

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AL SERVIZIO DELLA CITTA'

Procedura di avvio ai sensi della L.R.T. 65/2014

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Documento di Avvio del Procedimento

Art. 17, L.R.T. n° 65 del 10 novembre 2014.

COMUNE DI SIENA

Sindaco

Bruno Valentini

Il Dirigente

Arch. Massimo Betti

Responsabile del Procedimento

Arch. Rolando Valentini

Garante dell'informazione

Dott. Giuanluca Pocci

Progettisti

Arch. Marco Vannocci

Arch. Laura Ermini

Geol. Lucia Buracchini

SiT Sistema Informativo Territoriale

Geom Mauro Lusini

Geom. Gabriele Comacchio

Indice

PREMESSA	4
1 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	5
2 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	15
3 ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI RICHIEDERE CONTRIBUTI TECNICI.....	24
4 PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE	24
5 IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	26

PREMESSA

La variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico, in considerazione delle mutate condizioni socio economiche verificatesi dall'approvazione (anno 2011), si pone l'obbiettivo di apportare una serie di correzioni e adeguamenti alle Norme Tecniche di Attuazione per facilitare l'applicazione delle stesse e far fronte alle esigenze di semplificazione promosse sia dagli operatori economici che dagli ordini professionali che operano nel territorio che dai cittadini.

Tale variante di manutenzione, avendo comunque come riferimento la cura e la conservazione del patrimonio paesaggistico e culturale del nostro territorio, è finalizzata anche all'attivazione di un processo di ripresa economica sostenibile, mediante modifiche all'articolato delle norme che nel loro complesso potranno facilitare l'attività di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente rispondendo alle aspettative dei cittadini, degli operatori economici e recepire il mutato quadro normativo nazionale e regionale in materia d'edilizia e d'urbanistica.

La variante in oggetto ha carattere prettamente normativo ed interviene, in conformità con il Piano Strutturale, essenzialmente sulla disciplina per la gestione degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistente, di cui al comma 1 lettera a) dell'art.95 della L.R.T. 65/2014, sia all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dalla Tavola di quadro conoscitivo RUqc3 redatta ai sensi dell'art. 224 della citata legge, che fuori da tale perimetro recependo anche gli adeguamenti normativi a carattere nazionale e regionale intervenuti successivamente all'approvazione del RU.

Inoltre la variante apporta alcune semplificazioni e adeguamenti funzionali alla migliore applicazione delle NTA per quanto riguarda la disciplina delle schede di progetto TU, le attività ricettive alberghiere, l'articolazione della disciplina della città in trasformazione, della polarizzazione e la disciplina delle aree di riqualificazione completamento AR.

La variante non interferisce nella materia delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e pertanto non prevede nuovi interventi di trasformazione, di cui al comma 1 lettera b) dell'art.95 della L.R.T. 65/2014, o modifiche di quelli già previsti nel RU, che potrebbero produrre nuovi impegni di suolo non edificato sia fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che all'interno dello stesso.

In considerazione di quanto sopra precisato si rileva che non appare necessario attivare il procedimento di cui all'art.25, salvo quanto verrà stabilito a seguito dei contributi tecnici nonché pareri o assensi che perverranno per la definizione del percorso di adozione e approvazione della presente variante al RU.

Inoltre, in considerazione della scadenza dell'efficacia del Regolamento Urbanistico, definita nella data del 06.04.2016, i contenuti della Variante a servizio della città costituiscono praticamente una anticipazione del percorso di revisione, per addivenire al prossimo Piano Operativo, previsto dalla legge regionale per il governo del territorio, sostanzialmente per quanto concerne la disciplina per la gestione degli attuali insediamenti e del patrimonio edilizio esistente così come previsto al citato comma 1 lettera a) dell'art.95 della L.R.T. 65/2014.

1 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Come precisato in premessa la variante interviene su gran parte delle norme tecniche ed in particolare tratta dei seguenti temi:

- a. Indici, grandezze edilizie ed urbanistiche;
- b. La disciplina delle schede di progetto TU;
- c. Gli interventi edilizi diretti;
- d. Tipi d'intervento edilizio;
- e. Parametri per la dotazione parcheggi;
- f. La disciplina dei frazionamenti e delle destinazioni d'uso;
- g. Attività ricettive alberghiere;
- h. La disciplina dei vari tessuti insediativi;
- i. La disciplina dell'insediamento diffuso;
- j. La disciplina per gli edifici censiti nelle schede BSA;
- k. La disciplina dei servizi pubblici;
- l. La disciplina del verde urbano;
- m. Articolazione della disciplina della città in trasformazione;
- n. La polarizzazione;
- o. Le aree di riqualificazione completamento AR;
- p. La disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale;
- q. La disciplina della tutela degli acquiferi, del rischio idraulico, geomorfologico, sismico e archeologico.

a. INDICI, GRANDEZZE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Gli indici urbanistici, le grandezze edilizie ed urbanistiche di cui alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico, a seguito del regolamento 64/R del 2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio e della recente LRT 65/2014, verranno adeguati recependo il citato regolamento regionale uniformando in pratica le definizioni di seguito riportate:

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Rapporto di copertura" (Rc)

Indice insediativo residenziale (Ir)

Rapporto di permeabilità (Rp)

Superficie territoriale (St)

Superficie fondiaria (SF)

Superficie coperta (SC)

Superficie permeabile (Spp)

Unità edilizia

Unità immobiliare

Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

Superficie utile lorda (SUL)

Superficie utile (Su)

Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
Superficie convenzionale complessiva (Scc)
Altezza massima (Hmax)
Altezza interna netta (Hin)
Altezza virtuale (Hv)
Numero dei piani (Np)
Volume (V)
Volume lordo (Vl)
Volume virtuale dell'edificio (Vve) e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui)
Superficie di vendita (Sv)
Superficie di somministrazione (Ss)
Densità arborea (Da)

b. LA DISCIPLINA DELLE SCHEDE DI PROGETTO TU

La variante introduce all'interno dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione alcune modifiche volte a facilitare l'attuazione delle schede progetto di trasformazione urbana dando la possibilità di realizzare l'intervento per successivi stralci funzionali nel caso in cui non sia prevista cessione in favore del Comune delle opere d'urbanizzazione o dotazioni pubbliche, previa la redazione di un progetto unitario da sottoporre a convenzione.

c. GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Il Regolamento Urbanistico con l'art.17 norma già Il Progetto Unitario soggetto a convenzione, da applicarsi in tutti quei casi ove, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con la variante si intende recepire i contenuti dell'art. 121 "Progetto Unitario Convenzionato" della L.R.T. 65/2014 al fine di uniformare la norma del RU alla normativa regionale per il governo del territorio.

d. TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO

La variante in un contesto di semplificazione e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del RU in seguito al variare delle normative nazionali e regionali introduce modifiche agli articoli che definiscono i tipi d'intervento quali:

l'art.27 Manutenzione ordinaria - recepimento della definizione del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di edilizia;

l'art.28 Manutenzione straordinaria - recepimento della definizione del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di edilizia con prescrizioni specifiche per le attività che interesseranno il patrimonio edilizio di valore storico architettonico e documentario;

l'art. 29 Restauro e risanamento conservativo - recepimento della definizione del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di edilizia con precisazione delle destinazioni d'uso compatibili;

l'art.30 Ristrutturazione edilizia - recepimento della definizione del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di edilizia con prescrizione per la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo Rla. In tale categoria d'intervento edilizio

vengono ricomprese anche la Demolizione con fedele ricostruzione (DF) art. 31 e la Demolizione con ricostruzione (DR) art. 32.

l'art. 31 Demolizione con fedele ricostruzione - abrogato;

l'art. 32 Demolizione con ricostruzione - abrogato;

l'art.33 Ristrutturazione con addizione funzionale - riferimenti al carattere di una tantum dell'intervento di ampliamento nonché precisazioni in materia di efficienza energetica per nuove addizioni funzionali;

art. 38 Rottamazione edilizia - specifica dettagliatamente i tessuti dove è ammesso questo tipo d'intervento, precisa che gli interventi di ampliamento non possono modificare le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto di appartenenza nonché l'adeguamento alle normative di riferimento in merito alla pericolosità idraulica;

art.39 Rottamazione urbanistica - riferimenti alla possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti alla condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti;

ALLEGATO 1: Schede normative dei Beni Storico Architettonici, vengono apportati adeguamenti nelle schede normative dei tipi d'intervento edilizi dei BSA con resede di valore eccezionale, limitatamente agli edifici valutati di non rilevante valore occorre correggere l'errore materiale presente e attribuire correttamente i seguenti tipi d'intervento:

Se con destinazione d'uso residenziale: Ristrutturazione edilizia (RI) di cui all'art.30.

Se non residenziale: manutenzione straordinaria (MS) di cui all'art. 28 o demolizione con trasferimento di superfici di cui all'art.19.

e. PARAMETRI PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Art 40 Parametri per la dotazione dei parcheggi - viene modifica la Tab.1 per quanto riguarda i dettagli dimensionali delle destinazioni d'uso Tc1, Tc2, Tc3, Tcc per esercizi di vicinato, medio - piccole strutture di vendita, medio-grandi strutture di vendita, grandi strutture di vendita; mentre al comma 3) viene meglio dettagliato e semplificato la normativa sui parcheggi di sosta di relazione; al punto 10) precisazione in merito ai parcheggi nei casi di ampliamento delle unità residenziali.

f. LA DISCIPLINA DEI FRAZIONAMENTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art.42 La disciplina dei frazionamenti - viene apportata una semplificazione del comma 3) per quanto concerne il reperimento degli standard di parcheggio indicati al precedente art. 40 nel caso di frazionamento di unità immobiliari.

Art. 46 Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale - la variante introduce alcune modifiche gestionali quale ad esempio ricomprendere i magazzini autonomi non a servizio di altre attività all'interno della destinazione d'uso "artigianato di servizio" (IS), definire che nell'articolazione funzionale Tc1: esercizi di vicinato è da intendersi sempre consentita la destinazione IS: artigianato di servizio, prevedere all'interno della destinazione d'uso "stazione passeggeri" - Me una serie di attività compatibili con la destinazione a servizio dei passeggeri, definire l'articolazione della ricettività turistica, ammissibile per destinazione d'uso principale, prevedere che le molteplici attività di servizio della persona a carattere privato che si sono definite in questi ultimi anni (asili nido, ludoteche, discoteche, palestre, agenzie d'affari, attività per avviamento e formazione professionale, sale scommesse, scuole di danza, attività per il benessere psicofisico e similari) possano essere svolte all'interno dei locali a destinazione d'uso di artigianato di servizio (IS), commercio e pubblici esercizi (Tc) e direzionale (Tb).

Art. 47 Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali – viene modificato il contenuto del comma 2 in recepimento della normativa regionale in merito alla definizione della destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, viene definito il tema degli interventi dei cambi di destinazione d'uso senza opere prevedendo che i cambi di destinazione d'uso, senza opere, che non comportano aggravio degli standard urbanistici non necessitano di titolo abilitativo, ad eccezione dei tessuti del centro storico CS1, CS2 e CS3 e delle propaggini di tipo PR1 nei quali il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a titolo abilitativo, anche in assenza di opere. Resta inteso che il passaggio da una categoria all'altra di cui all'art. 46 comma 1 determina cambio di destinazione d'uso.

Art. 48 Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti specifici – viene precisato l'impossibilità del cambio di destinazione dei garage e rimesse (MI) all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico.

g. ATTIVITA' RICETTIVE ALBERGHIERE

Art. 49 Attività ricettive alberghiere (Ta) – la variante introduce per le nuove strutture alberghiere la possibilità di realizzare locali seminterrati o interrati non computabili come SUL, la cui sagoma non ecceda quella del piano terreno della struttura stessa, da destinarsi a spazi a servizio dell'attività alberghiera (dispense, magazzini, spazi benessere per la persona ecc.)

h. LA DISCIPLINA DEI VARI TESSUTI INSEDIATIVI

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti – viene introdotto un primo comma per definire quale tipo d'intervento la manutenzione straordinaria per le aree libere appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, ad esclusione del sottosistema funzionale del centro storico (CS1, CS2 e CS3) e un ulteriore comma per normare le fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, non elencate all'art. 53, co. 2 e non specificamente individuate nelle tavole RU2 e RU3.

La variante interviene inoltre sulle articolazioni dei vari tessuti insediativi, che riportiamo di seguito:

Art. 51 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS) – vengono introdotte modifiche in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 60 mq in luogo degli attuali 80 mq, sono consentite nel sottosistema funzionale del centro storico CS1 e CS2, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se) e sociali, ricreativi (Sf) e servizi amministrativi (Sa).

Art. 53 Tessuto del Centro storico 2 (CS2) – è prevista la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali accessori non direttamente comunicanti con unità immobiliari residenziali (cantine).

Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3) – al comma 2, punto 7 viene definita specifica normativa per le fonti monumentali attualmente conosciute, al punto 21 Duomo, fra i tipi di intervento viene inserita la possibilità di eseguire, sotto il loggiato della navata destra del "Duomo Nuovo", in prossimità dell'accesso al Museo dell'Opera Metropolitana, un manufatto, da realizzarsi con materiali leggeri, non infisso al suolo e non collegato alle opere murarie storiche, delle dimensioni massime di 16,00 mq di SUL e altezza massima non superiore a m.3,30, al punto 26 Mercato Vecchio, fra i tipi di intervento viene inserita la possibilità di eseguire, all'interno dell'area coperta, manufatti, da realizzarsi con materiali leggeri non collegati alle opere murarie storiche, per esposizioni, manifestazioni, punti di informazione e accoglienza, al punto 41 Collegio Santa Chiara, fra i tipi di intervento viene inserita la possibilità di chiudere la corte interna nel rispetto dei valori monumentali dell'immobile, al punto 53 Fortezza

Medicea, fra i tipi di intervento ed in particolare per gli edifici della scuola elementare "A. Sclavo", posta nel Bastione S. Filippo, viene attribuita la tipologia edilizia della Ristrutturazione e demolizione con ricostruzione di cui al nuovo art. 30 delle NTA.

Art. 55 Aspetti generali per il sottosistema funzionale delle Propaggini (PR)- vengono introdotte modifiche in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 60 mq in luogo degli attuali 80 mq; sono consentite nel sottosistema funzionale delle Propaggini, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf) e servizi per l'assistenza sanitaria (Si).

Art 56 tessuti Propaggini (PR1) – negli edifici appartenenti a tale tessuto si prevede la nuova tipologia d'intervento edilizio R1a ristrutturazione edilizia conservativa.

Art 57 tessuti Propaggini (PR2) – negli edifici appartenenti a tale tessuto si prevede la nuova tipologia d'intervento edilizio R1a ristrutturazione edilizia conservativa.

Art 58 tessuti Propaggini (PR3)- dove negli edifici appartenenti sono ammessi interventi fino alla R1. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA(ristrutturazione con addizione volumetrica), ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.

Art. 60 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) - vengono introdotte modifiche in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 50 mq in luogo degli attuali 60 mq; inoltre sono consentite nel sottosistema funzionale delle Propaggini, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf) e servizi per l'assistenza sanitaria (Si).

Art.61 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 1 (UC1) e Art.62 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2) - viene introdotta la possibilità negli edifici interventi fino alla R1. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA(ristrutturazione con addizione volumetrica), ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.

Art.65 Urbanizzato di confine (CO) - vengono introdotte modifiche in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 50 mq in luogo degli attuali 60 mq inoltre, negli edifici sono ammessi interventi fino alla R1 e per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA(ristrutturazione con addizione volumetrica), ad esclusione degli edifici a blocco e in linea

Art.65 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani (FU) - vengono introdotte modifiche in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 50 mq in luogo degli attuali 60 mq

Art.66 Filamenti urbani 2 (FU2) – viene introdotta la possibilità negli edifici interventi fino alla R1. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA(ristrutturazione con addizione volumetrica), ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.

Art.70 Filamenti urbani 4 (FU4) – viene introdotta la possibilità negli edifici interventi fino alla R1a (ristrutturazione edilizia conservativa).

Art. 71 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)- viene introdotta la possibilità di frazionare gli alloggi esistenti in tale sottosistema funzionale stabilendo che la SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq., inoltre sono consentite nel sottosistema funzionale delle Aree Miste, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf) e servizi per l'assistenza sanitaria (Si).

Art. 72 Aree miste 1 (AM1) – la variante introduce per gli edifici di questo tessuto edilizio la tipologia d'intervento RI, nel caso di edifici a carattere residenziale sono previsti interventi sino alla RA (ristrutturazione con addizione volumetrica), inoltre per gli edifici ad esclusiva destinazione residenziale è ammessa la residenza anche al piano terra.

Art. 75 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA) – vengono introdotte modifiche sia in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 60 mq in luogo degli attuali 80 mq, sia inserito il diniego alla chiusura e trasformazione delle parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni ed infine introdotta per gli annessi agricoli o annessi non più funzionali all'uso agricolo, nel caso di comprovata instabilità statica o in caso di crollo, la possibilità della demolizione con fedele ricostruzione.

Art. 76 Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1) – la variante prevede che il cambio di destinazione in residenza sia possibile per gli edifici con SUL superiore a 60 mq. Ed introduce la possibilità di realizzare strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività presenti nel filamento e della residenza.

Art. 77 Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) – la variante definisce le modalità dei cambi di destinazione d'uso ai fini residenziali stabilendo come ammissibili quelli che interessano edifici o porzioni di essi con SUL maggiore di 60 mq. Inoltre determina per gli edifici presenti in tale filamento(edifici residenziali, edifici non residenziali, edifici rurali ad uso abitativo e annessi destinati alla produzione agricola) le specifiche categorie ammissibili.

i. LA DISCIPLINA DELL'INSEDIAMENTO DIFFUSO

La variante interviene in merito a tale argomento inserendo modifiche ai seguenti articoli di riferimento che riportiamo di seguito:

Art. 78 L'insediamento diffuso: aspetti generali – viene adeguata la prescrizione di reperire locali per il deposito di attrezzi agricoli per la cura degli spazi aperti in occasione di frazionamenti o deruralizzazione di edifici ricadenti nell'insediamento diffuso, viene previsto in caso di frazionamento, che le unità immobiliari risultanti dovranno avere una SUL media non inferiore a 60 mq. In luogo degli attuali 80 mq., viene negata la possibilità di chiusura e trasformazione delle parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni ed infine introdotta per gli annessi agricoli o annessi non più funzionali all'uso agricolo, nel caso di comprovata instabilità statica o in caso di crollo, la possibilità della demolizione con fedele ricostruzione.

Art.79 L'insediamento diffuso in ambito urbano – per edifici con destinazione d'uso residenziale (R) o residenza rurale (AG) viene ammessa la tipologia d'intervento RA (ristrutturazione con addizione volumetrica), mentre per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RIa (ristrutturazione edilizia conservativa) senza cambio di destinazione in R, infine per gli edifici annessi agricoli (AG) sono ammessi gli interventi di cui alla normativa regionale in materia di governo del territorio con specifico riferimento al territorio rurale, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 80 L'insediamento diffuso in ambito rurale – vengono introdotte precisazioni in merito alla tipologia d'intervento da riferire ai residui degli edifici dell'insediamento diffuso in ambito rurale, inoltre viene negata la possibilità di chiusura e trasformazione delle parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni

Art. 81 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricolo o non più funzionale all'uso agricolo – per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale viene previsto come tipo d'intervento la RIa (ristrutturazione edilizia conservativa) senza cambio della destinazione d'uso in Residenza oppure la demolizione con trasferimento della SUL nei casi previsti dall' art. 19 delle presenti NTA.

Art. 82 Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo (AG) – con la variante per gli edifici rurali ad uso abitativo (AG) sono consentiti interventi di cui alla normativa regionale in materia di governo del territorio con specifico riferimento al territorio rurale, ad esclusione di quelli ubicati all'interno di perimetrazioni di BSA dove sono ammessi interventi fino alla Rla.

Art. 83 Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)- per gli annessi agricoli (AG) con la variante prevede interventi di cui alla normativa regionale in materia di governo del territorio con specifico riferimento al territorio rurale, ad esclusione di quelli ubicati all'interno di perimetrazioni di BSA dove sono ammessi interventi fino alla Rla.

j. DISCIPLINA AGGIUNTIVA PER GLI EDIFICI CENSITI NELLE SCHEDE BSA

Art. 84 Trasformazioni edilizie ammesse negli edifici censiti e disciplina dei cambi di destinazione d'uso – la variante introduce la possibilità per gli annessi agricoli o annessi non più funzionali all'uso agricolo, nel caso di comprovata instabilità statica o in caso di crollo, la possibilità della demolizione con fedele ricostruzione, definisce inoltre che le unità abitative risultanti dai frazionamenti debbano avere una SUL media non inferiore a 80mq in luogo degli attuali 100mq, infine il caso di cambio di destinazione da altri usi a residenza lo stesso deve essere finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti o alla realizzazione di alloggi delle dimensioni medie di 80 mq di SUL.

Art. 85 Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede dei BSA – in questo articolo vengono introdotte varie modifiche di tipo gestionale per migliorarne l'applicazione infine viene integrato il co.8 con la seguente dizione: Nel caso in cui il resede non coincida con l'area censita indicata nel RU, la cui consistenza sia stata accertata attraverso documentazione storico-fotografica e paesaggistica, sono ammessi interventi per sistemazioni a terra per la una superficie, in eccedenza, non superiore al 10 % di quella del resede del BSA, purché sia comunque garantito il rispetto del bene tutelato.

k. LA DISCIPLINA DEI SERVIZI PUBBLICI

Art.86 Disposizioni generali – viene integrato il co. 1 inserendo la precisazione che i servizi e le attrezzature pubbliche o a carattere pubblico sono ammesse nei sistemi funzionali del Centro Storico (CS), delle Propaggini (PR), dell'Urbanizzato Compatto (UC) e delle Aree Miste (AM) con le limitazioni riportate agli articoli 51, 55, 60 e71 che afferiscono ai vari tessuti insediativi.

La variante prevede inoltre modifiche agli specifici articoli che di seguito riportiamo:

Art. 88 Servizi per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc) – è prevista la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio.

Art. 90 Servizi culturali (Se) - è prevista la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio.

Art. 91 Servizi sociali e ricreativi (Sf) - è prevista la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, inoltre è stato inserito un comma in merito alla definizione della tipologia d'intervento prevista per i locali sede di società contrada che rimane stabilita nella Rla (ristrutturazione edilizia conservativa) e in merito alla possibilità di realizzare manufatti temporanei negli spazi aperti per l'attività socio ricreativa promossa dalla contrada, definendo il concetto di temporaneità, modalità e caratteristiche tecniche per la

realizzazione nonché le idonee forme di garanzia per la rimozione del manufatto temporaneo al momento del cessato utilizzo.

Art. 92 Servizi religiosi (Sg) – per gli edifici di culto non compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico, non individuati come edifici d'interesse storico artistico, è prevista la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, inoltre per i locali annessi ai Servizi per il culto è prevista la possibilità del cambio di destinazione d'uso in artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, direzionale di tipo Tb1 e servizi.

Art. 95 Servizi cimiteriali (SI) – viene inserito il comma 6 per normare nello specifico il Cimitero Monumentale della Misericordia, dando la possibilità di ampliare il corpo di fabbrica a valle per dare completamento all'assetto del complesso cimiteriale, inoltre viene inserito un successivo comma 8 per normare le aree cimiteriali per gli animali di affezione, con l'esclusione di equini, definendo che dette aree sono ammesse nel territorio rurale ad esclusione dei sistemi di paesaggio PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12.

Art. 96 Servizi tecnici e tecnologici (Sm) – per tali aree vien prevista come tipologia di intervento la ristrutturazione edilizia e ampliamento con le limitazioni di cui al successivo comma 4, , al comma 4 viene data la possibilità anche per i volumi inerenti gli impianti tecnici e tecnologici funzionali all'erogazione dei servizi di ampliamenti con il rapporto massimo SUL/Sf uguale a 0,1 e infine al comma 9 viene introdotta per le aree in cui si svolge l'attività di raccolta e trattamento dei rifiuti, la possibilità di realizzare tettoie a copertura del materiale con un rapporto massimo SUL/Sf uguale a 0,2 , completamente aperte da tutti i lati e con una altezza massima in gronda di 5,0 mt.

Art. 98 Servizi sportivi scoperti (So) – Al fine di assicurare l'efficiente funzionamento degli impianti sportivi scoperti viene modificato il rapporto tra SUL e SF in non superiore a 0,1 mq/mq in luogo dell'attuale 0,08 mq/mq.

Art. 99 Servizi sportivi al coperto (Sp) – viene modificata la tipologia d'intervento prevedendo per le aree a Servizi sportivi al coperto, all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla ristrutturazione edilizia, mentre negli altri sottosistemi funzionali si prevedono interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento, finalizzato al miglioramento del servizio, in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 5 (cinque) per cento della SUL esistente, fino al massimo complessivo di 100 mq. di SUL per l'intero edificio.

I. LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Art. 100 Finalità e articolazione del verde urbano – con la variante vengono presi in considerazione e normati i manufatti presenti nelle varie articolazioni del verde urbano, costruiti con materiali e tecniche tipiche dell'area senese, di valore storico, tipologico e ambientale prevedendone il recupero funzionale senza cambio di destinazione d'uso, con intervento edilizio massimo R1a (ristrutturazione edilizia conservativa).

Art. 102 Orti urbani (Vb) – viene eliminato il comma 3 con il quale si vietava per tali aree ortive la realizzazione di manufatti per la dimora di animali da cortile o di cani, inoltre viene modificato il successivo comma 4 introducendo la condizione che la realizzazione dei manufatti funzionali alla conduzione dell'orto è subordinata ad autorizzazione comunale di durata vincolata all'uso dell'attività ortiva e stabilendo altresì che al termine dell'attività ortiva o in caso di abbandono della stessa, l'autorizzazione si intende revocata.

Art. 104 Verde di ambientazione (Vd) – nel verde di ambientazione, quale elemento di mitigazione e fascia infrastrutturale, viene inserita la possibilità di prevedere anche

aree attrezzate per sosta camper, inoltre nei casi in cui siano mantenute in produzione coltivazioni legnose con superficie di almeno 3.000 mq è consentita la realizzazione di manufatti temporanei adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto così come normati negli orti urbani, stabilendo che l'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che al termine dell'attività ortiva, in caso di realizzazione di opera pubblica.

Art. 106 Il Verde agricolo in ambito urbano (Ve) – la variante prevede di ridurre da 5000 mq a 3000 mq la dimensione minima dell'appezzamento di terreno necessaria per la realizzazione di manufatti così come previsti per gli orti urbani al fine del mantenimento in produzione delle coltivazioni legnose presenti in tali aree del territorio.

m. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

Art. 111 Struttura e organizzazione della disciplina – all'articolo viene aggiunto il comma 7 definendo che gli interventi di cui alla polarizzazione e all'integrazione e riequilibrio, una volta realizzati, acquisiscono la normativa di riferimento del tessuto in cui sono collocati.

n. LA POLARIZZAZIONE

Art. 127 L'area Mens Sana (ATI 12) – la variante nel confermare il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) per il palazzetto storico "dodecaedro" inserisce la Ristrutturazione Edilizia (RI) per gli altri impianti.

o. LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO (AR)

Art. 130 Aspetti generali – la variante integra il comma 2 dell'articolo inserendo in analogia delle schede di trasformazione urbana TU la possibilità di prevedere per le superfici, individuate dalle aree di riqualificazione e completamento, di cui alle schede AR, la possibilità di motivate variazioni del $\pm 5\%$ derivanti dal passaggio ad una rappresentazione grafica in scala di maggiore dettaglio rispetto a quella utilizzata nello schema grafico di riferimento.

p. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE

La variante interviene in merito a tale argomento inserendo modifiche ai seguenti articoli di riferimento che riportiamo di seguito:

Art.148 Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali – viene modificato il comma 4) definendo gli interventi ammessi nel territorio rurale, al comma 5) viene inserita la possibilità di installare pannelli fotovoltaici o solari a terra nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti; si prevede una modifica del comma 7) con la precisazione per le aree destinate all'ospitalità in spazi aperti viene precisata della preclusione nei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12; al punto 8) per quanto concerne la disciplina delle attività di "albergo diffuso" viene recepita con la Legge regionale 27 novembre 2013, n. 71, esclusivamente per quei beni individuati come "aggregati" e "BSA" dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2 ed RU3.

Art. 150 Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3) – nei PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte in questo Sistema di Paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale la riduzione della fascia di coltivazione al fine del rispetto della vegetazione igrofila passando da 20 mt a 10 mt di spessore misurata a partire dal

limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 15 m. a fronte dell'attuali 25 mt a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

Art. 158 Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PAPMAA – per la collocazione e il dimensionamento si dovrà tenere conto nelle arre di pertinenza paesaggistica degli art. 13.13 e 13.14 del PTCP

Art. 159 Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione – nel confermare quanto già previsto al comma 3) viene esclusa la possibilità di realizzare balconi in aggetto; inoltre al fine di mantenere le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali viene previsto di abrogare il comma 4) dove veniva concessa la possibilità di creare locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantine.

Art. 160 Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiari minime – la modifica al comma 3) riguarda la possibilità, prima negata, che viene concessa alle aziende prive delle superfici fondiari minime stabilite dal PTCP di realizzare annessi agricoli provvisori legati alla durata dell'attività agricola così come normata dal successivo art. 161.

Art.161 Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli – oltre all'aumento della superficie coperta che passa da 10 a 15 mq degli annessi che possono essere realizzati viene consentita la realizzazione di coperture integrate con pannelli fotovoltaici nelle costruzioni in legno appoggiate al suolo senza fondazioni; al comma 2) la realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata vincolata all'uso dell'attività agricola esercitata e non più limitata a tre anni come era previsto in precedenza; il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti oltre al rispetto delle caratteristiche richieste tra le quali avere almeno 3000 mq di terreno a fronte dei 5000mq attualmente previsti. Viene concessa, abrogando il comma 5), la possibilità di ospitare stabilmente nei medesimi locali cani o animali da cortile di qualsiasi tipo

Art.162 Installazione di manufatti precari e di serre temporanee – la normativa in merito viene mantenuta inalterata aggiungendo la possibilità di realizzazione manufatti precari e serre temporanee nei resede dei BSA collocati anche nell'ambito rurale; al comma 5) la realizzazione dei manufatti precari è subordinata ad autorizzazione comunale di durata vincolata al mantenimento dell'attività esercitata e non più limitata a tre anni come era previsto

q. LA DISCIPLINA DELLA TUTELA DEGLI ACQUIFERI, DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO, SISMICO E ARCHEOLOGICO

Art.166 - *Corsi d'acqua individuati nel P.I.T. 2005-2010* – L'art. viene aggiornato alla nuova disciplina del PIT/PPR.

Art.167 Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica ai sensi della normativa regionale vigente sul governo del territorio in materia di indagini geologiche - Oltre a modificare il titolo dell'articolo togliendo il riferimento alla normativa DPGR 26/R del 27/04/07 l'articolo stesso, nella sua complessità, viene adeguato alla normativa regionale vigente sul governo del territorio in materia di indagini geologiche.

Art.168 *Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME)* - Le aree perimetrate PIME sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. Nelle aree PIME occorre inoltre rispettare quanto previsto dalla Legge regionale in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua. I commi da 2 a 12 sono abrogati.

Art. 169 *Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE)* - Le aree perimetrate PIE sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. I commi da 2 a 11 sono abrogati

Art.170 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07 - Oltre a modificare il titolo dell'articolo togliendo il riferimento alla normativa DPGR 26/R del 27/04/07 l'articolo stesso, nella sua complessità, viene adeguato alla normativa regionale vigente sul governo del territorio in materia di indagini geologiche e sono abrogati i commi da 2 a 4.

Art. 172 *Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME)* - Le aree perimetrate PFME sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. I commi da 2 a 8 sono abrogati

Art. 173 *Verifiche ambientali* - Prima della richiesta di un titolo edilizio per nuova edificazione o cambio d'uso verificare se l'area è inserita nell'anagrafe dei siti contaminati del "Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate", Sistema Informativo Regionale SISBON.

Art.174 *Terre e rocce da scavo* - L'articolo viene completamente rivisto nel rispetto della normative di riferimento in materia e più precisamente al D.lgs 152/2006, L.98/2013 e DM 11.08.2012 n.161.

Art. 176 *Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche* - viene in parte rivisto il comma 1) per quanto concerne le aree d'interesse archeologico, al fine di uniformarsi al D.lgs 42/2004 e al PIT con valenza di Piano Paesaggistico; al comma 4) viene prevista una precisazione in merito alle aree di trasformazione non soggette a nulla osta tra cui vengono aggiunte quelle che vanno ad interessare aree recentemente antropizzate.

Art. 177 *Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici, secondo il DPGR 26/R del 27/04/07* - Oltre a modificare il titolo dell'articolo togliendo il riferimento alla normativa DPGR 26/R del 27/04/07 l'articolo stesso, nella sua complessità, viene adeguato alla normativa regionale vigente sul governo del territorio in materia di indagini geologiche e sono abrogati i commi da 2 a 5.

2 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Da una analisi e ricognizione sul patrimonio territoriale così come definito dall'art. 3 comma 2 della L.R.T. 65/2014 si può ricavare che:

- a. la proposta di variante per la città, per i temi trattati elencati al punto precedente, non interviene in maniera significativa sulla struttura idro-geomorfologica del territorio comunale e regionale.
- b. Per quanto riguarda la struttura eco sistemica, la variante genererà effetti sulle risorse naturali aria e acqua, in quanto con l'ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente, con un potenziale aumento delle U.I., si genererà un, seppur modesto, incremento degli agenti inquinanti e del consumo di acqua potabile con una proporzionale crescita del ciclo di smaltimento e depurazione, mentre per quanto riguarda il suolo e gli ecosistemi della fauna e della flora non si rilevano elementi significativi.
- c. la proposta di variante per la città, agendo sulle norme di attuazione del RU, interviene, in coerenza con la filosofia della recente L.R.T. 65/2014, essenzialmente sulla disciplina per la gestione del patrimonio edilizio disponibile inerente gli insediamenti esistenti, la città storica ed inurbamenti recenti, suddivisi per i vari tessuti insediativi, per BSA e per edifici sparsi, così come rilevati nel Piano Strutturale. Tale intervento produrrà un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente creando le condizioni per incentivare un possibile ritorno nel Comune di Siena, di quella quota di abitanti, in genere popolazione giovane e all'inizio del percorso lavorativo, che negli scorsi decenni si sono

progressivamente spostati nei comuni satellite per la maggiore offerta di alloggi a un minor costo. Il sistema infrastrutturale e dei servizi esistente e in previsione appaiono per dotazione e organizzazione sufficienti in funzione delle previsioni della variante e pertanto non si rendono necessari nuovi impegni di suolo per il loro incremento.

d. la proposta di variante per la città non appare produrre effetti di rilievo in merito alla struttura agro – forestale del territorio, composta da boschi, pascoli, campi e manufatti dell'edilizia rurale.

Si precisa inoltre che la variante di manutenzione del RU rispetta le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico ed in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede d'ambito.

STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Per rappresentare lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico di seguito si riportano le tabelle delle varie UTOE con evidenziati in giallo gli interventi ad oggi effettuati o in corso di attuazione con una analisi dello stato di attuazione delle previsioni in esso contenute:

UTOE 1 – SITO UNESCO

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
20	26	532		AR1	Ex Siva	residenza ed altro
27	32	408		AR2	Ex Cinema Moderno	residenza ed altro
20	66	2010		AR3	Monna Agnese	residenza ed altro
		5867		AR4	San Domenico	servizi
200		6990		AR5	Palazzo di Giustizia - ampliamento	servizi
	24	3495		AR36	Ex Parmalat	residenza e sosta
		6044		AR37	Villa Rettanti	servizi
67			3975	AR54	Via Roma - servizi	direzionale
		2450		AR56	Hotel Athena	ricettivo
		2816		AR59	Palazzo Sozzini - Malavolti	ricettivo
7		1243		AR79	Via Mattioli - servizi	servizi
35			2298	AR80	Via Mattioli - palestra	servizi
			50	AR81	Castelmontorio	servizi
	6	543		AR84	Via del Sole	residenza ed altro
	88	5870		TU1	Complesso San Niccolò (Lotti 2 e 3)	residenza
376	236	38268	6323			

UTOE 2 – PROPAGGINI NORD

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
40		1302		AR6	Via Beccafumi	direzionale
36		1351		AR7	Barriera San Lorenzo	direzionale
8		1850		AR8	Pubblica Assistenza viale Mazzini	servizi
	15	1075		AR57	Hotel Moderno	ricettivo
	14		1328	AR65	Via Nino Bixio	residenza
	6		809	AR76	Certosa - residenze 1	residenza
	6		775	AR77	Certosa - residenze 2	residenza
20	78	3605		TU3	Ex Sardigna	residenza, terziario
11	69	2880		TU4	Caserma VV.F viale Cavour	residenza, terziario

18	32	915		TU5	Cinema Impero	residenza, terziario
18	15	12100		TU6	Ravacciano "testata"	mix funzionale
	45		8750	TU32	Ravacciano - residenze	residenza
151	280	25078	11662			

UTOE 3 – PROPAGGINI SUD

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
		3085		AR10	Misericordia garage	servizi
	30	844	1000	AR30	Pavone - residenza per anziani	servizi
2		1582		AR63	Villa donne - dependance	servizi
	6	932		AR66	S. Carlo - NET	residenza
	9	493		AR75	Via del Vecchietta - NET	residenza
4	14	1185		TU7	Ex distributore - Via Piccolomini	residenza, terziario
	66	11400		TU8	Cassia Sud - Edilsiena	residenza
6	125	19521	1000			

UTOE 4 – MASSETANA - CERCHIAIA

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
42			4000	AR69	Hotel dei Priori	ricettivo
1200			250225	TU9	Cerchiaia - zona produttiva	mix funzionale
438		14130		TU24	Cerchiaia - centro commerciale	commercio
172			9180	TU30	Massetana - polifunzionale	mix funzionale
1852		14130	263405			

UTOE 5 – SIENA NORD

addetti / utenti n°	abitanti n°	zone di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
42		42744		AR1 2	Villa Poggiarello	ricettivo
5	9	496		AR1 3	Via Fiorentina incrocio Via San Benedetto	residenza, commercio
125		5602		AR1 4	Ex scuola Alfieri	residenza, commercio, servizi
11		509		AR1 5	Strada dei Cappuccini	commercio
58		917		AR5 8	Pescaia - commerciale	commerciale/artigianale
	24		1607	AR6 2	Cappuccini - residenze	residenza
	14	926		AR6 4	Petriccio vecchio	residenza
	18	1038		AR7 4	Palazzo Diavoli	residenza
	3	100		AR8 7	Via Michelangelo NET	residenza
74		7385		TU10	Fontebecchi commercio	commercio
450		19510	40000	TU12	Impianti sportivi Acquacalda	mix funzionale
	12		2735	TU16	Stellino	residenza
1.900		137.000		ATI 1	Il Parco Scientifico Tecnologico	direzionale
2665	80	216207	44342			

UTOE 6 – STAZIONE - TOSELLI

addetti/ utenti n°	abitanti n°	zone di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
		7864		AR25	Dopolavoro ferroviario	<i>servizi</i>
	12	2669		AR40	Via Sclavo	<i>residenza</i>
20		918		AR50	Via Sclavo - commercio	<i>commercio</i>
24		3195		AR51	Viale Toselli - ex marmifera	<i>direzionale</i>
	27		3000	AR67	Due Ponti	<i>residenza</i>
	60		14150	TU22	Siena Nord	<i>residenza</i>
			9636	ATI 2	La Stazione	<i>autostazione bus</i>
	702	30100		ATI 4	il nuovo assetto di viale Sardegna	<i>terziario residenza</i>
53			12.115	ATI 12	Riorganizzazione area Mens Sana	<i>Servizi terziario commercio</i>
97	801	44746	38901			

UTOE 7 – LE SCOTTE

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
100			24120	AR9	S. Miniato - impianti sportivi	<i>servizi</i>
40		1223		AR16	Vico Alto commercio	<i>commercio</i>
200			20000	AR19	Centro Sportivo CUS San Miniato	<i>servizi</i>
12		12533		AR20	Circolo tennis Vico Alto	<i>servizi</i>
		21409		AR21	Nuovo Istituto Agrario	<i>servizi</i>
14		1281		AR28	Botteganova - commerciale	<i>commerciale</i>
72			3299	AR31	Vico alto - residenza per anziani	<i>servizi</i>
106		8825		AR32	S. Miniato - scuola	<i>servizi</i>
	20		1396	AR38	Via Colledoro	<i>residenza</i>
3		1811		AR39	Montarioso - direzionale 1	<i>direzionale</i>
	15	9668		AR41	Caserma Viale Bracci	<i>servizi</i>
	9		1627	AR42	Strada di Ventena	<i>residenza</i>
	21		1858	AR43	Via Volta	<i>residenza</i>
4		1144		AR44	Montarioso - direzionale 2	<i>direzionale</i>
	21	3375		AR45	Strada San Bernardino	<i>residenza</i>
	8	782		AR46	Malizia 1 - NET	<i>residenza</i>
	12	1300		AR47	Malizia 2 - NET	<i>residenza</i>
	45		2420	AR52	Via Antonio Lombardi - residenze	<i>residenza</i>
	16	1126		AR53	Botteganova - NET	<i>residenza</i>
24		5000		AR60	Hotel San Gallo	<i>ricettivo</i>
120			20000	AR70	S. Miniato - Università	<i>servizi</i>
	50	6760	10000	TU19	Montarioso	<i>residenza</i>
	35		14145	TU20	Vico Alto - residenze 2	<i>residenza</i>
5	27		13095	TU34	Viale Bracci	<i>residenza - direzionale</i>
600			47050	TU36	San Miniato - MPS	<i>terziario</i>
	788	59860	13425	ATI 3	Malizia	<i>residenza – commerciale – direzionale</i>
1300	1067	136097	172435			

UTOE 8 – ARBIA - BOZZONE

addetti/ utenti n°	abitanti n°	area di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
	27		4635	AR22	La Lazzerina	<i>residenza</i>
	23		4667	AR71	Bozzone - residenze	<i>residenza</i>
	50		9302			

UTOE 9 – CITTA' DELL'ARBIA

addetti / utenti n°	abitanti n°	zone di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
	10	661		AR11	Strada del Renaccio - residenze	<i>residenza</i>
10		4063		AR17	Isola d'Arbia - centralità	<i>servizi</i>
23			2288	AR23	Taverne d'Arbia - nuova sede Pubblica Assistenza	<i>servizi</i>
40			1626	AR24	Taverne d'Arbia - servizi	<i>servizi</i>
132		13620		AR27	Isola d'Arbia - zona industriale	<i>industriale/artigianale</i>
		3446		AR48	Chiostro	<i>demolizione</i>
22		3010		AR49	Taverne - commercio	<i>commercio</i>
	4	551		AR55	Taverne d'Arbia -Via Principale residenza	<i>residenza</i>
	6	2142		AR61	Ruffolo - residenze	<i>residenza</i>
	17	1805		TU15	Isola d'Arbia - NET	<i>residenza</i>
70			26545	TU17	Ruffolo - artigianale - terziario	<i>artigianale - direzionale</i>
	27	7648		TU23	Taverne d'Arbia - segheria	<i>residenza</i>
	32		3800	TU25	Taverne d'Arbia - Via Principale	<i>residenza</i>
	36	5950		TU35	Ruffolo - NET	<i>residenza</i>
	18		6300	TU37	Ponte a Tressa	<i>residenza</i>
	316	31.460		ATI 6	Il recupero dell'ex Mulino Muratori	<i>residenza</i>
20.000		2000	765.000	ATI 7	La cittadella dello sport	<i>Servizi</i>
	1.106		262.390	ATI 10	Polo Abbadia Renaccio	<i>residenza</i>
290			263.740	ATI 11	Area della stazione dell'Isola d'Arbia	<i>Industria artigianato</i>
20587	1572	76356	643189			

UTOE 10 - CORONCINA

addetti/ utenti n°	abitanti n°	zone di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
10		7374		AR18	Coroncina - circolo	<i>servizi</i>
65		1529		AR26	Cerchiaia - distretto sanitario	<i>servizi</i>
	9		2823	AR72	S.S. Cassia residenze 1	<i>residenza</i>
	6		732	AR73	S.S. Cassia residenze 2	<i>residenza</i>
	18		17350	TU11	Coroncina 1	<i>residenza</i>
	29		4260	TU26	Coroncina 2	<i>residenza</i>
	75	7720	9000	TU27	Coroncina 3	<i>residenza</i>
	36	1380	15000	TU28	Coroncina 4	<i>residenza</i>
35	20	1884	20000	TU31	Coroncina 5	<i>terziario</i>
	84		10630	TU38	Coroncina 6	<i>residenza</i>
110	277	19887	79795			

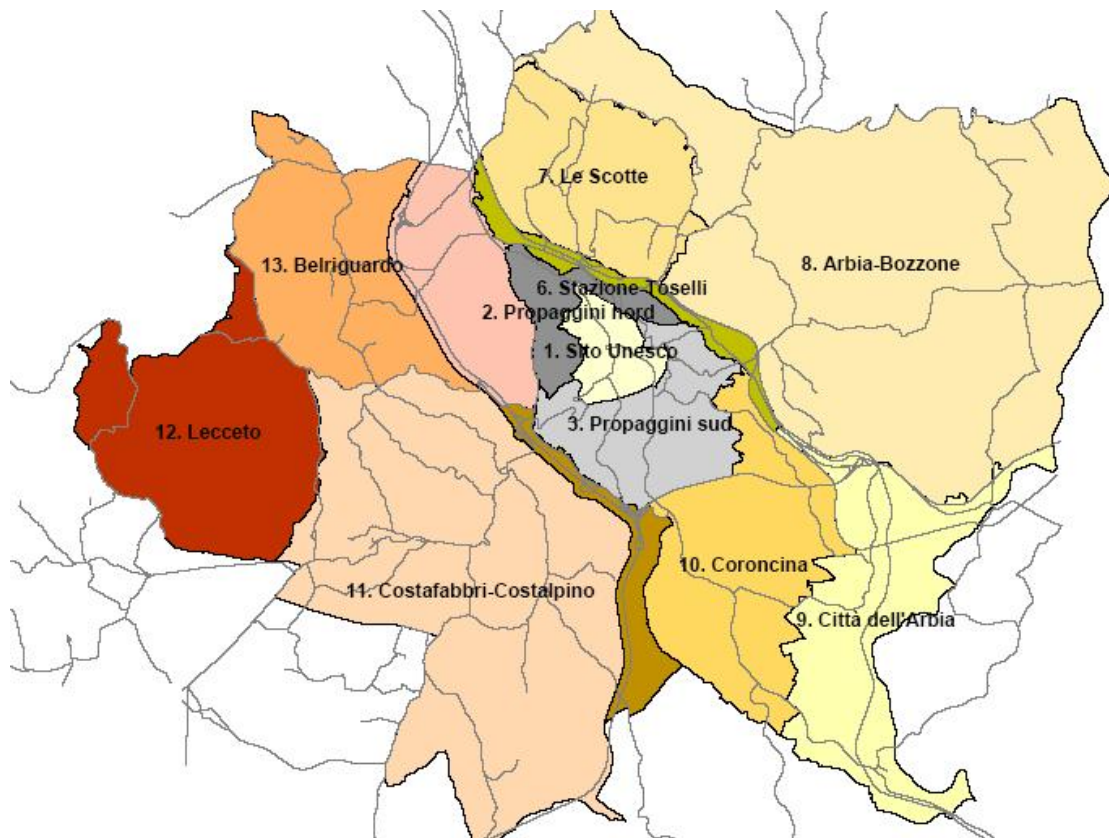
UTOE 11 – COSTAFABBRI - COSTALPINO

addetti/ utenti n°	abitanti n°	zone di recupero mq.	impegno di suolo mq.	id.	NOME	FUNZIONI
50		8811		AR29	Belcaro - ex colonia	ricettivo
		32875		AR33	Pian delle fornaci	terziario-produttivo
	10	2462		AR34	S. Andrea - bivio	residenza
10		8226		AR35	S. Andrea - Circolo	servizi
	6		848	AR68	Volte Basse completamento	residenza
	12	2640		TU2	S. Andrea - NET	residenza
	48		5740	TU13	Costafabbri	residenza
	158		76380	TU18	Volte basse	residenza
	18		6675	TU21	Pian delle Fornaci - residenze	residenza
	90		32845	TU29	Costalpino - residenze	residenza
	33	4000	2860	TU33	S. Andrea - ex palestra	residenza
60	375	59014	125348			

Dall'analisi è possibile rilevare che complessivamente gli interventi inerenti l'attività di Polarizzazione (Aree di Trasformazione integrata ATI) e d'Integrazione e Riqualficazione degli Assetti Urbani (Trasformazioni Urbane TU e Aree di Riqualficazione e Completamento AR), dalla data di vigenza del Regolamento Urbanistico, hanno attuato:

- **Comparto residenziale** totale mq. 16.223 di SUL corrispondenti a mc. 51.912 di cui il 37,85% circa, per mc. 19.648, derivanti da recupero, con una produzione di complessivi n. 177 alloggi - tale attività corrisponde a circa 12,19% del dimensionamento del comparto residenziale previsto dal Regolamento Urbanistico (mc. 425.962);
- **Comparto terziario** totale mq. 3.609 di SUL corrispondenti a mc. 14.436 di cui il 43,33% circa, per mc. 6.256, derivanti da recupero - tale attività corrisponde a circa 11,18% del dimensionamento del comparto terziario previsto dal Regolamento Urbanistico (mc.129.129);
- **Comparto Industriale** totale mq. 3.420 di Superficie Coperta (Sc), tale attività corrisponde a circa 9,35% del dimensionamento del comparto industriale previsto dal Regolamento Urbanistico (Sc 36.570 mq);

Per dato statistico si rileva per il comparto dei servizi in complessivo una attuazione di circa mq. 5.775 di SUL.



Quadro d'insieme delle UTOE

Nella definizione del quadro conoscitivo per l'avvio del procedimento della variante è stata presa in considerazione anche l'attività edilizia derivante dalla gestione dell'attuale patrimonio edilizio, riconducibile al comma 1 lettera a) dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, suddividendo le pratiche inerenti il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale e le pratiche che hanno interessato il frazionamento di unità residenziali.

Con tale studio è stato rilevato anche il numero di alloggi prodotti, suddivisi per i vari tessuti insediativi, il tutto come è meglio visibile nelle sottostanti tabelle:

NOME UTOE	RESIDENZIALE (CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO)		RESIDENZIALE (CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO)	
	PRATICHE	SUL TRASFORMATA	PRATICHE	NUMERO ALLOGGI
UTOE 1 - Sito Unesco	<u>50</u>	6106.29	<u>50</u>	65
UTOE 2 - Propaggini nord	<u>6</u>	488.65	<u>6</u>	6
UTOE 3 - Propaggini sud	<u>12</u>	1468.61	<u>12</u>	15
UTOE 4 - Massetana-Cerchiaia	<u>1</u>	102.1	<u>1</u>	1
UTOE 5 - Siena Nord	<u>10</u>	1247.35	<u>10</u>	13
UTOE 6 - Stazione-Toselli	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 7 - Le Scotte	<u>9</u>	1009.1	<u>9</u>	11
UTOE 8 - Arbia-Bozzone	<u>5</u>	1148.16	<u>5</u>	9
UTOE 9 - Città dell'Arbia	<u>3</u>	849.75	<u>3</u>	10
UTOE 10 - Coroncina	<u>8</u>	995.53	<u>8</u>	11
UTOE 11 - Costafabbi-Costalpino	<u>13</u>	2000.64	<u>13</u>	16
UTOE 12 - Lecceto	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 13 - Belriguardo	<u>3</u>	327.95	<u>3</u>	3
				160

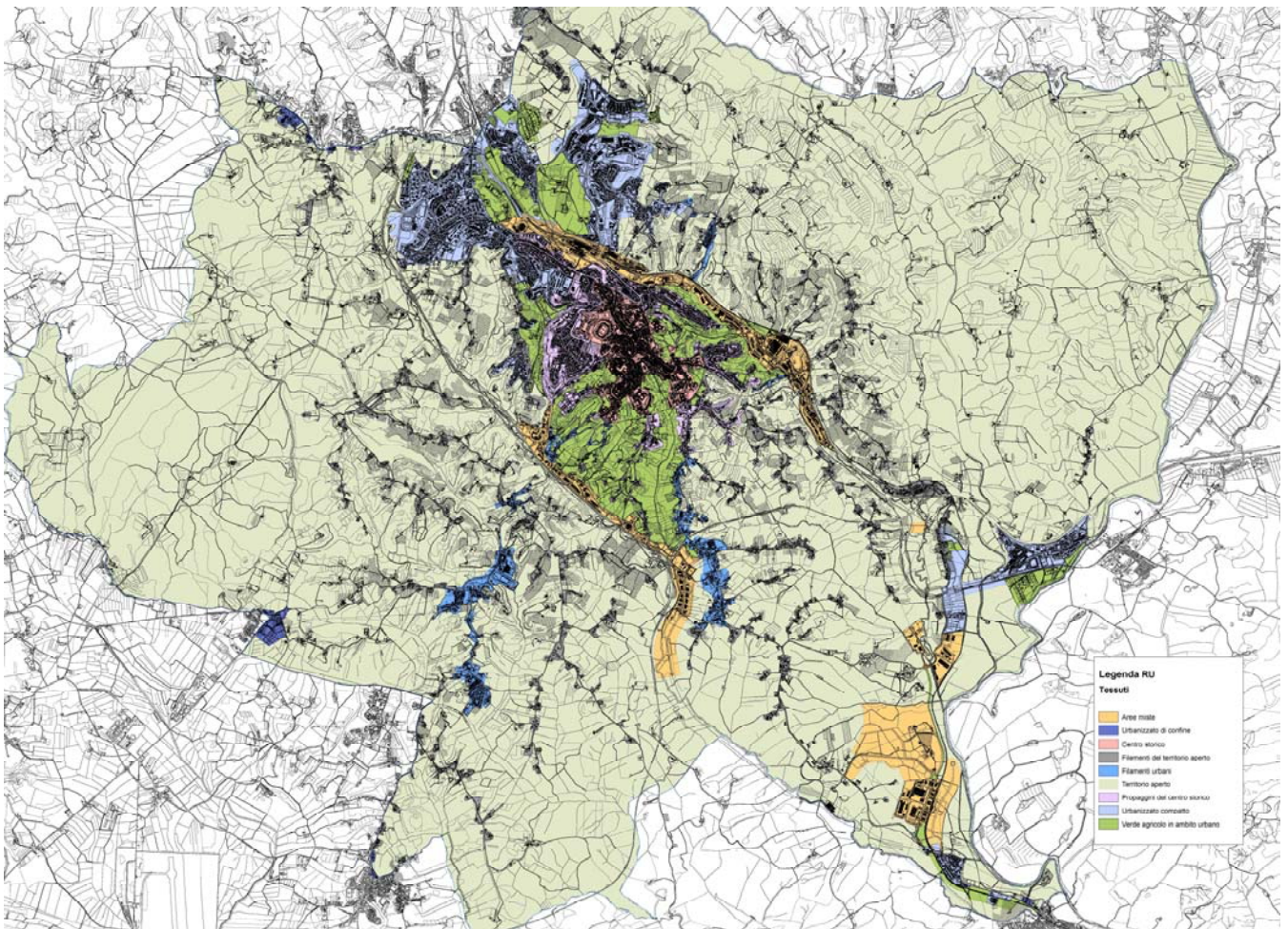
NOME UTOE	RESIDENZIALE (FRAZIONAMENTO)		RESIDENZIALE (FRAZIONAMENTO)	
	PRATICHE	SUL TRASFORMATA	PRATICHE	NUMERO ALLOGGI
UTOE 1 - Sito Unesco	<u>14</u>	3654.77	<u>14</u>	18
UTOE 2 - Propaggini nord	<u>2</u>	155.26	<u>2</u>	2
UTOE 3 - Propaggini sud	<u>5</u>	1354.66	<u>5</u>	8
UTOE 4 - Massetana-Cerchiaia	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 5 - Siena Nord	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 6 - Stazione-Toselli	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 7 - Le Scotte	<u>6</u>	1155.07	<u>6</u>	8
UTOE 8 - Arbia-Bozzone	<u>1</u>	200.7	<u>1</u>	1
UTOE 9 - Città dell'Arbia	<u>1</u>	51.9	<u>1</u>	1
UTOE 10 - Coroncina	<u>1</u>	100.12	<u>1</u>	1
UTOE 11 - Costafabbi-Costalpino	<u>6</u>	2534.27	<u>6</u>	16
UTOE 12 - Lecceto	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
UTOE 13 - Belriguardo	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
				55

Inoltre a completamento del quadro conoscitivo è stato analizzata e studiata la consistenza del patrimonio edilizio a carattere residenziale suddiviso per i vari tessuti insediativi così come definiti dal Piano Strutturale, individuando la dimensione media delle u.i. nonché le caratteristiche dimensionali degli appartamenti suddivisi per categorie di superficie. Tali analisi, per fornire un migliore quadro conoscitivo, sono state messe in relazione con i dati anagrafici del nostro Comune, quali il numero dei residenti e delle famiglie totali nonché il numero dei residenti e delle famiglie per ogni tessuto insediativo.

ANALISI SUGLI ALLOGGI RESIDENZIALI NEL TERRITORIO COMUNALE

TESSUTI INSEDIATIVI	FAMIGLIE	RESIDENTI	TOTALE ALLOGGI	%	DIMENSIONE MEDIA /MQ	FINO 60 MQ	TRA 61 E120 MQ	TRA 121 E180 MQ	TRA 181 E240 MQ	TRA 241 E300 MQ		OLTRE 300 MQ
CENTRO STORICO	5296	10518	9193	22	119,56	1606	4093	2138	769	342		245
PROPAGGINI CENTRO STORICO	5741	11212	9270	22	109,13	758	5561	2452	356	77		66
FILAMENTI DEL TERRITORIO APERTO	734	1704	1100	3	144,06	87	422	314	159	67		51
INSEDIAMENTO DIFFUSO	401	1053	778	2	151,02	45	326	204	96	46		61
VERDE AGRICOLO IN AMBITO URBANO	52	129	153	0,7	110,56	27	81	28	11	2		4
						FINO 60 MQ	TRA 61 E 100 MQ	TRA 101 E150 MQ	TRA 151 E200 MQ	TRA 201 E250 MQ	TRA 251 E300 MQ	OLTRE 300 MQ
URBANIZZATO COMPATTO	8743	18904	12571	30	108,03	1149	4560	5519	953	207	100	83
URBANIZZATO DI CONFINE	42	82	54	0,3	119,55	4	15	27	7	0	1	0
FILAMENTI URBANI	1606	3688	2679	6	100,02	288	1296	866	162	42	18	7
AREE MISTE	430	759	747	2	77,28	274	332	100	37	2	2	0
						FINO 60 MQ	TRA 61 E160 MQ	TRA 161 E240 MQ	TRA 241 E320 MQ			OLTRE 320 MQ
BENI STORICI ARCHITETTONICI	2549	5981	5119	12	156,98	505	3093	863	300			358
TOTALI			41664	100	117,55							

Famiglie residenti	25601	
Abitanti residenti		53980
Media nucleo familiare	2,085	
Sup.(mq.)/residente	90,73	



3 ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI RICHIEDERE CONTRIBUTI TECNICI

Nel rispetto dal comma 3) punto c) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 vengono individuati i seguenti Enti ed Organismi pubblici competenti ai quali si richiede contributo tecnico:

Regione Toscana
 Provincia di Siena

Inoltre sempre nel rispetto del comma 3) punto d) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 vengono individuati i seguenti Enti ed Organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante:

Regione Toscana
 Provincia di Siena
 Regione Toscana (servizio Genio Civile)

4 PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

Considerato che la normativa regionale in materia urbanistica prevede la partecipazione attiva dei cittadini come entità propositiva al fine di delineare, in maniera condivisa, l'attività di informazione della cittadinanza alla formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, per una corretta ed esaustiva informazione si ritiene necessario attivare il seguente programma:

- 1) comunicato stampa che informi la cittadinanza dell'inizio del procedimento inerente la variante al Regolamento Urbanistico "Variante a servizio della Città";
- 2) il comunicato stampa sarà pubblicato nel sito internet del Comune e sarà creata un'apposita sezione dove saranno raccolti i contenuti e le informazioni inerenti il procedimento sulla variante in oggetto;
- 3) gli stessi contenuti del punto precedente saranno veicolati anche nei profili social dell'Amministrazione comunale;
- 4) a supporto di questa prima fase comunicativa saranno realizzati dei pieghevoli illustrativi da distribuire in occasione degli incontri pubblici e i manifesti con cui verranno resi noti gli incontri programmati con la cittadinanza;
- 5) comunicato stampa che illustri gli interventi oggetto della variante e, al contempo, inviti la cittadinanza ad un incontro pubblico dove verrà illustrato quanto proposto;
- 6) i contenuti del comunicato stampa saranno inseriti nel portale web istituzionale e restare in vetrina della home page fino al giorno dell'incontro pubblico ed eventuali apparizioni su social media;
- 7) comunicazione della variante tramite web e social network;
- 8) incontro pubblico con la cittadinanza, e le Associazioni di categoria e Ordini Professionali interessati all'oggetto della variante, nonché eventuali redazioni giornalistiche per seguire l'incontro;



- 9) comunicato stampa per resoconto incontro pubblico;
- 10) comunicato stampa per informare dell'avvenuto avvio del procedimento di formazione della variante e contemporaneo avvio procedura di VAS;
- 11) pubblicazione sul sito web del Comune dell'atto di avvio del procedimento e di tutti gli elaborati ad esso allegati nonché pubblicazione del documento preliminare di VAS;
- 12) comunicato stampa per informare dell'avvenuta adozione della Variante nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;
- 13) comunicato stampa per informare dell'avvenuta approvazione della Variante e della relativa pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione;

Suddetto programma di informazione/partecipazione sarà realizzato con personale e risorse interne alla struttura comunale.

Si precisa che le attività elencate nel presente programma risultano già in parte eseguite e precisamente tutto quanto previsto sino all'incontro pubblico con la cittadinanza, le Associazioni di Categoria e gli Ordini Professionali interessati tenutasi in data 24.02.2015, di cui alleghiamo il logo della locandina.

5 IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Nel rispetto dal comma 3) punto f) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 con la deliberazione di avvio del procedimento verrà nominato il Dott. Gianluca Pocci, funzionario giuridico contabile, Posizione Organizzativa del Servizio Comunicazione, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Siena per la variante in oggetto.