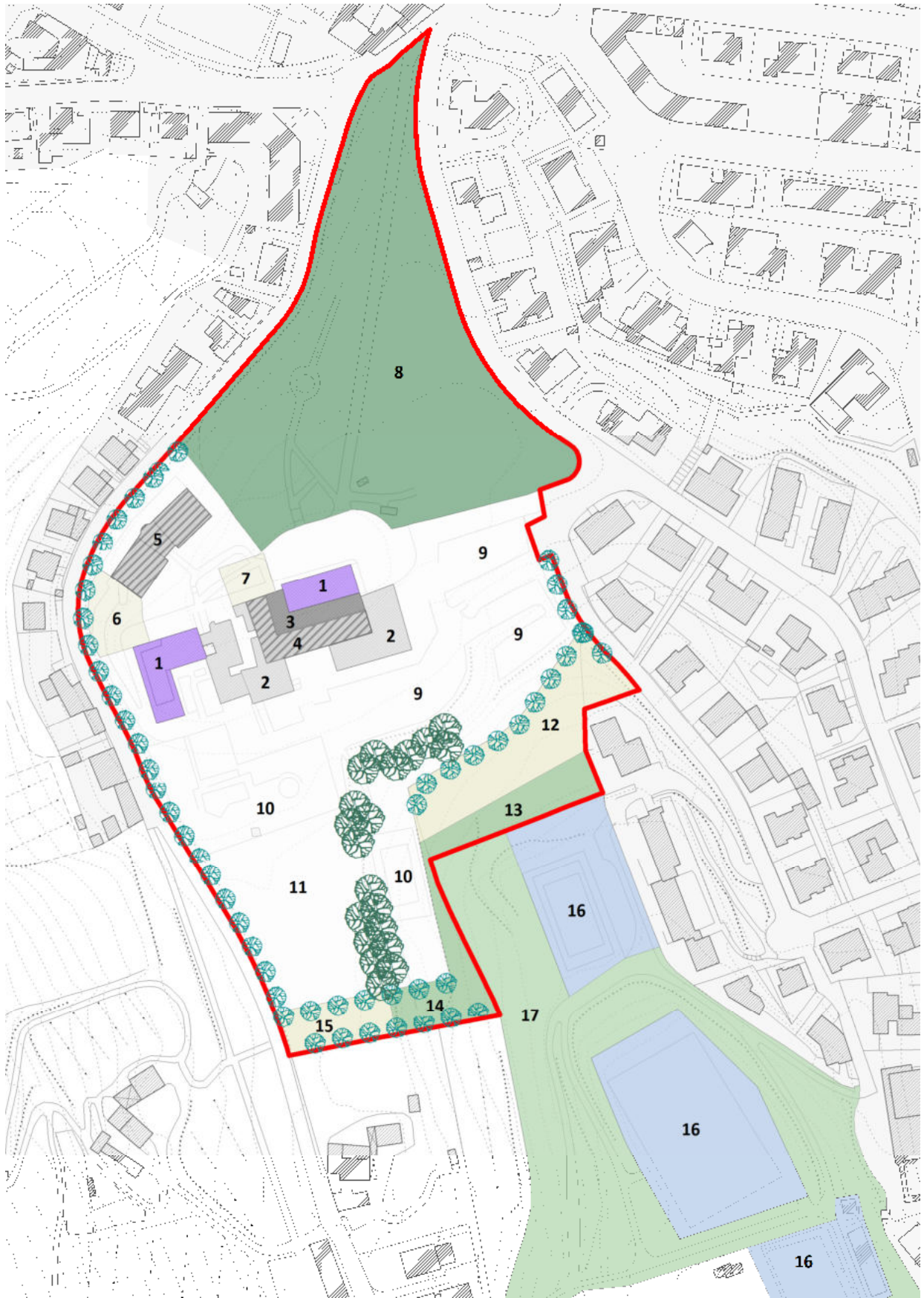
Particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti, nel quadro di una riqualificazione generale basata su una considerazione d'insieme del complesso a destinazione ricettiva e delle attrezzature pubbliche, integrando le dotazioni pubbliche contestualmente agli interventi sulla struttura alberghiera.

Per l'ingresso ai campi sportivi da Via Custoza è consentito il rimodellamento del terreno per realizzare un percorso carrabile di pendenza adeguata e realizzare spazi pianeggianti per la sosta carrabile, oltre che per i percorsi pedonali di collegamento agli impianti sportivi, privilegiando un assetto a gradoni analogo a quello delle aree di sosta dell'albergo; dovrà in ogni caso essere evitato l'impiego di muri a retta e limitata l'impermeabilizzazione, privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Nella sistemazione dell'ingresso da Strada dei Cappuccini si dovrà garantire la minima alterazione dello stato attuale dei luoghi, limitandosi alla modifica della scarpata strettamente indispensabile a consentire un'adeguata pendenza dell'accesso carrabile; sono ammessi i rimodellamenti finalizzati all'individuazione del percorso pedonale di collegamento agli impianti sportivi; la parte destinata alla sosta non potrà essere impermeabilizzata e dovrà essere alberata.

#### 6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

La conferma della previsione di installazione nell'area di un'antenna per la telefonia mobile è subordinata all'adozione di misure atte a garantire sufficienti livelli di tutela per l'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.



*Schema di riferimento:  
 1 – edifici di antica formazione (disciplina di intervento di tipo 3) - 3 piani a monte oltre al sottotetto per la villa,  
 3 piani per l'edificio a ovest -*

- 2 – edifici recenti (disciplina di intervento di tipo 4) – un piano oltre al seminterrato a est,  
2 piani oltre al seminterrato a ovest
- 3 – ristorante e soggiorno, da ampliare (4) sempre a un livello sul terrazzo
- 5 – dependance da sopraelevare (massimo 3 piani fuori terra a valle oltre al seminterrato), a quota sopraelevata rispetto a Strada dei Cappuccini e a quota inferiore rispetto alla villa
- 6 - area destinata alla nuova edificazione (massimo 3 piani fuori terra a valle oltre al seminterrato), in ampliamento alla dependance
- 7 – area destinata all’ampliamento dei locali di servizio (massimo un piano fuori terra)
- 8 – parco da tutelare e valorizzare
- 9 – spazi di sosta di pertinenza della struttura ricettiva
- 10 – attrezzature di pertinenza della struttura ricettiva (piscine, campo da tennis)
- 11 - spazi verdi di pertinenza della struttura ricettiva
- 12 e 13 – sistemazione delle aree pubbliche con realizzazione di spazi di sosta a raso e percorsi pedonali a servizio degli impianti sportivi e del giardino pubblico, con rimodellamento con tecniche di ingegneria naturalistica e limitata impermeabilizzazione
- 14 – ampliamento del giardino pubblico esistente con collegamento a Strada dei Cappuccini con sistemazione della parte prospettante la via a spazi di sosta (15) non pavimentati
- 16 – impianti sportivi esistenti
- 17 – giardino pubblico esistente

## Capo VI UTOE 6 Stazione - Toselli

### Art. 140 Piano Attuativo in Viale A. Sclavo (PA06.01)

1. Il progetto prevede la riqualificazione e il potenziamento degli impianti sportivi, insieme alla realizzazione di uno studentato e attività direzionali e di servizio connesse.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 77.105 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 8.000 mq. a destinazione direzionale e di servizio (studentato e4), 1.000 mq. a destinazione direzionale e di servizio (palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva e3) e 2.100 mq. destinati alla realizzazione di una nuova palestra (e3) a completamento delle attrezzature sportive esistenti.

numero posti alloggio massimo: 300

numero piani fuori terra massimo: 5

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico con funzione di parcheggio scambiatore, potenziando l’area di sosta tra il tracciato ferroviario attuale e l’ex sedime ferroviario, con adeguamento dei tracciati viari di accesso sia dalla rotatoria su Via Giovanni Paolo II sia da Viale Sclavo; il parcheggio dovrà essere organizzato come struttura multipiano, sfruttando il dislivello esistente tra l’attuale piazzale e l’ex sedime ferroviario, anche di tipo Fast-Park purché dotata di soluzioni con elementi verdi di ambientazione per le strutture verticali e orizzontali e di ombreggiamento;
- adeguamento del tratto di viabilità (strada del Tiro a segno) dal parcheggio scambiatore (lato strada fiume) all’accesso al nuovo complesso e agli impianti;
- riqualificazione del tracciato esistente tra l’attuale area di sosta e Viale Sclavo (con sottopasso dell’ex sedime ferroviario) come percorso pedonale e/o ciclopedonale;
- cessione dell’area tra Viale Sclavo, il parcheggio scambiatore e il tracciato citato al punto precedente, comprendente l’ex sedime ferroviario, come verde pubblico per una superficie minima di 11.800 mq.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell’art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

4. Disposizioni specifiche:

L’attivazione del progetto è subordinata alla realizzazione dell’intervento di recupero e di adeguamento strutturale, in particolare dal punto di vista antisismico, del Palasport (con disciplina di intervento di tipo 4), per il quale dovrà

inoltre essere sottoscritta apposita convenzione finalizzata a disciplinare l'utilizzo pubblico della struttura e degli spazi verdi.

Al secondo palazzetto esistente (Dodecaedro) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

All'altra struttura coperta esistente è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

La nuova palestra avrà accesso carrabile da viale Sclavo, utilizzando l'accesso esistente a monte del Dodecaedro; gli spazi aperti saranno mantenuti prevalentemente a verde, conservando e potenziando la fascia alberata di filtro e di ambientazione lungo il viale e prevedendo analoghe piantumazioni sul margine nord e verso lo studentato. Per la realizzazione del nuovo volume si dovranno limitare i movimenti di terra, anche con soluzioni in parte seminterrate. L'edificazione a destinazione direzionale e di servizio sarà localizzata nell'area a nord-ovest del Palasport, nella parte più a valle, prospettante la strada fiume, in modo da limitare al massimo l'impatto visivo rispetto al contesto paesaggistico. Saranno da limitare i rimodellamenti del suolo, privilegiando soluzioni interrate e seminterrate – valorizzando il pendio e le differenze di quota esistenti - per i parcheggi privati e per i locali di servizio, riservando i volumi fuori terra agli alloggi. L'accesso carrabile al nuovo complesso e al Palasport – ad esclusione del pubblico - sarà dalla strada del Tiro a segno, riorganizzando la fascia tra gli edifici e il sedime dell'ex tracciato della ferrovia come parcheggio a raso alberato. Dovranno essere previste piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine nord e nord-ovest e dovranno essere mantenute e integrate le sistemazioni a verde lungo il sedime dell'ex tracciato della ferrovia.

Dovranno in generale essere per quanto possibile mantenute ed integrate le alberature esistenti, rimuovendo specie arboree e arbustive non idonee al contesto e degradate.

Nella definizione degli spazi si dovrà tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

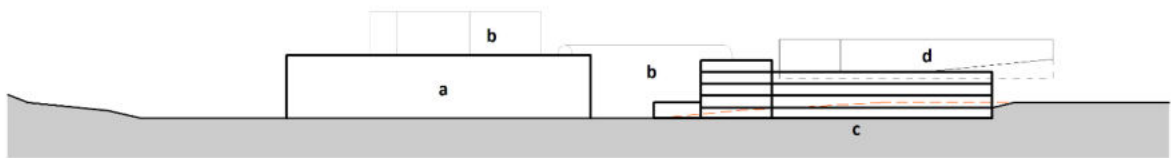
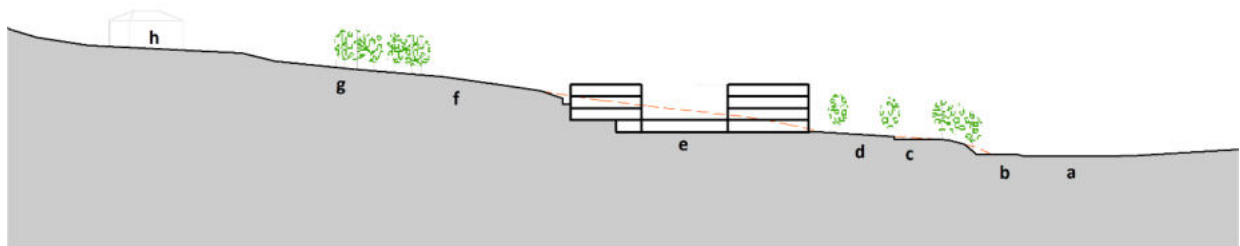


*Schema di riferimento:*

- 1 – Palasport e altre strutture sportive esistenti*
- 2 – area destinata alla nuova palestra con sedime indicativo del nuovo volume*
- 3 – verde di uso pubblico per attività sportiva informale e relax*
- 4 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi*  
*(studentato: 5 basamento a un livello per locali di servizio e parcheggi pertinenziali, 6 blocchi con altezza massima di 3 piani, oltre il basamento, per alloggi e spazi comuni;*



- palestre e spazi fitness complementari alle strutture esistenti: 7 blocco a un livello)*
- 8 – verde privato di pertinenza dello studentato con mantenimento delle alberature esistenti
- 9 – viabilità interna a servizio dello studentato e degli impianti sportivi
- 10 – parcheggio a raso alberato
- 11 – primo tratto della strada del Tiro a segno da adeguare per l'accesso alle strutture
- 12 – parcheggio scambiatore
- 13 – viabilità di collegamento a Via Giovanni Paolo II
- 14 - viabilità di collegamento a Viale Sclavo
- 15 – tracciato da riqualificare come percorso pedonale
- 16 – verde pubblico



*Sezioni ambientali di riferimento (studentato e altri spazi per attività direzionali e di servizio):*

*in alto (indicativamente est-ovest)*

*a – viabilità di collegamento a Via Giovanni Paolo II*

*b – strada del Tiro a segno*

*c – viabilità interna*

*d – parcheggio a raso alberato*

*e - area destinata alla nuova edificazione*

*f – area verde privata*

*g – limite dell'intervento*

*h – complesso esistente (Sant'Eurosia e Sant'Isidoro);*

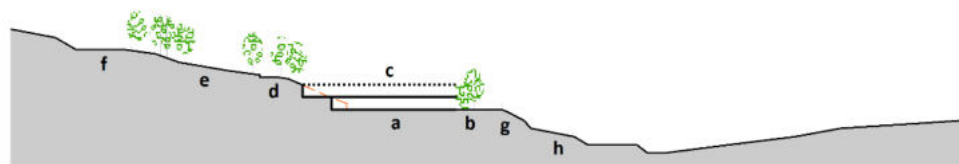
*in basso (indicativamente nord-sud)*

*a – Palasport*

*b - altre strutture sportive esistenti*

*c - area destinata alla nuova edificazione*

*d – nuova palestra*



*Sezione ambientale di riferimento (parcheggio scambiatore):*

*a - struttura multipiano*

*b – elementi vegetazionali di ambientazione e ombreggiamento*

*c – struttura leggera di copertura per l'ombreggiamento*

*d – ipotesi di recupero come percorso pedonale dell'ex tracciato ferroviario*

*e – verde pubblico*

*f – Viale Sclavo*

#### Art. 141 Piano Attuativo in via Sardegna (PA06.02) – abrogato

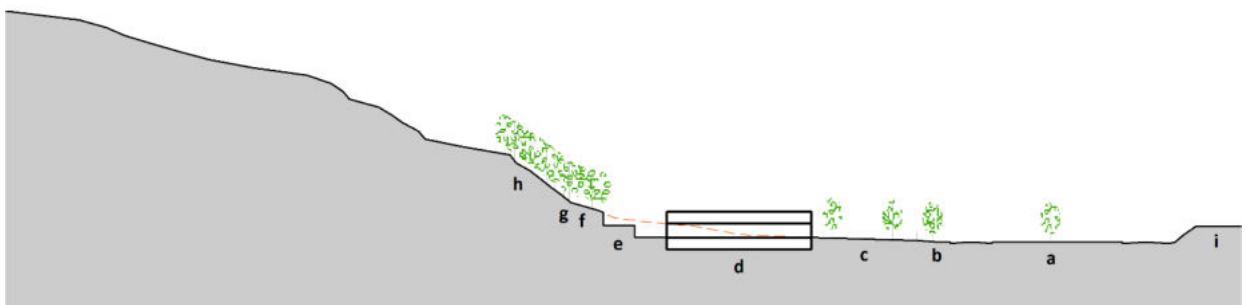
#### Art. 142 Intervento Diretto in Via S. Martini, Viale P. Toselli - ex Gas-Int - (ID06.01)

1. Il progetto prevede la riconversione dell'originaria sede della società fornitrice di servizi Gas-Int con destinazione ad attrezzature di servizio (s2, s9), attività direzionali e di servizio (e1, e2, e3), attività commerciali (media struttura di vendita c2, esercizi di vicinato c1), attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona (b3).
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 8.890 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 4.500 mq. (Superficie di Vendita massima 1.500 mq.)  
numero alloggi massimo: -  
numero piani fuori terra massimo: 2, oltre 1 piano interrato o seminterrato che dovrà essere contenuto all'interno della sagoma dei piani superiori                      Indice di Copertura massimo: -  
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto, convenzionato nel caso di attuazione di servizi da parte di soggetti privati.
4. Vincoli e tutele:  
- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.
5. Disposizioni specifiche:  
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo il margine sud, dove possibile conservando le alberature esistenti, mentre per il parcheggio a raso si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione e di mitigazione delle auto in sosta.  
Nel caso di realizzazione di una media struttura di vendita dovrà essere predisposto un nuovo accesso sulla sottostante rotonda in testata a viale Toselli.



*Schema di riferimento:*

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani oltre a un interrato o seminterrato)*
- 2 – percorso carrabile per le merci (ingresso da via Simone Martini, uscita sul controviale di viale Toselli)*
- 3 – accesso carrabile per i clienti (ingresso e uscita sulla rotonda in testata di viale Toselli)*
- 4 – parcheggio alberato con pavimentazione permeabile o semipermeabile*
- 5 – spazi verdi privati con sistemazioni vegetazionali di ambientazione*
- 6 – verde di ambientazione di margine*
- 7 – aree boscate e alberate esistenti*



*Sezione ambientale di riferimento:*





- cessione dell'area in viale A. Sclavo (8.350 mq.), vicina alla Stazione e adiacente al complesso denominato Edificio lineare, destinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso, che potrà essere finalizzato alla sosta dei bus a lunga percorrenza; dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'accesso, in modo da evitare criticità ai flussi di traffico su viale Sclavo e previsti collegamenti pedonali con l'area della stazione ferroviaria e l'Edificio lineare; dovranno inoltre essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, anche lungo i percorsi pedonali e in corrispondenza delle scarpate.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- fascia di rispetto ferroviario, ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo complesso dovrà rispettare gli allineamenti definiti dall'edificio adiacente sia lungo viale Sardegna, sia verso le aree ferroviarie. Il piano terra potrà essere configurato come basamento, anche seminterrato, in analogia all'edificio adiacente. La progettazione architettonica dovrà essere sviluppata accuratamente per garantire la qualificazione complessiva dell'area di intervento e del contesto, di valore strategico per la città.

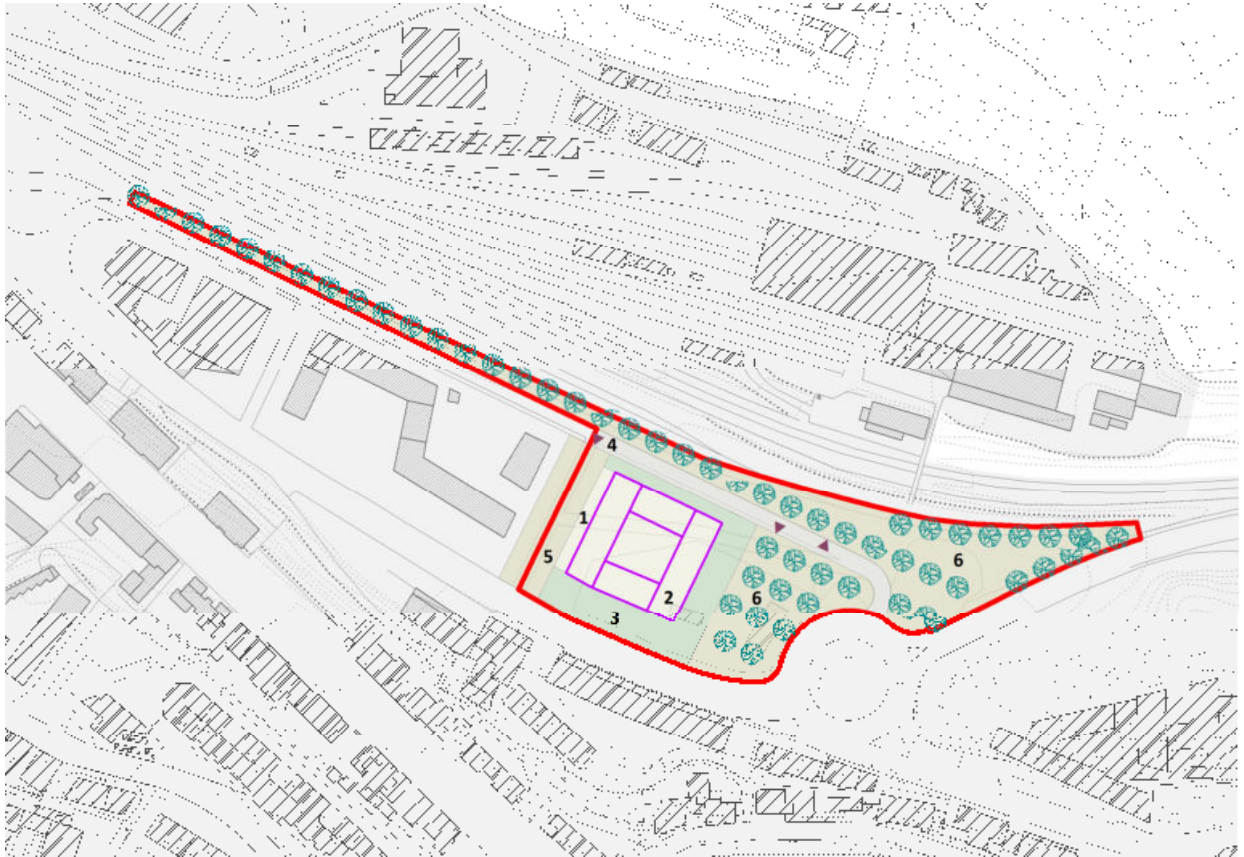
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi a raso, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e prevedendo sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione e, dove possibile, conservando le alberature meglio conformate. I parcheggi a raso dovranno essere equipaggiati con alberature a intervallare gli spazi di sosta.

Tutti gli accessi carrabili, sia al nuovo complesso che ai parcheggi, dovranno essere collocati sulla viabilità interna.

Nella definizione degli spazi si dovrà tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.



Schema di riferimento:

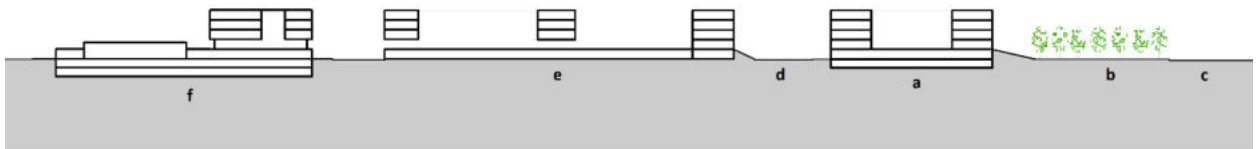
1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (basamento a un livello e 2 – corpi di altezza massima di 4 piani, disposti a formare una sorta di corte interna)

3 – verde privato di pertinenza dello studentato, anche con sistemazione a terrapieno, in analogia al complesso adiacente

4 – accesso carrabile allo studentato

5 – parcheggio privato a raso

6 – aree destinate a parcheggio pubblico a raso alberato, con accesso dalla viabilità interna



Sezione ambientale di riferimento:

a – area destinata alla nuova edificazione

b – parcheggio pubblico a raso alberato

c – Viale Sardegna (rotatoria)

d – parcheggio privato a raso

e – complesso commerciale/direzionale/residenziale esistente

f – complesso originariamente destinato a nuova sede dell'Amministrazione Provinciale

Capo VII UTOE 7 Le Scotte

Art. 144 Piano Attuativo in Viale delle Regioni a Vico Alto (PA07.01) - stralcio Conferenza paesaggio

**Art. 145 Intervento Diretto in Via A. Fantastici, Viale M. Bracci (ID07.01) - abrogato**

**Art. 146 Intervento Diretto in Viale M. Bracci, Via A. Fantastici, via G. Partini, Strada di Malizia – “Quartiere ecologico di Malizia” - (ID07.02) - abrogato**

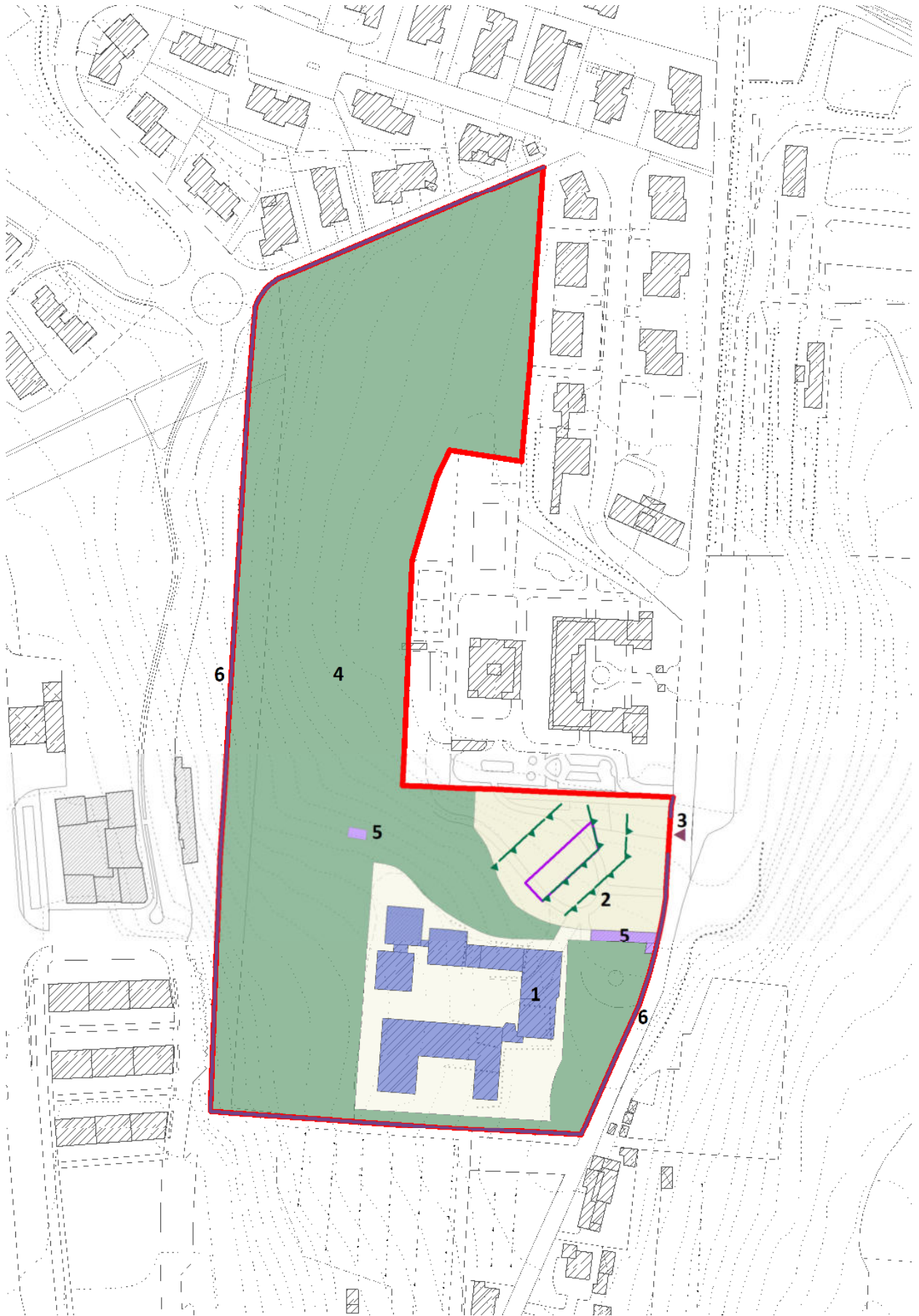
**Art. 147 Intervento Diretto in Strada di Malizia (ID07.03)**

1. Il progetto prevede il completamento della struttura turistico ricettiva – residenza turistico-alberghiera d1 -, con integrazione degli spazi di servizio ed integrativi all’attività (ristorante, centro benessere...).
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 41.965 mq.  
Superficie edificabile (SE) in aggiunta alle superfici già realizzate: 300 mq.  
numero alloggi massimo: -  
numero piani fuori terra massimo: 1 (SE in aggiunta)                      Indice di Copertura massimo: -  
opere ed attrezzature pubbliche:  
saranno oggetto di convenzione le modalità di fruizione pubblica del parco.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.), in parte.
5. Disposizioni specifiche:

I volumi aggiuntivi saranno realizzati nella parte nord-est, direttamente accessibile da Strada di Malizia, sfruttando il dislivello di quota derivante dagli scavi effettuati per la realizzazione dei parcheggi, che potranno essere reperiti in parte in superficie.

Agli edifici esistenti (limonaia e casina di caccia) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

L’intervento dovrà comprendere la tutela e valorizzazione del parco e la conservazione del muro di cinta, con riparazione o rifacimento delle parti ammalorate o crollate. Il progetto di recupero del parco storico dovrà essere preceduto da uno studio e dalla valutazione delle piante arboree, prevedendo per quelle di pregio e con caratteri monumentali adeguati interventi di tutela e salvaguardia; dovrà essere privilegiato il recupero filologico del parco che orienterà anche i nuovi impianti.



Schema di riferimento:

- 1 – edifici della struttura turistico ricettiva già realizzati  
2 – area destinata ai parcheggi e al completamento della struttura con sedime indicativo dei nuovi volumi,  
con sistemazione del terreno, già oggetto di scavi  
3 – accesso carrabile su Strada di Malizia  
4 – parco da tutelare  
5 – edifici esistenti da conservare  
6 – muro di cinta da tutelare e ripristinare

#### **Art. 148 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Malizia (ID07.04)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 1.300 mq.  
Superficie edificabile (SE): 140 mq.  
numero alloggi massimo: 2  
numero piani fuori terra massimo: 1                      Indice di Copertura massimo: 20%  
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).
5. Disposizioni specifiche:  
La nuova edificazione dovrà essere per quanto possibile arretrata rispetto alla Strada di Malizia, in modo da non interferire con le visuali che si aprono dal crinale.

#### **Art. 149 Intervento Diretto in Via N. Orlandi, Viale M. Bracci (ID07.05)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a) e di dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 3.610 mq.  
Superficie edificabile (SE): 360 mq.  
numero alloggi massimo: 4  
numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 20%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto (450 mq.), da posizionare all'esterno dell'area di intervento, sempre nell'ambito del quartiere delle Scotte, anche a supporto del Policlinico.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).
5. Disposizioni specifiche:  
La nuova edificazione dovrà essere coerente per tipologia e materiali con il nucleo di matrice storica adiacente (il Poggetto), evitando comunque soluzioni vernacolari, e la configurazione planivolumetrica dovrà mantenere la prevalenza gerarchica del nucleo preesistente; non sono ammesse tipologie insediative riferite a tessuti

*pavillonaire*, con edifici isolati su lotto. Dovranno inoltre essere evitati significativi rimodellamenti del suolo. Non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili per l'accesso alle autorimesse.

L'accesso carrabile sarà localizzato su Via Orlandi.

Dovranno essere integrate piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine lungo Viale Bracci. Nella progettazione delle sistemazioni esterne dovranno essere privilegiate specie, tecniche e sestini di impianto tipici del contesto rurale e coerenti con quelle del Poggetto. Il disegno degli spazi aperti dovrà corrispondere a criteri di massima semplicità, senza introduzione di partizioni e recinzioni all'interno del comparto di intervento; per l'articolazione degli spazi esterni potranno eventualmente essere utilizzati elementi vegetazionali e/o modesti salti di quota. Dovrà essere garantito il mantenimento di una fascia verde alberata a nord-ovest, verso il complesso del Poggetto, salvaguardando per quanto possibile le piante esistenti.

#### 6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla viabilità principale è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi viarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti

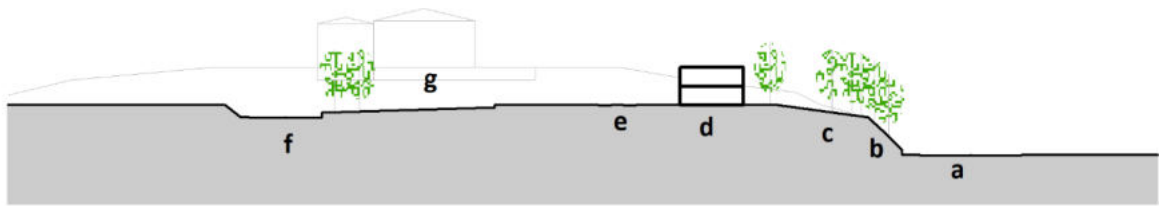


Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)



- 2 – sistemazione a verde di filtro verso viale Bracci  
 3 – fascia verde di ambientazione nella scarpata lungo viale Bracci (proprietà pubblica)  
 4 – area verde privata con mantenimento delle alberature esistenti



Sezione ambientale di riferimento:  
 a – viale Bracci  
 b – scarpata di proprietà pubblica  
 c - sistemazione a verde di filtro  
 d – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani)  
 e – strada interna  
 f – viale Orlandi  
 g – il Poggetto

#### Art. 150 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Via A. Lombardi (ID07.06)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 1.940 mq.  
 Superficie edificabile (SE): 230 mq.  
 numero alloggi massimo: 3  
 numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 20%  
 opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.
4. Vincoli e tutele:  
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.
5. Disposizioni specifiche:  
 Nelle sistemazioni a verde sul lato nord si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio rurale, privilegiando specie con caratteri di ruralità.

#### Art. 151 Intervento Diretto in Strada delle Scotte, Via E. Berlinguer, Via Veterani dello sport (ID07.07)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del Policlinico S. Maria alle Scotte al fine di realizzare una struttura autonoma riservata alla Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università di Siena (s6), in modo da consentire un completo e più razionale utilizzo degli spazi esistenti da parte della struttura ospedaliera, attualmente parzialmente adibiti alle attività universitarie, mantenendo comunque uno stretto collegamento tra ambito medico e ambito didattico. Allo stesso tempo si prevede il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici a servizio del Policlinico e l'individuazione di nuovi spazi verdi fruibili anche dal quartiere di San Miniato.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 43.595 mq.  
 Superficie edificabile (SE): 9.000 mq.  
 numero alloggi massimo: -



numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 150 posti auto, opportunamente alberato con essenze di alto fusto, circa ogni 5 stalli.

Saranno inoltre oggetto di convenzione le modalità di gestione e fruizione pubblica degli spazi verdi.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte.

5. Disposizioni specifiche:

L'impianto del nuovo complesso universitario dovrà assecondare l'andamento del suolo, con una conformazione che privilegi volumi seminterrati e una disposizione a gradoni, e valorizzare le caratteristiche dell'area, limitando significativi rimodellamenti del suolo e privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere tutelate per quanto possibile le formazioni boschive di maggiore interesse e previste nuove piantumazioni di compensazione. Nelle sistemazioni a verde si dovrà mantenere e/o riproporre caratteri di naturalità; l'impianto di abete rosso lungo strada potrà essere sostituito da una fascia di ambientazione con latifoglie arboreo-arbustive.

L'accesso carrabile al complesso didattico sarà localizzato preferibilmente su Via Veterani dello sport, così come riconfigurata a seguito dell'intervento legato alla nuova scuola e della variazione al tracciato di Via Berlinguer (OP07.01). I parcheggi privati e i parcheggi pubblici a servizio del complesso saranno prioritariamente reperiti con soluzioni seminterrate e a raso, anche multipiano, nella fascia a monte di Via Veterani dello Sport. Il progetto dovrà in ogni caso essere supportato da uno studio specifico riferito alla mobilità nell'area.

Il parcheggio pubblico sarà localizzato lungo Strada delle Scotte, sfruttando il significativo dislivello di quota esistente; per l'accesso potrà essere individuato un percorso carrabile dedicato a partire dalla rotatoria prospettante l'Obitorio.

Il nuovo complesso universitario sarà collegato al Policlinico tramite una galleria pedonale sottopassante o soprapassante la Strada delle Scotte.

#### **Art. 152 Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto (ID07.08)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.700 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 340 mq., compreso il recupero (anche con demolizione e ricostruzione) di eventuali superfici legittime esistenti nell'area

numero alloggi massimo: 5

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto (450 mq.), posizionato lungo Via Sicilia.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presenti ai margini dell'area, prevedendo piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine lungo Strada di Vico Alto. Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio rurale privilegiando specie tipiche e recuperando dove possibile gli olivi meglio conformati.



*Schema di riferimento:*

*1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani), con eventuale recupero di superfici legittime esistenti*

*2 – parcheggio pubblico a raso alberato*

*3 – accesso carrabile*

*4 – verde privato con piantumazioni di filtro lungo la Strada di Vico Alto*

### **Art. 153 Intervento Diretto in Via Sicilia, Via Lazio a Vico Alto (ID07.09)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 3.580 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 480 mq.
  - numero alloggi massimo: 6
  - numero piani fuori terra massimo: 2
  - Indice di Copertura massimo: 30%
  - opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.), posizionato lungo Via Sicilia;
- cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 2.500 mq., in continuità con il giardino pubblico esistente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature presentinell'area da destinare a verde pubblico.



*Schema di riferimento:*

*1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*

*2 – parcheggio pubblico a raso alberato*

*3 – accesso carrabile*

*4 – verde pubblico in ampliamento del giardino pubblico esistente (5)*

*6 – parcheggio pubblico esistente*

## Art. 154 Intervento Diretto in Via Liguria, Via Molise a Vico Alto (ID07.10)- abrogato

### Art. 154 bis Intervento Diretto in Via Sicilia a Vico Alto 2 (ID07.11)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Vico Alto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.480 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 450 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto (150 mq.), posizionato lungo Via Sicilia, in continuità con l'area di sosta esistente;
- cessione di un'area di superficie non inferiore a 1.800 mq. da destinare a servizi per l'istruzione di base, a integrazione della struttura esistente in Via Sicilia.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

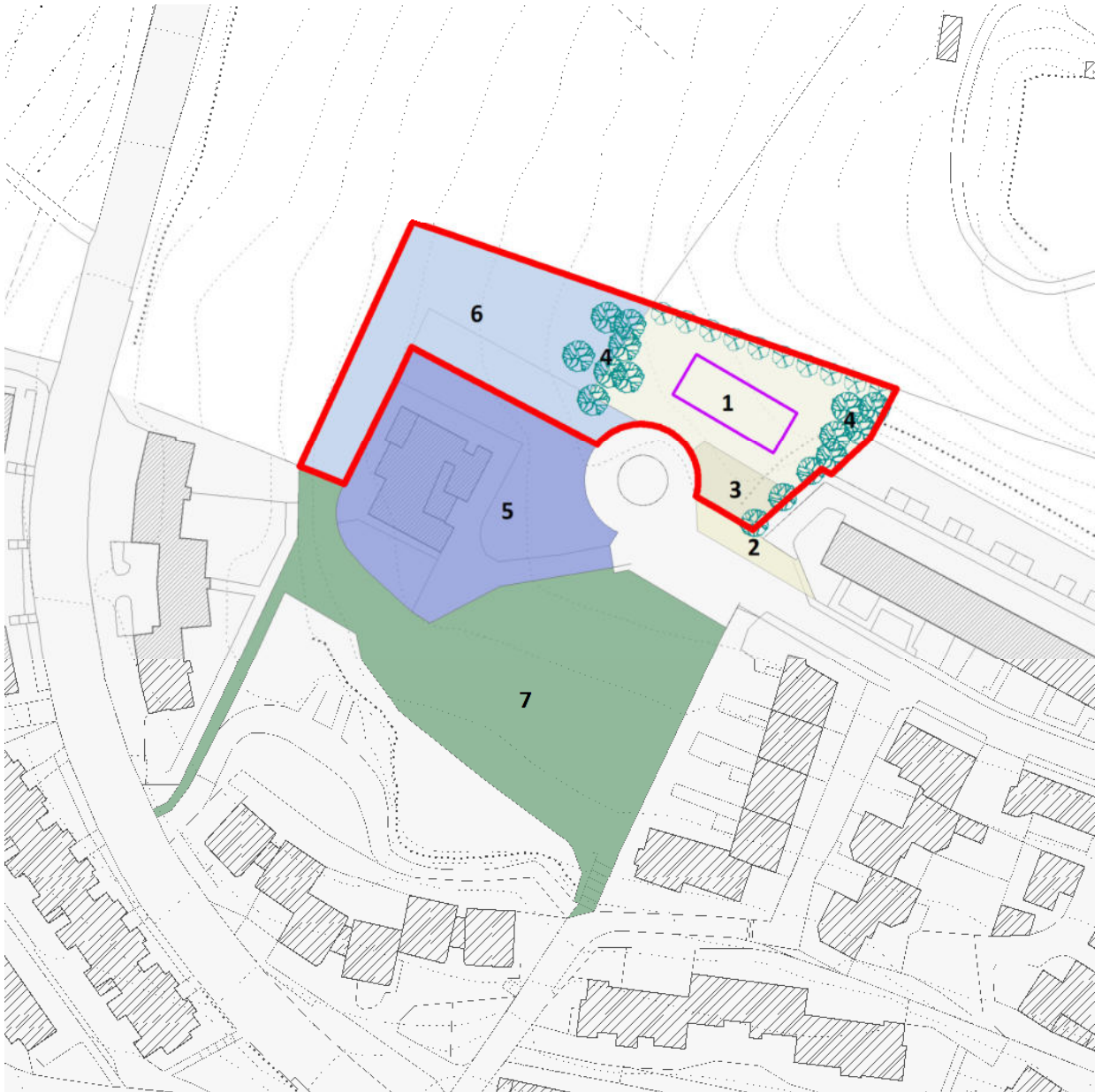
4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno avere un orientamento coerente con quello degli edifici esistenti su Via Sicilia.

Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature presenti al margine est e nella parte centrale dell'area.



Schema di riferimento:

- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 - parcheggio pubblico a raso esistente
- 3 - nuovo parcheggio pubblico a raso
- 4 - alberature esistenti da mantenere
- 5 - complesso scolastico esistente
- 6 - ampliamento dell'area scolastica (area di cessione)
- 7 - giardino pubblico esistente

#### Art. 154 ter Intervento Diretto in Via Mario Bracci, Policlinico Santa Maria alle Scotte (ID07.12)

1. Il progetto consiste nell'ampliamento del Policlinico Santa Maria alle Scotte e prevede la realizzazione di un nuovo blocco destinato ad ambulatori, di una nuova viabilità interna e di spazi di parcheggio a servizio del complesso ospedaliero.

L'intervento comprende le aree soggette a vincolo espropriativo individuate dai seguenti riferimenti catastali: foglio 16 particelle 6, 7, 9, 45, 698, 709, 730, 731, 745, 785, 786, 787 e 794 (in parte) e 468, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 746, 747, 775, 776, 785, 902, 903, 904, 905, 906, 907 (per intero).

2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 58.590 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 11.500mq.

Numero alloggi massimo: -

Numero piani fuori terra massimo: 5 a valle (con interpiano per le parti destinate alle attività sanitarie di 5 ml.)

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte marginale, in prossimità del fosso dell'Acquaviva;

- fascia di tutela di 10 ml. lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico superficiale.

5. Disposizioni specifiche:

La nuova viabilità si innesterà su viale Bracci appena prima dell'ingresso al parcheggio multipiano con struttura Fast Park (oggetto di ampliamento con l'intervento AE07.01), provenendo dal centro città; la nuova intersezione sarà preferibilmente organizzata con una rotatoria. Il tracciato sarà individuato in modo tale da assecondare, per quanto possibile, l'andamento attuale del terreno, evitando consistenti opere di riconfigurazione del pendio, e si ricollegherà alla strada esistente a est dell'edificio DEA (dove si trova il Pronto Soccorso); alcuni tratti potranno essere realizzati in viadotto, in particolare per l'attraversamento del Fosso dell'Acquaviva. Lungo tutto il tracciato dovranno essere predisposte sistemazioni a verde di ambientazione e mitigazione, con vegetazione arbustiva e, compatibilmente con il rispetto delle distanze, arborea.

I nuovi volumi destinati agli ambulatori saranno localizzati a nord, a monte della nuova strada, nella fascia fronteggiante il Lotto 4, l'edificio "volano" (di prossima costruzione) e l'edificio DEA, in modo da facilitare e ottimizzare il collegamento con le strutture esistenti; il collegamento sarà realizzato tramite una o più passerelle pedonali (coperte e chiuse) poste a quota tale da non interferire con il transito veicolare lungo la viabilità esistente e nelle rampe di accesso alle strutture. I nuovi volumi saranno disposti in coerenza e continuità con l'impianto consolidato, riprendendo orientamenti e allineamenti degli edifici esistenti. La scelta delle tipologie costruttive e dei materiali dovrà essere definita con criteri di omogeneità rispetto al programma di riqualificazione del complesso ospedaliero esistente (di prossima esecuzione) che comprende una estesa rivisitazione dei prospetti; oltre a garantire la migliore qualità possibile degli interventi, anche attraverso l'impiego di prodotti ad alto contenuto tecnologico, ciò dovrà facilitare il rinnovamento nel tempo delle strutture edificate, così come l'eventuale sostituzione dei volumi assicurando sempre massime prestazioni.

Gli spazi per la sosta carrabile, destinati ai dipendenti e agli operatori sanitari del presidio ospedaliero, saranno organizzati con parcheggi a raso posti a valle della nuova viabilità interna, attraverso il rimodellamento del versante a sud che dovrà comunque escludere rilevanti scavi e riporti di terreno; dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree e sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, con alberature a intervallare gli spazi di sosta. Con gli stessi criteri si provvederà alla sistemazione del parcheggio a raso a servizio dell'attuale Centro Direzionale, a est. La localizzazione dei parcheggi dovrà prioritariamente interessare la parte ovest, dove il pendio è più dolce. Ulteriori spazi di parcheggio potranno essere reperiti nei locali interrati e/o seminterrati del nuovo edificio, sfruttando il dislivello a valle in modo da non necessitare la realizzazione di rampe per l'accesso carrabile; i locali interrati potranno eccedere il sedime del volume fuori terra dove ciò sia funzionale ad ottimizzare le operazioni di scavo comunque da prevedere per la realizzazione dell'edificio.

In via temporanea e solo per la durata del cantiere, è consentito di poter realizzare parcheggi provvisori nelle aree destinate a *verde complementare al complesso ospedaliero*, identificate con il numero 8 nella planimetria che segue.

La sistemazione degli spazi aperti comprenderà infine il mantenimento e il potenziamento della vegetazione lungo il margine verso il corso d'acqua e nelle aree circostanti l'attuale Centro Direzionale, valorizzando il corredo arboreo esistente di maggior pregio e dimensione e impiegando specie arboree arbustive coerenti al contesto di transizione verso il territorio rurale. Le aree verdi, in particolare quelle comprese tra il nuovo blocco degli ambulatori e l'attuale Centro Direzionale (destinato in futuro al Dipartimento di Salute Mentale e degli Organi di Senso), si configureranno come spazi aperti complementari e integrativi alle strutture edificate, finalizzati anche a

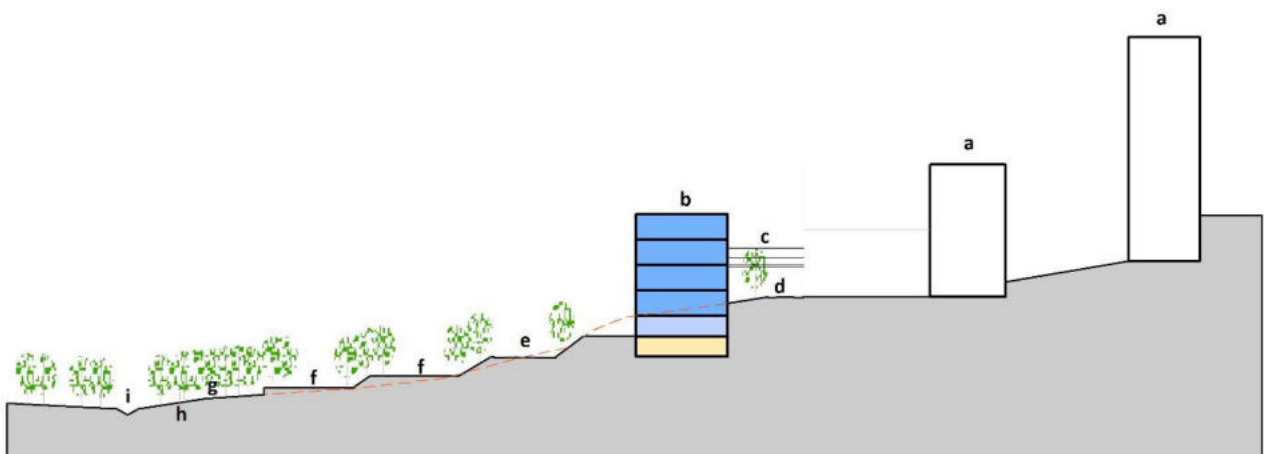


supportare il benessere degli utenti (pazienti e personale) e le terapie stesse.



*Schema di riferimento:*

- 1 - nuova rotonda su viale Bracci
- 2 - nuova viabilità interna al Policlinico
- 3 - verde di ambientazione e mitigazione
- 4 - nuovo blocco (ambulatori)
- 5 - passerelle di collegamento del nuovo blocco a DEA e Lotto 4
- 6 - viabilità interna esistente
- 7 - nuovi parcheggi a raso
- 8 - aree verdi complementari al complesso ospedaliero
- 9 - parcheggi esistenti
- 10 - sistemazione a verde verso il fosso dell'Acquaviva



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a - edifici esistenti
- b - nuovo blocco (ambulatori)
- in azzurro le parti per le attività sanitarie; in azzurro chiaro la parte dedicata a depositi, impianti e locali tecnici;
- in giallo il livello per le autorimesse
- c - passerella di collegamento al nuovo blocco

- d - strada interna esistente*
- e - nuova strada*
- f - parcheggi*
- g - sistemazione a verde*
- h - limite dell'area di intervento*
- i - fosso dell'Acquaviva*

## Capo VIII UTOE 9 Città dell'Arbia

### Art. 155 Piano Attuativo in Via Principale, Strada di Presciano a Taverne d'Arbia – ex Mulino Muratori - (PA09.01)

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso dell'ex Mulino Muratori, recuperando l'edificio di interesse storico-documentale ed alcuni elementi distintivi dell'identità dei luoghi, da lungo tempo abbandonati e oggi caratterizzati da un avanzato stato di degrado, in modo da integrare maggiormente questa parte all'abitato di Taverne e potenziarne le dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 24.730 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.830 mq. da recupero dell'edificio di matrice storica su Via Principale con destinazione residenziale (a); 3.500 mq. da demolizione e ricostruzione con destinazione per attività direzionali e di servizio (e1, e2, e3) e/o attività commerciali (esercizi commerciali c1, media struttura di vendita c2) per una Superficie di Vendita complessiva massima di 1.500 mq.

numero alloggi massimo: 20

numero piani fuori terra massimo per i nuovi edifici: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di spazio pedonale pubblico per una superficie minima di 1.500 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 80 posti auto (2.000 mq.), da localizzare nella parte sud-ovest, in modo da essere facilmente raggiungibile dal borgo.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, in parte;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (corsi d'acqua), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo impianto sarà articolato secondo una sequenza di spazi con differente indirizzo funzionale: la parte di testata del borgo di matrice storica sarà destinata al recupero dell'edificio di antica formazione con destinazione residenziale; la seconda parte, attualmente occupata dalla maggior parte delle strutture e degli impianti del mulino, fino alla macchia alberata sarà riorganizzata intorno ad uno spazio pedonale centrale (una sorta di piazza allungata), affiancato da nuovi edifici per attività direzionali e di servizio, per i quali è auspicabile riproporre la conformazione dei vecchi fabbricati con copertura a volta in modo da mantenere in qualche modo un tratto identitario della storia del luogo, valutandone preliminarmente con opportuni approfondimenti l'interesse quale archeologia industriale; la terza parte, più vicina al Raccordo, sarà infine destinata alle attività commerciali. In quest'ultima parte si dovrà tenere conto della presenza di un elettrodotto ai fini di garantire la non esposizione all'inquinamento elettromagnetico della popolazione ed il rispetto dei limiti previsti per legge.

L'accesso carrabile alle strutture direzionali e di servizio e commerciali sarà localizzato lungo la Strada di Presciano, utilizzando l'accesso già esistente al capannone più recente. Sarà invece prioritariamente pedonale l'altro accesso esistente, caratterizzato dalla presenza dell'arco ribassato in cemento armato che dovrà essere conservato, quale memoria della storia del luogo. Dovranno essere mantenute e tutelate le alberature esistenti nell'area centrale e nella zona intorno all'arco, valutandone le condizioni fitosanitarie; dovranno inoltre essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione, in particolare lungo il margine ovest, privilegiando specie tipiche rustiche e rurali, creando siepi miste arboree e arbustive.

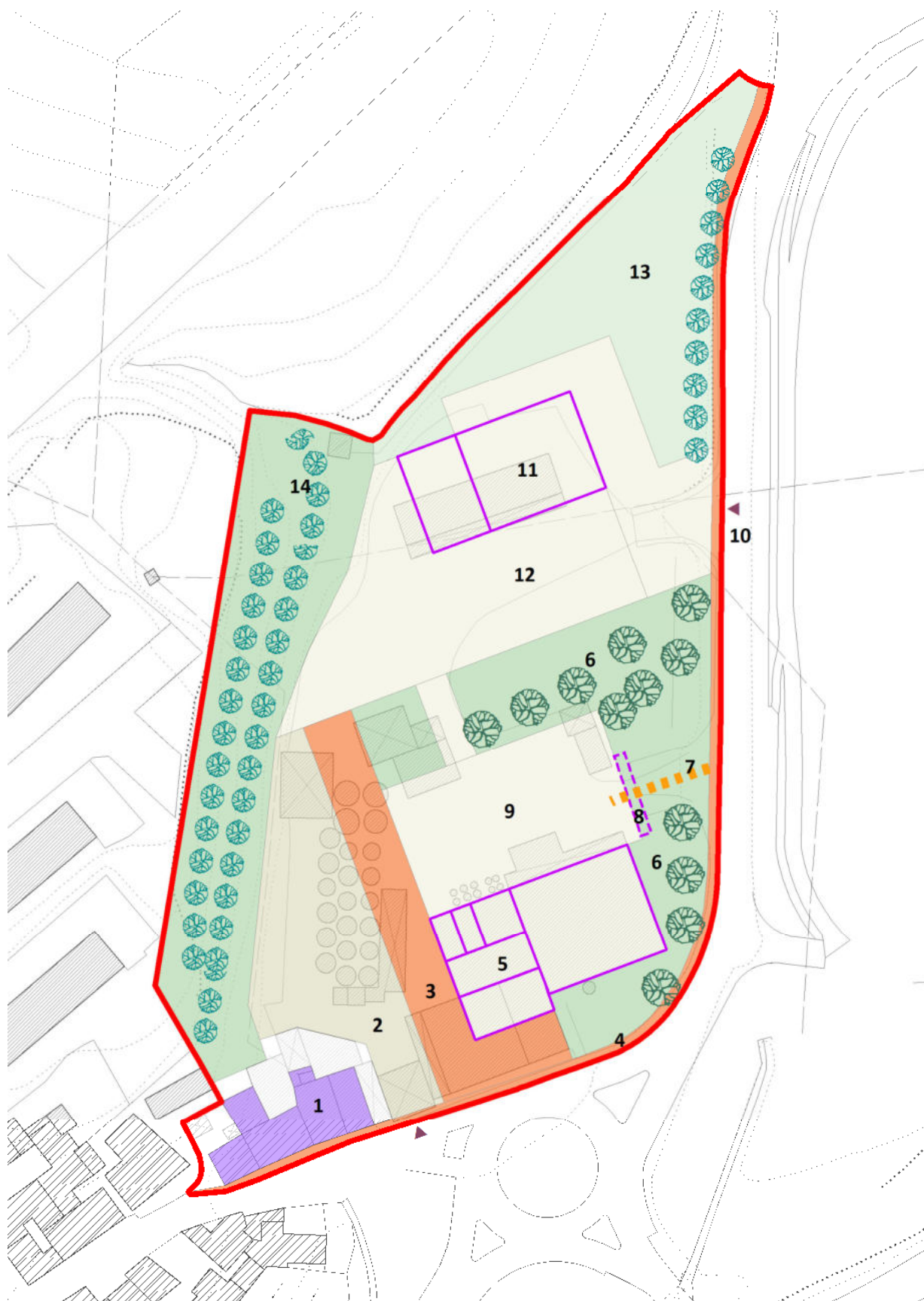


All'edificio di matrice storica su Via Principale è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con possibilità di riconfigurazione del volume più recente con struttura in cemento armato, anche con l'impiego di materiali e tecniche costruttive diverse, finalizzata ad una migliore qualificazione in rapporto al contesto, ed eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui addossati sul retro.

È ammessa l'attuazione dell'intervento di recupero quale stralcio autonomo. L'attivazione dell'intervento di recupero è da intendersi comunque condizione necessaria per l'attivazione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della vicinanza ad aree appartenenti a Siti Natura 2000 (ZSC/ZPS Crete di Camposodo e Crete di Leonina) e dell'interrelazione con il corridoio ecologico fluviale rappresentato dalla fascia del torrente Arbia, in sede di redazione del Piano Attuativo è prescritta la redazione dello Studio di Incidenza (*Screening*).



Schema di riferimento:  
1 – edificio di matrice storica da recuperare (residenza)  
2 – parcheggio pubblico a raso a servizio del nucleo storico di Taverna

- 3 – nuovi spazi pedonali pubblici
- 4 – percorso pedonale
- 5 – edifici recuperati o ricostruiti mantenendo la conformazione volumetrica caratterizzante il complesso (direzionale e di servizio/commerciale)
- 6 – aree verdi private con salvaguardia delle alberature esistenti (in particolare pini domestici)
- 7 – accesso pedonale
- 8 – arco di ingresso da conservare
- 9 – area di pertinenza delle attività da insediare
- 10 – accesso carrabile alle nuove attività da insediare
- 11 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani) (direzionale e di servizio/commerciale)
- 12 - area di pertinenza delle attività da insediare e relativi parcheggi
- 13 – area a verde privata
- 14 – area verde privata in pendio con elementi arborei e arbustivi

#### **Art. 156 Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano, Via della Biccherna a Isola d'Arbia (PA09.02)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e di nuovi impianti sportivi, a supporto della frazione e ad integrazione delle dotazioni presenti nel territorio comunale, anche attraverso l'attuazione per singoli comparti, come sotto indicati.
2. Dimensionamento:
 

area di intervento (ST): 57.880 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: 2.500 mq. a destinazione residenziale (a)  
 numero alloggi massimo: 26  
 numero piani fuori terra massimo: 3                      Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

  - realizzazione e cessione di un campo da calcio pubblico per la frazione di Isola d'Arbia e di spazi verdi complementari (compresa la barriera verde verso la nuova Cassia) per una superficie minima di 12.000 mq.;
  - realizzazione e cessione della viabilità interna e di parcheggio pubblico per almeno 32 posti auto (800 mq.) a servizio del nuovo insediamento;
  - adeguamento della viabilità pubblica interna al comparto (primo tratto della strada per Salteano).
3. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (corsi d'acqua), marginalmente.
4. Disposizioni specifiche:

Gli edifici a destinazione residenziale saranno realizzati nella parte sud-est, in continuità con l'edificato esistente, in modo che il nuovo insediamento sia localizzato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dal Piano Strutturale. I nuovi edifici residenziali e il campo da calcio, nella parte nord-est, saranno serviti da un nuovo tratto viario di collegamento tra la Strada per Salteano e la Cassia sud, individuato in corrispondenza del tracciato dei sottoservizi (rete fognaria) e attrezzato con parcheggi a raso e alberature.

Altri impianti sportivi all'aperto, di proprietà privata, saranno localizzati nella parte ovest (tra la ferrovia e la nuova Cassia), in collegamento con il progetto della pista ciclabile, (parte del comparto A) e a est della Strada per Salteano, in continuità con il giardino pubblico esistente (comparto B). Il comparto B dovrà essere attuato contestualmente al comparto A (comprendente il campo da calcio della frazione di Isola e il nuovo insediamento residenziale) oppure successivamente al completamento del comparto A; gli impianti sportivi del comparto B potranno essere realizzati con iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree, o destinati a uso pubblico tramite convenzione. Per tutti gli impianti sportivi è consentita la realizzazione di locali coperti per gli spogliatoi e altri spazi di supporto strettamente indispensabili al loro funzionamento.

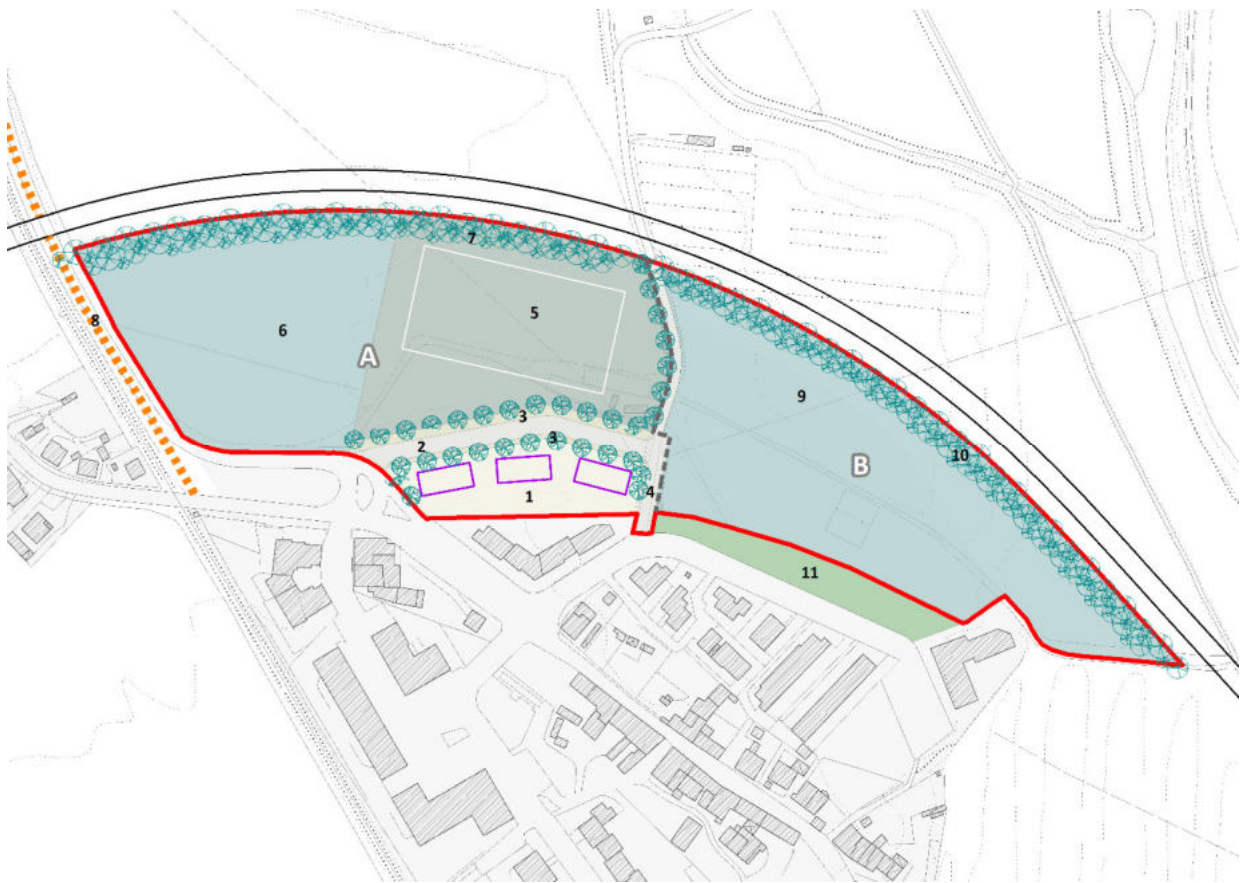
Nella definizione degli spazi si dovrà inoltre tenere conto delle componenti pedonale e ciclabile, anche in relazione alla definizione complessiva della rete ciclabile.

I margini verso la viabilità principale dovranno essere equipaggiati con fasce verdi di compensazione e mitigazione. Nella progettazione delle fasce verdi di compensazione e mitigazione si dovranno privilegiare disposizioni naturaliformi e non formali, impiegando specie arboree e arbustive miste di latifoglie autoctone. È previsto lo spostamento e/o l'interramento degli elettrodotti attualmente presenti nell'area.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria e alla viabilità esistente e di progetto è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie e stradali (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.

In considerazione della vicinanza ad aree appartenenti a Siti Natura 2000 (ZSC/ZPS Crete di Camposodo e Crete di Leonina) in sede di redazione del Piano Attuativo è prescritta la redazione dello Studio di Incidenza (*Screening*).



*Schema di riferimento:  
comparto A*

*1 - area destinata alla nuova edificazione con sedimi indicativi dei nuovi volumi (massimo 3 piani fuori terra)*

*2 - nuova viabilità di servizio al nuovo insediamento con parcheggi pubblici a raso alberati (3)*

*4 - adeguamento del primo tratto della Strada per Salteano*

*5 - nuovo campo da calcio pubblico per la frazione di Isola d'Arbia*

*6 - altri impianti sportivi all'aperto (privati)*

*7 - sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro verso la nuova Cassia*

*8 - percorso ciclopedonale di collegamento alla zona industriale e al Ruffolo*

*comparto B*

*6 - altri impianti sportivi all'aperto con sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro verso la nuova Cassia (10)*

*11 - verde pubblico esistente*

## Art. 157 Intervento Diretto in Strada del Ruffolo, Strada del Tinaio a Ruffolo (ID09.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Ruffolo.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 5.950 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 740 mq.
  - numero alloggi massimo: 8
  - numero piani fuori terra massimo: 2
  - Indice di Copertura massimo: 30%opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 800 mq.;
  - cessione di ulteriori aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 1.500 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.
5. Disposizioni specifiche:

L'accesso sarà localizzato su Strada del Tinaio, opportunamente adeguata nel tratto iniziale. Le aree destinate a verde pubblico dovranno comprendere una fascia lungo Strada del Ruffolo nella quale prevedere la percorrenza pedonale in sicurezza.

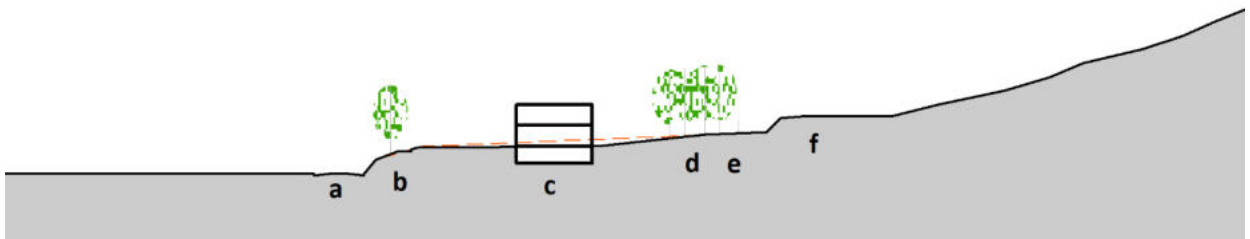
Dovrà essere inoltre prevista una fascia di verde di ambientazione a nord lungo la linea ferroviaria.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria e alla viabilità è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie e stradali (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.



*Schema di riferimento:*

- 1-2 – percorso carrabile di accesso al nuovo insediamento e ai parcheggi privati*
- 3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 4 – fascia di verde pubblico*
- 5 – percorso pedonale protetto (in alternativa alla realizzazione del marciapiede lungo la Strada del Ruffolo)*
- 6 – verde pubblico*
- 7 – fascia alberata di filtro verso il tracciato ferroviario*



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a – Strada del Ruffolo*
- b – fascia verde con percorso pedonale*

*c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani a valle)*  
*d – area verde privata con alberature di filtro*  
*e – limite dell'area di intervento*  
*f – sedime ferroviario*

### Art. 158 Intervento Diretto in Via di Niccolò di Bigozzo, Via B. Lucari a Taverne d'Arbia (ID09.02)

1. Il progetto prevede la riconversione a destinazione residenziale (a) di un'area occupata da un'attività artigianale ormai incongrua (ex segheria) ed in condizioni di degrado, con integrazione delle infrastrutture e delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.485 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: 12

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di un nuovo tratto di viabilità pubblica di collegamento tra Via Niccolò di Bigozzo e Via Lucari;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 14 posti auto (350 mq.);
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.000 mq., da localizzare nella parte sud, in continuità con le attrezzature sociali e ricreative.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

I margini verso il Raccordo Siena-Bettolle dovranno essere equipaggiati con fasce verdi di filtro e mitigazione, privilegiando specie rustiche per creare una siepe mista arborea e arbustiva.

Nella progettazione dell'area verde pubblica si dovrà valutare l'opportunità di conservazione di alcuni elementi arborei esistenti e in buone condizioni fitosanitarie.

Per il nuovo insediamento dovranno essere privilegiate tipologie analoghe a quelle degli edifici adiacenti, riprendendone l'orientamento e ove possibile gli allineamenti.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla viabilità principale è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi stradali (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.





*Schema di riferimento:*

- 1 – nuovo tratto stradale di collegamento tra Via Niccolò di Bigozzo e Via Lucari*
- 2 – accesso carrabile al nuovo insediamento*
- 3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 4 – fascia alberata di filtro (barriera verde) verso il Raccordo Siena-Bettolle*
- 5 – parcheggio pubblico alberato*
- 6 – verde pubblico*
- 7 – verde privato o, in alternativa, spazio di parcheggio a raso privato con pavimentazione semipermeabile*

#### **Art. 159 Intervento Diretto in Via della Biccherna a Isola d'Arbia (ID09.03)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del quartiere di Isola d'Arbia.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 1.315 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 170 mq.
  - numero alloggi massimo: 2
  - numero piani fuori terra massimo: 2
  - Indice di Copertura massimo: 30%



opere ed attrezzature pubbliche:

- adeguamento e cessione del tratto di viabilità interna;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto (250 mq.), da localizzare lungo la viabilità interna.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Lungo la Strada Cassia dovrà essere prevista una sistemazione a verde con funzione di filtro privilegiando specie latifoglie autoctone e specie rustiche della tradizione rurale, creando una siepe mista arboreo e arbustiva.

#### **Art. 160 Intervento Diretto in Strada Cassia Sud a Isola d'Arbia (ID09.04)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento delle attrezzature per servizi religiosi, sociali e ricreativi (s2c, s2e) correlati alla parrocchia di Sant'Ilario a Isola d'Arbia.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 820 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 270 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di marciapiede (per una profondità di almeno 2 ml.) lungo la viabilità principale, in prosecuzione del sagrato della chiesa.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il progetto dei nuovi volumi dovrà garantire la tutela e la valorizzazione della chiesa di Sant'Ilario, bene vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004.

Dovranno essere previste sistemazioni a verde con siepi arboreo-arbustive; è auspicabile la sostituzione delle conifere esistenti con latifoglie autoctone.

#### **Art. 161 Intervento Diretto in Viale L. Landucci nella zona industriale di Isola d'Arbia (ID09.05)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione direzionale e di servizio e1 a completamento della zona industriale di Isola d'Arbia.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 18.510 mq.

Superficie edificabile (SE): 4.000 mq. (è ammessa la destinazione industriale e artigianale b1 nel caso di ampliamento di attività esistenti per una quota non superiore al 50%)

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 45%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione di una barriera verde di compensazione e mitigazione (con profondità di almeno 15 ml.) lungo il margine esterno nord e ovest, nella fascia di proprietà comunale che delimita la zona industriale.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

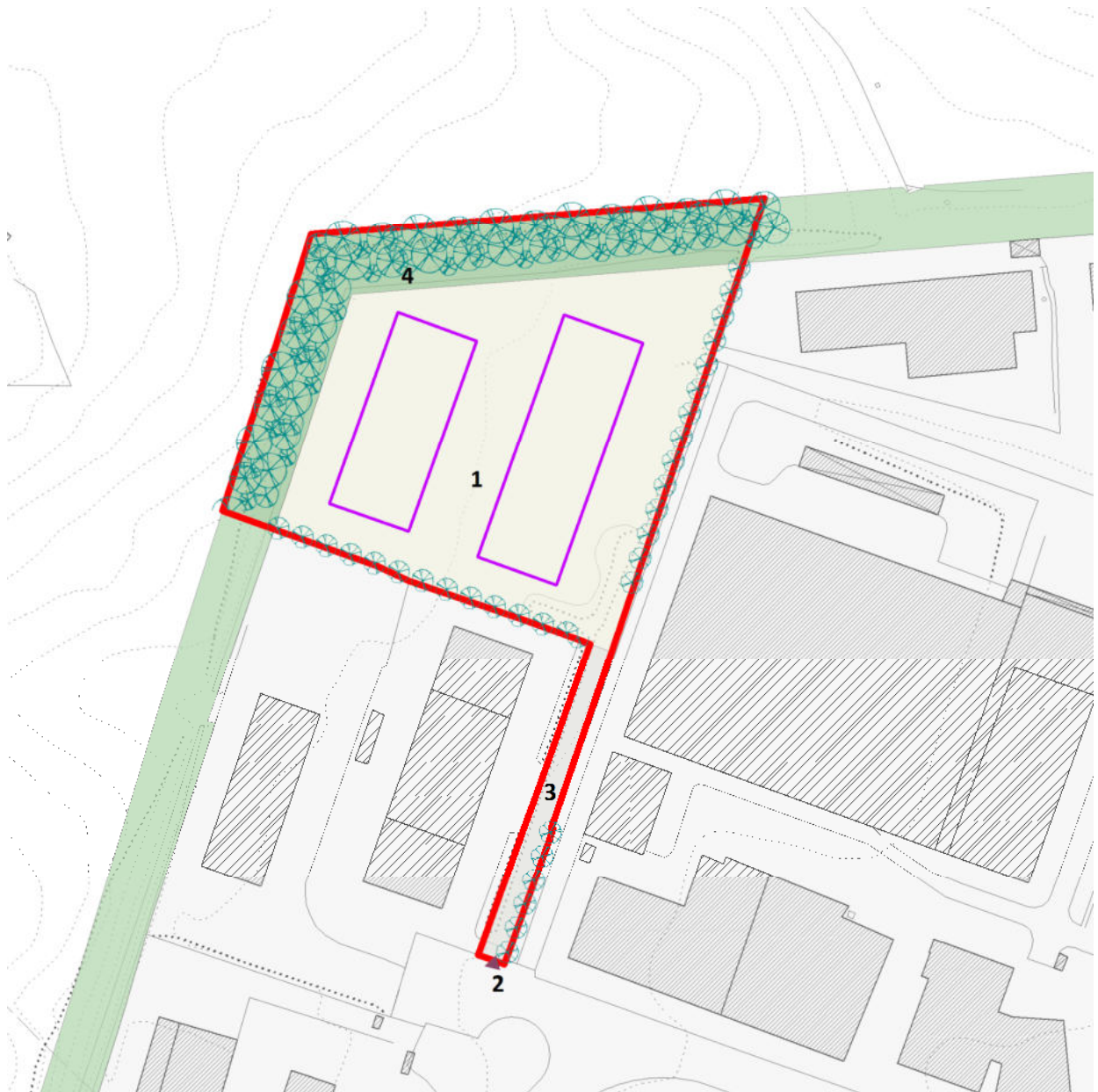
4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà comprendere la sistemazione della viabilità di accesso da Viale Landucci. Per il parcheggio dovranno essere utilizzati materiali appropriati che garantiscano la più estesa permeabilità delle aree e prevedere la dotazione di alberature, anche a intervallare gli spazi di sosta.

Il progetto potrà essere attuato per parti.



*Schema di riferimento:*

*1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*

*2 – accesso carrabile da viale Landucci e viabilità interna (3)*

*4 – fascia verde di ambientazione, filtro e mitigazione paesaggistica (barriera verde)*



Dovranno essere previste ampie fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo i margini esterni e verso il tracciato ferroviario, privilegiando siepi miste di latifoglie autoctone arboreo arbustive tipiche della zona.

Agli edifici già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Nella disposizione dei volumi e degli spazi si dovrà tenere conto della presenza di un elettrodotto ai fini di garantire la non esposizione all'inquinamento elettromagnetico della popolazione ed il rispetto dei limiti previsti per legge.

La tipologia edilizia sarà prevalentemente corrispondente a edifici con volumetria semplice e copertura piana, privilegiando materiali contemporanei e garantendo la coerenza con l'insediamento esistente. Tecnologie, materiali e colori dovranno essere per quanto possibile omogenei e dovranno in ogni caso essere orientati ad assicurare il corretto inserimento nel contesto. La scelta di tipologie costruttive e materiali, oltre a garantire la migliore qualità possibile degli interventi, anche attraverso l'impiego di prodotti ad alto contenuto tecnologico, dovrà facilitare il rinnovamento nel tempo delle strutture edificate, in modo da evitare future situazioni di invecchiamento e di degrado.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In considerazione della prossimità alla linea ferroviaria è prevista la valutazione del clima acustico. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi aperti.



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con indicazione degli allineamenti per i nuovi volumi (lotti 3, 4 e 5), in continuità con quelli già realizzati (2)
- 3 – viabilità interna esistente
- 4 – viabilità interna da completare e/o realizzare
- 5 – parcheggi pubblici realizzati
- 6 – parcheggi pubblici da completare e/o realizzare
- 7 – verde di ambientazione esistente
- 8 – verde di ambientazione e di corredo ai parcheggi da completare e/o realizzare
- 9 – sistemazione a verde lungo il tracciato ferroviario (10)
- 11 – aree di verde privato complementari all'insediamento produttivo

**Art. 164 Intervento Diretto in Strada di Ribucciano a Renaccio (ID09.08)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione servizi tecnici e tecnologici s9 (impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti) a completamento della zona produttiva.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 4.905 mq.  
Superficie edificabile (SE): 2.000 mq.  
numero alloggi massimo: -  
numero piani fuori terra massimo: 2                                      Indice di Copertura massimo: 45%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 16 posti auto (400 mq.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, in parte;
  - potenziale archeologico 4(materiale archeologico affiorante riferibile ad abitazioni presenti sui versanti collinari di periodo tardo antico - IV – VI secolo d.C. - e genericamente medievale – rif.Schedario evidenze archeologiche 58-109-110-111-88-85-71 -).
5. Disposizioni specifiche:  
Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione verso il corso del Fosso Riluogo, impiegando siepi miste di latifoglie autoctone arboreo-arbustive tipiche della zona.

**Capo IX                      UTOE 10 Coroncina****Art. 165 Piano Attuativo in Strada della Tressa, Strada Cassia Sud alla Coroncina (PA10.01)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, riordinando l'assetto viario.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 11.560 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.  
numero alloggi massimo: 14  
numero piani fuori terra massimo: 2                                      Indice di Copertura massimo: 30%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di un nuovo tracciato stradale per il primo tratto di Strada della Tressa, con una sezione adeguata al doppio senso di marcia, e realizzazione del collegamento carrabile con la viabilità interna (sul versante ovest rispetto al tracciato della Cassia) a servizio delle abitazioni in località Fornace; adeguamento e cessione del tratto di Strada della Tressa tra l'innesto della nuova viabilità e l'ingresso al complesso commerciale, con una sezione adeguata al doppio senso di marcia e marciapiede su almeno un lato;
  - riconfigurazione dell'intersezione tra Strada della Tressa e Cassia, con realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto (450 mq.), spazio attrezzato per la fermata del trasporto pubblico locale per una superficie minima di 250 mq. e spazio di manovra per i mezzi pubblici (Pollicino); realizzazione di parcheggio nell'area di proprietà pubblica tra l'attuale tracciato di Strada della Tressa e Cassia;
  - cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 1.000 mq.
3. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;



- marginalmente, potenziale archeologico di grado 4 (rinvenimenti di materiali di epoca etrusca pertinenti probabilmente sia ad aree destinate ad abitazione sia ad aree produttive (fornaci) – rif. Schedario evidenze archeologiche 155-156-161-162 -); presso la Coroncina ma in area topograficamente non meglio precisabile si segnala anche il rinvenimento di ceramiche anche di pregio (rif. Schedario evidenze archeologiche 69).

4. Disposizioni specifiche:

L’impianto di progetto dovrà studiare una disposizione poco esposta sul versante per i nuovi volumi e tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la città murata da Strada della Tressa e dagli spazi pubblici, in particolare dalle aree destinate a verde, per le quali saranno da privilegiare i punti di belvedere. I nuovi volumi dovranno essere localizzati a monte della nuova viabilità, che dovrà essere configurata come viale alberato su entrambi i lati a definire il margine dell’urbano e il passaggio fra città e campagna, con un assetto tale da assecondare l’andamento del terreno, limitandone il rimodellamento.

L’orientamento dei nuovi volumi dovrà per quanto possibile riprendere quello degli edifici circostanti.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale.

L’intervento sull’intersezione con la viabilità principale dovrà essere coordinato con i progetti di iniziativa pubblica riguardanti la Strada Cassia Sud, in particolare con il progetto nel tratto centrale della Coroncina (AE10.01).



Schema di riferimento:  
1 – nuovo tracciato di Strada della Tressa, alberato

- 2 – tratto di Strada della Tressa da adeguare*
- 3 – tracciato esistente di Strada della Tressa, da destinare alla circolazione a senso unico o al solo transito dei frontisti*
- 4 – spazio per la fermata del trasporto pubblico locale*
- 5 – riconfigurazione dell'intersezione tra Strada della Tressa e Cassia e spazio di manovra per il TPL*
- 6 – parcheggio pubblico a raso (area di proprietà pubblica)*
- 7 – parcheggio pubblico a raso alberato*
- 8 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 9 – area verde, in parte da cedere come verde pubblico*
- 10 – punti di belvedere*

### **Art. 166 Intervento Diretto in Via dei Molini vecchi alla Coroncina (ID10.01)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del tessuto urbano della Coroncina.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 4.350 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.
  - numero alloggi massimo: 5
  - numero piani fuori terra massimo: 2
  - Indice di Copertura massimo: 30%
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - realizzazione e cessione di percorso pedonale e verde pubblico per una superficie minima di 500 mq.;
    - cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 1.900 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.
5. Disposizioni specifiche:

Le aree destinate a verde pubblico saranno posizionate nella fascia a valle, rispetto alla nuova edificazione, e nella parte a sud e conformate in modo tale da garantire la continuità con gli spazi aperti sottostanti il Circolo ed il collegamento pedonale tra questi ultimi e Via dei Molini vecchi; la separazione tra spazi privati e spazi pubblici potrà essere ottenuta anche attraverso un limitato rimodellamento del suolo.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, lasciando idonei spazi per la messa a dimora di latifoglie arboree lungo i collegamenti pedonali.

I nuovi volumi saranno collocati lungo Via dei Molini vecchi, con sistemazioni a verde privato nella parte interna dell'area di intervento, in continuità con gli spazi di verde pubblico. L'accesso carrabile al nuovo insediamento sarà posto nella parte più a monte, dove non si rileva un significativo dislivello tra strada e terreni.



*Schema di riferimento:*

*1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*

*2 – verde privato*

*3 – accesso carrabile*

*4 – percorso pedonale di collegamento al verde pubblico*

*5 – verde pubblico con visuali panoramiche verso la campagna*

*6 – collegamento pedonale all'area del Circolo della Coroncina*

### **Art. 167 Intervento Diretto in Strada Cassia sud a Cerchiaia (ID10.02)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione di un'area in precedenza adibita a impianto di distribuzione carburanti (già oggetto di bonifica) e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del tessuto urbano di Cerchiaia.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.375 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 950 mq.

numero alloggi massimo: 10

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%



opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 44 posti auto (1.100 mq.), utilizzando il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti;
- cessione di aree da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 3.400 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Le aree destinate a verde pubblico saranno posizionate nella parte a sud.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale.

Per l'accesso carrabile alle nuove edificazioni dovrà essere preferito l'utilizzo della parte nord, esterna al piazzale.

Dovrà essere evitata la formazione di un fronte edificato continuo.



Schema di riferimento:

- 1 - parcheggio pubblico alberato (piazzale ex distributore)
- 2 - percorso carrabile di accesso al nuovo insediamento

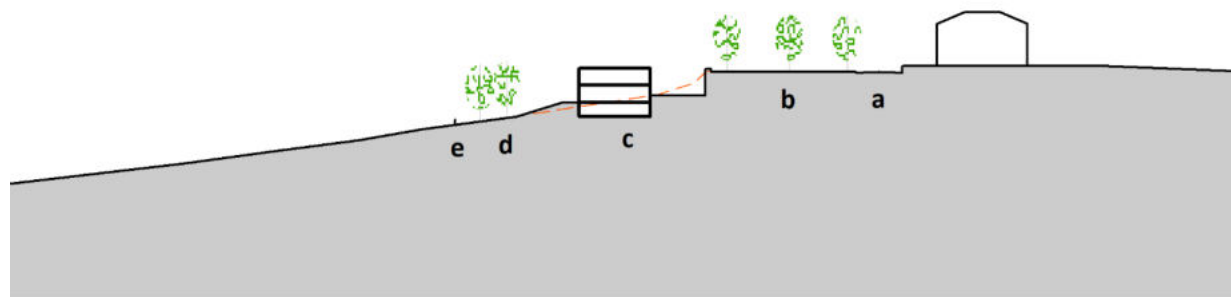
3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

4 – area verde privata

5 – percorso pedonale di collegamento al verde pubblico

6 – verde pubblico

7 – filari di cipressi esistenti da conservare



Sezione ambientale di riferimento:

a – Strada Cassia sud

b – parcheggio pubblico alberato

c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani a valle)

d – area verde privata

e – limite dell'area di intervento

#### Art. 168 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 1 (ID10.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 1.890 mq.  
Superficie edificabile (SE): 180 mq.  
numero alloggi massimo: 2  
numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 20%  
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto – rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -).
5. Disposizioni specifiche:

I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme.

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area.

#### **Art. 169 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 2 (ID10.04)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a); l'intervento è subordinato al trasferimento di volumetrie incongrue.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 5.285 mq.  
Superficie edificabile (SE): 540 mq.  
numero alloggi massimo: 6  
numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 20%  
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa certificazione del credito edilizio a seguito della demolizione dei manufatti incongrui o fatiscenti e del ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria, con le modalità stabilite dalle Norme di P.O.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - potenziale archeologico di grado 4 (reperti di epoca medievale interpretati come tracce di un abitato bassomedievale a maglie larghe nella zona Coroncina-Istieto – rif. Schedario evidenze archeologiche 117-121-122-127 -).
5. Disposizioni specifiche:

I nuovi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del pendio, preferibilmente con asse principale in direzione est-ovest, in conformità al principio insediativo ricorrente, ove possibile riprendendo orientamento o allineamenti di edifici vicini. Non dovranno comunque essere introdotti elementi estranei al contesto per tipologia edilizia, materiali e finiture. Eventuali recinzioni dovranno fare riferimento a quanto disciplinato per le sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale all'art. 100 delle presenti Norme.

Dovranno essere esclusi significativi rimodellamenti del suolo.

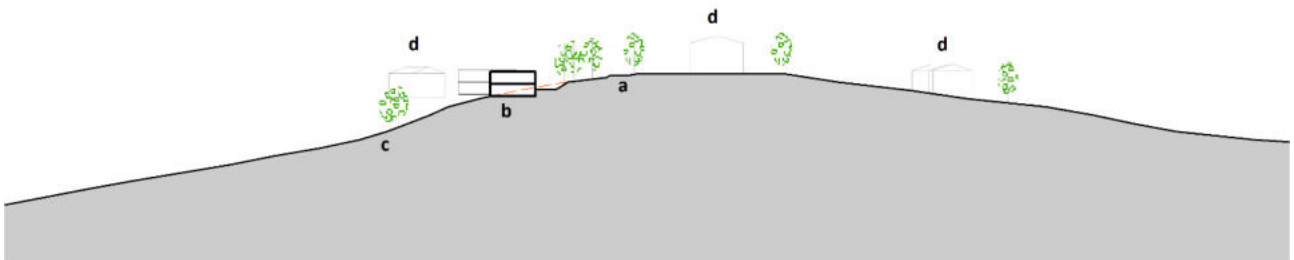
L'impianto di progetto dovrà studiare una disposizione tale da mantenere ampie vedute panoramiche verso la campagna aperta, evitando la formazione di fronti edificati continui e sistemazioni vegetazionali dense a ridosso della Strada di Istieto.

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale, eliminando eventuali conifere presenti nell'area. Le piante di olivo dovranno essere mantenute per quanto possibile.



*Schema di riferimento:*

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 2 – percorso carrabile interno all’area di intervento (tracciato indicativo)*
- 3 – fascia verde di margine verso la campagna*
- 4 – Strada di Istieto*
- 5 – sistemazione del margine lungo la strada con alberature rade per mantenere le aperture visuali*



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a – strada di Istieto*
- b – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani a valle)*
- c – limite dell’area di intervento*
- d – edifici esistenti*

**Art. 170 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 3 (ID10.05)-  
abrogato**

**Art. 171 Intervento Diretto con trasferimento di volumetrie incongrue in Strada di Istieto 4 (ID10.06) -  
abrogato**

#### **Art. 172 Intervento Diretto in Via della Fornace vecchia a Cerchiaia (ID10.07)**

1. Il progetto prevede il completamento dell'insediamento urbano recente di Cerchiaia a destinazione residenziale (a), con riorganizzazione e integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 2.870 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 360 mq.
  - numero alloggi massimo: 5
  - numero piani fuori terra massimo: 3
  - Indice di Copertura massimo: 30%
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 36 posti auto (900 mq.);
    - realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 800 mq., prevedendo idonei spazi per la messa a dimora di un adeguato numero di latifoglie arboree autoctone.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - potenziale archeologico di grado 5 (area di rinvenimento e scavo di fornaci di epoca medievale – rif. Schedario evidenze archeologiche 130-134-139 -).
5. Disposizioni specifiche:
  - La nuova edificazione sarà localizzata nella parte a ovest.



*Schema di riferimento:*  
 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)  
 2 - parcheggio pubblico a raso alberato  
 3 - giardino pubblico

**Art. 172 bis Intervento Diretto in Via della Fornace vecchia a Cerchiaia (ID10.08)**

1. Il progetto prevede il completamento dell’insediamento urbano recente di Cerchiaia a destinazione residenziale (a), con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 5.130 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 450 mq.
  - numero alloggi massimo: 5
  - numero piani fuori terra massimo: 2, oltre al livello di un eventuale basamento seminterrato destinato alle autorimesse
  - Indice di Copertura massimo: 30%
  - opere ed attrezzature pubbliche:



- completamento della realizzazione dei parcheggi pubblici posti all'inizio e in fondo alla viabilità interna dalla quale si accede all'insediamento (per complessivi 1.625 mq., corrispondenti ad almeno 65 posti auto).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno avere un allineamento coerente con quello dell'edificio adiacente.

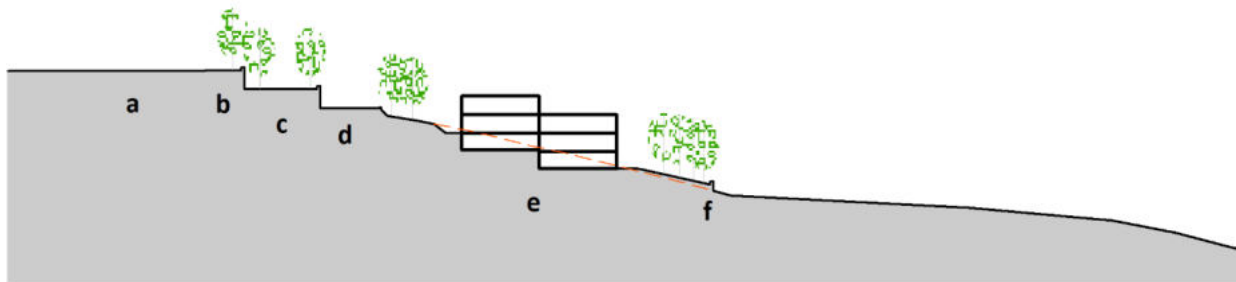
Ai margini a nord e a est dell'area dovranno essere mantenute per quanto possibile le alberature presenti, anche come filtro verso la Tangenziale sud.



*Schema di riferimento:*

- 1 – riorganizzazione dell'intersezione tra Strada Cassia Sud e via Fornace vecchia (parte dell'intervento AE10.02)
- 2 – parcheggio pubblico a raso alberato, a livello sfalsato rispetto alla strada, da completare
- 3 – parcheggio pubblico a raso alberato, su due livelli a quote sfalsate secondo l'andamento del pendio, da completare
- 4 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani, oltre all'eventuale basamento seminterrato per le autorimesse)
- 5 – percorso carrabile di accesso al nuovo insediamento e ai parcheggi privati

6 – aree private con sistemazione a verde  
7 – aree private con sistemazione a verde di filtro verso la Tangenziale



Sezione ambientale di riferimento:

a – Strada Cassia sud  
b – spazio pedonale parte del ridisegno dell'intersezione  
c – parcheggio pubblico alberato  
d – via della Fornace vecchia  
e – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani, oltre al basamento seminterrato per le autorimesse)  
f – limite dell'area di intervento

## Capo X UTOE 11 Costafabri - Costalpino

### Art. 173 Piano Attuativo in S.S. 73 Ponente a Costalpino (PA11.01)

1. Il progetto, finalizzato all'individuazione di un tracciato alternativo per la viabilità principale (S.S. 73 Ponente) che eviti l'attraversamento del nucleo di antica formazione di Costalpino, prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a integrazione del tessuto urbano.  
L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla approvazione del progetto esecutivo della variante alla S.S. 73 Ponente.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 28.750 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 2.600 mq.  
numero alloggi massimo: 32  
numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 30%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 25 posti auto (625 mq.) in aggiunta al parcheggio esistente;
  - realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 2.000 mq.;
  - cessione di aree destinate al nuovo tracciato viario e al verde di ambientazione e ad una pista ciclabile lungo la strada che serve il comparto nella fascia nord per una superficie minima di 11.500 mq.
3. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, in parte;
  - area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.), in parte;
  - l'abitato è interessato da un'area a forte potenziale archeologico (potenziale archeologico di grado 5 – rif. Schedario evidenze archeologiche 42 -), collegando il nucleo medievale di Costalpino con il monastero medievale di San Galganello; è registrata la presenza di un ospedale destinato al ricovero dei pellegrini e della strada che collegava attraversando il torrente Sorra S. Andrea a Montecchio; il nucleo storico di Costalpino è stato interessato da rinvenimenti archeologici quale un ambiente scavato nel tufo che potrebbe essere stato in origine una tomba (potenziale archeologico di grado 3 - rif. Schedario evidenze archeologiche 41 -).
4. Disposizioni specifiche:  
Il nuovo impianto sarà definito in riferimento alla modifica della viabilità principale, secondo un tracciato che dovrà seguire il più possibile l'andamento attuale del pendio retrostante il nucleo di matrice storica, limitando il



rimodellamento del suolo; la nuova strada dovrà essere dotata di sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro, in continuità con il verde pubblico che dovrà essere progettato in modo da integrare le funzionalità già presenti nelle dotazioni della frazione. Nelle sistemazioni a verde dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche della tradizione rurale, preservando eventuali piante e olivi ben sviluppati e conformati.

La soluzione progettuale dovrà essere elaborata a partire da un'approfondita analisi dei caratteri paesaggistici dei luoghi, tenendo conto della conformazione orografica, dell'intervisibilità e delle preesistenze, in modo da integrare armoniosamente la viabilità, i nuovi edifici e gli spazi aperti pubblici e privati. Dovranno in particolare essere tutelate le visuali da e verso il centro storico di Siena e mantenuto il varco inedito in corrispondenza della nuova rotonda a ovest.

I nuovi edifici residenziali avranno accesso dall'attuale tracciato della S.S. 73 Ponente, che a seguito della realizzazione della variante vedrà sensibilmente diminuito il traffico di attraversamento, con un semplice incrocio a T, dal quale si svilupperà la viabilità interna al nuovo comparto associata ad una pista ciclabile sul lato verso la valle; con la disposizione della viabilità di servizio interna e dei parcheggi l'intervento sarà finalizzato anche al riordino e alla riqualificazione delle aree di margine urbano. Per evitare rilevanti movimenti di terra, muri a retta e rampe, i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo le curve di livello, mantenendo comunque varchi visuali da e verso la campagna, e relazionandosi compiutamente con il tessuto consolidato senza costituire una mera giustapposizione.

La riorganizzazione del parcheggio e dell'intersezione con Via D. Neri, così come la sistemazione dell'altro parcheggio a nord, è subordinata alla realizzazione della rotonda che si rende necessaria per una più sicura distribuzione del traffico per il vecchio e il nuovo tracciato in variante della S.S. 73 Ponente; non si ritiene invece necessaria alcuna rotonda all'innesto nord-est della nuova strada con quella esistente, che potrà essere regolato solo da un incrocio a precedenza con isola spartitraffico.

#### **Art. 174 Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi (PA11.02)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del tessuto urbano di Costafabbi.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.245 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 540 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 15%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 500 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.) e della viabilità di accesso.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
- area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.), in parte.

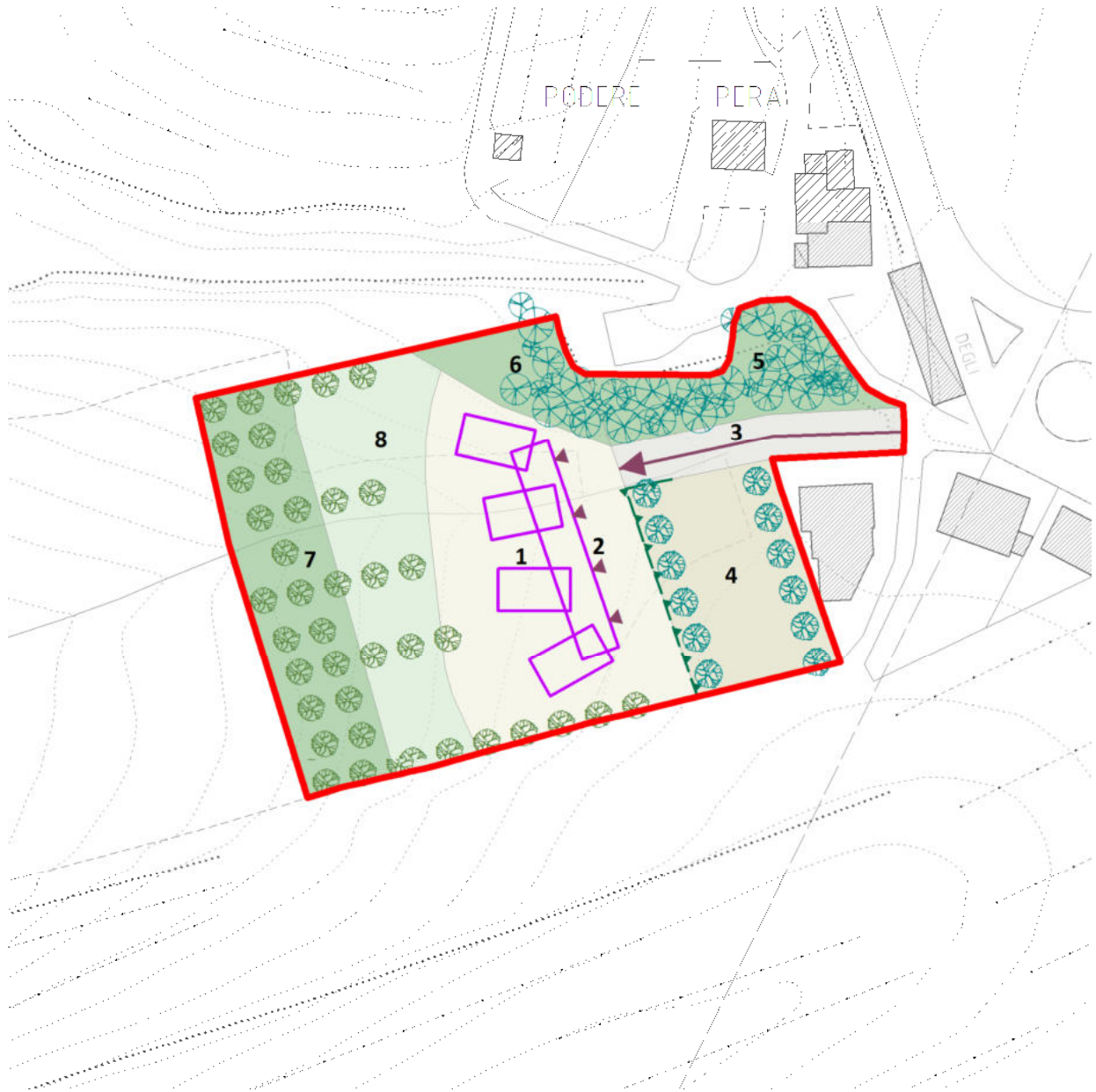
4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi saranno localizzati nella parte ovest, assecondando l'andamento del terreno e limitando i rimodellamenti del suolo e l'utilizzo di muri a retta. Saranno posizionati per quanto possibile in prossimità del nuovo tratto stradale pubblico, nella parte a quota più alta; l'accesso alle autorimesse sarà a monte, escludendo la realizzazione di rampe carrabili, in modo da garantire la continuità fra gli spazi abitabili interni e il giardino verso valle.

Non sono ammesse modalità insediative riferibili al tessuto *pavillonnaire*; l'edificazione, anche se articolata in blocchi autonomi con pertinenze singole, dovrà essere aggregata evitando la dispersione dei volumi nei lotti: i volumi dovranno quindi essere accorpati, pur senza dare luogo a un fronte compatto verso valle.

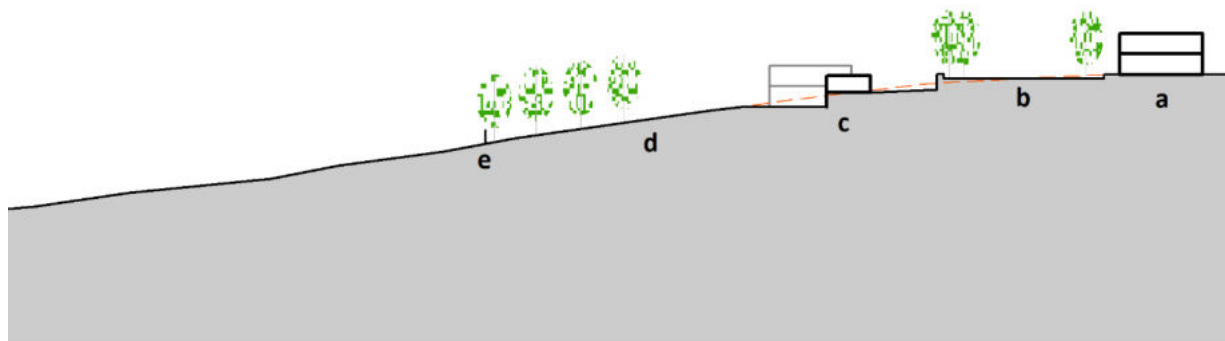
Le aree pubbliche saranno localizzate nella parte est, in modo da essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, mantenendo per quanto possibile le alberature esistenti ed integrandole con nuove piantumazioni. Il verde pubblico sarà localizzato nella fascia del versante a ridosso di Podere Pera, che dovrà rimanere totalmente inedita e con sistemazioni a verde anche nella parte privata. I posti auto pubblici e quelli a raso per la sosta

stanziale saranno posizionati a sud-est, nella parte meno acclive, con la possibilità di regolarizzare il terreno con una scarpata o con un muretto di sostegno (con altezza non superiore a 1 ml.) verso valle. Dovranno essere previste piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine a valle, favorendo una transizione graduale verso la campagna e privilegiando specie arboree e arbustive tipiche della tradizione rurale. Dovranno in generale essere evitati prati artificiali. È ammessa la realizzazione di una sola piscina nel rispetto di quanto disposto al comma 6 dell'art. 100 delle presenti Norme.



*Schema di riferimento:*

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 2 – spazi per autorimesse e parcheggi privati
- 3 – percorso carrabile e pedonale di accesso al nuovo insediamento e al parcheggio
- 4 – parcheggio a raso alberato, pubblico e stanziale
- 5 – area verde pubblica alberata
- 6 – area privata da mantenere verde e alberata, in continuità con il verde pubblico, verso Podere Pera
- 7 – area privata da mantenere verde e alberata, con sistemazioni tipiche del contesto rurale
- 8 – spazi aperti privati di pertinenza degli alloggi



*Sezione ambientale di riferimento:*

*a – edificio esistente di recente costruzione a monte*

*b – parcheggio alberato*

*c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani a valle); in sezione il volume delle autorimesse*

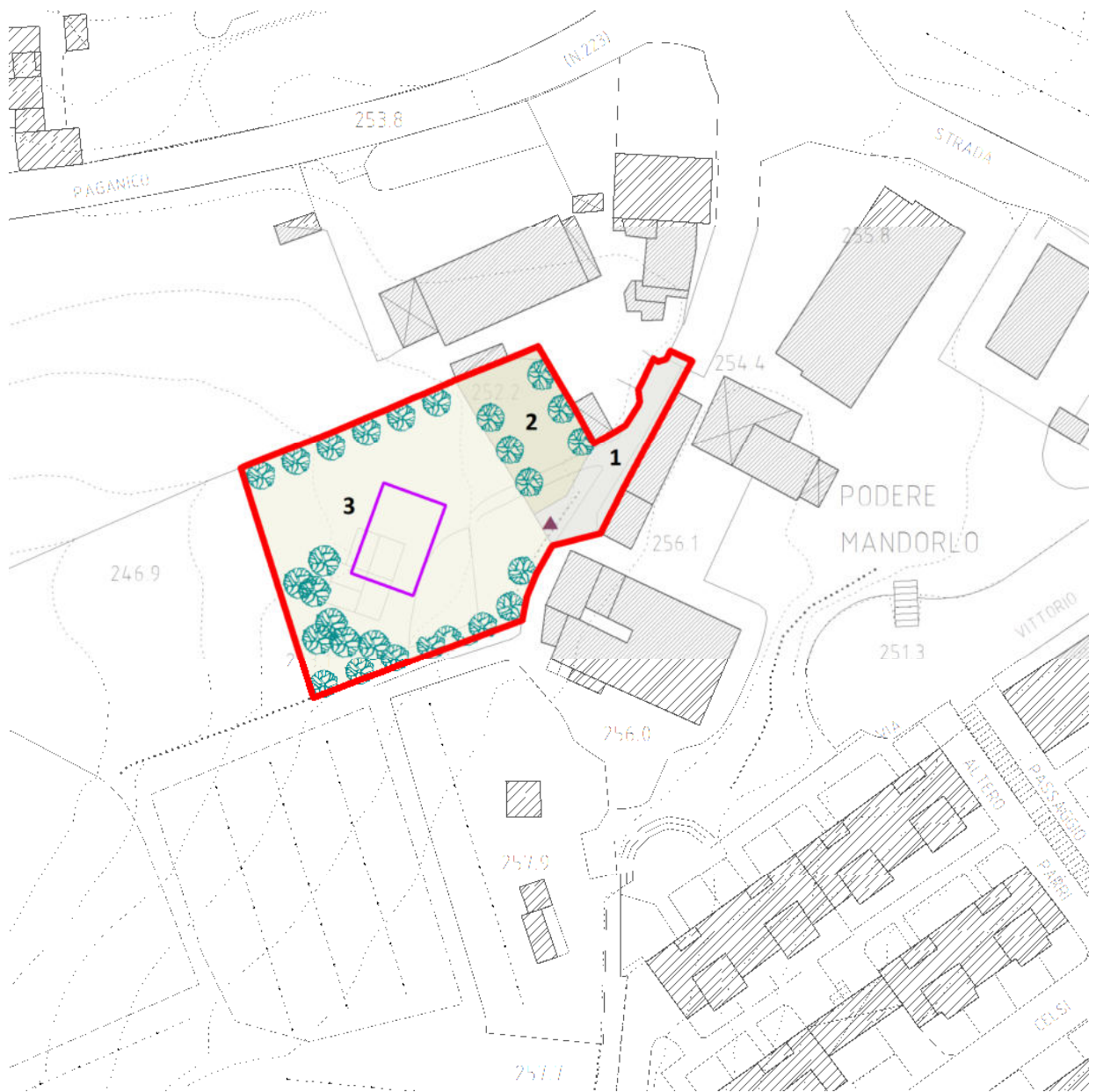
*d – verde privato di pertinenza del nuovo insediamento*

*e – limite dell'area di intervento*

### **Art. 175 Intervento Diretto in Strada di Montecchino a Sant'Andrea (ID11.01)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area di margine con la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (a) e di dotazioni pubbliche, a completamento del tessuto urbano di Sant'Andrea.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 2.290 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 280 mq.
  - numero alloggi massimo: 3
  - numero piani fuori terra massimo: 2
  - Indice di Copertura massimo: 30%
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - adeguamento e cessione della viabilità;
    - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto (250 mq.);
    - realizzazione e cessione di un collegamento pedonale accessibile tra via Ciro Marzocchi e gli impianti sportivi comunali.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
  - area di pertinenza di Beni-Storico Architettonici (P.T.C.P.).
5. Disposizioni specifiche:
 

Nelle sistemazioni a verde si dovrà favorire una transizione graduale verso il territorio circostante privilegiando specie tipiche della tradizione rurale.



*Schema di riferimento:*

*1 – adeguamento del tratto finale di strada di Montecchino*

*2 – parcheggio pubblico a raso alberato*

*3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani), attualmente occupata da strutture incomplete e precarie*