



COMUNE DI SIENA

DIREZIONE TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Gruppo di progettazione

Arch. Marco Vannocci
Arch. Laura Ermini
Geol. Lucia Buracchini

SiT Sistema Informatico Territoriale

Geom. Mauro Lusini
Geom. Gabriele Comacchio

Il Garante della Comunicazione

(Dott. Gianluca Pocci)

Il Dirigente

(Arch. Massimo Betti)

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Rolando Valentini)

**PROPOSTA DI REVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AL SERVIZIO DELLA CITTA'**

DOCUMENTO DI VARIANTE

Testo Integrato con le determinazioni assunte con l'approvazione delle controdeduzioni di cui alla Delibera C.C. n° 55 del 22.03.2016

Testo adeguato alle risultanze della Conferenza Paesaggistica del 17.06.2016

(art. 31 della LRT 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico)

L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65

Aprile 2016

Con la *variante al servizio della Città* si propone di modificare l'apparato normativo del vigente Regolamento Urbanistico per gestire l'edificato esistente in considerazione delle mutate condizioni socio economiche verificatesi dall'approvazione dello strumento urbanistico, nell'anno 2011. L'obiettivo principale è 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, nonché dai singoli cittadini.

Tale variante, che ha la funzione manutentiva, avendo comunque come a riferimento la cura e la conservazione del patrimonio paesaggistico e storico culturale del nostro territorio, è finalizzata anche all'attivazione di un processo di ripresa economica sostenibile, inserendo modifiche all'articolato delle norme che nel loro complesso faciliteranno l'attività di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente rispondendo alle aspettative delle famiglie, degli operatori economici, prevalentemente piccole e medie edili e artigiane, e del mutato quadro normativo regionale in materia urbanistica, che impone alla nuova pianificazione urbanistica lo sfruttamento e il recupero dell'esistente per ridurre il consumo di suolo.

La variante al Regolamento Urbanistico "a servizio della Città", in considerazione delle mutate condizioni socio economiche verificatesi dall'approvazione (anno 2011), si pone l'obiettivo 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 nonché dai singoli cittadini

Tale variante discerne dall'intento di mantenere e aggiornare le NTA del vigente Regolamento Urbanistico, avendo comunque come riferimento la cura e la conservazione del patrimonio paesaggistico e culturale del territorio, ed 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 LRT 65/2014 (vigente dal novembre 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 con la variante si apportano 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 completamente AR.

Con le modifiche proposte non sono previsti nuovi impegni di suolo non edificato, sia fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che all'interno dello stesso, ma si intende precisare e rendere più facilmente attuabile la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, di cui al comma 1 lettera b) dell'art.95 della L.R.T. 65/2014.

Un ulteriore aspetto della variante proposta è riferito all'adeguamento alle normative regionali e statali recentemente modificate.

Infine i contenuti della variante a servizio della città costituiscono praticamente una anticipazione del percorso di revisione per addivenire al prossimo Piano Operativo (che sostituirà il RU), previsto dalla

nuova legge regionale in materia di governo del territorio, utile alla gestione degli attuali insediamenti e del patrimonio edilizio esistente; le modifiche normative proposte rappresentano anche un sistema di valutazione dell'efficacia delle scelte effettuate dal primo Regolamento Urbanistico.

La variante viene ad interessare gran parte delle norme tecniche del Regolamento Urbanistico 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. Sintesi delle modifiche al frazionamento degli alloggi esistenti
- l. La disciplina dei servizi pubblici;
- m. La disciplina del verde urbano;
- n. Articolazione della disciplina della città in trasformazione;
- o. La polarizzazione;
- p. Le aree di riqualificazione completamente AR;
- q. La disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale;
- r. La disciplina della tutela degli acquiferi, del rischio idraulico, geomorfologico, sismico e archeologico.
- s. **SCHEDA PROGETTO DELLA RETICOLARITA' RP1 - PARCHEGGIO PORTA ROMANA**

In sintesi, dei 177 articoli che compongono la normativa di attuazione del Regolamento Urbanistico, con la proposta di variante vengono modificati e/o integrati complessivamente 81 articoli, ossia circa il 46 % del totale.

Vengono inoltre in parte corrette le Schede normative dei Beni Storico Architettonici di valore eccezionale, che contengono un errore materiale.

a. INDICI, GRANDEZZE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Gli indici urbanistici, le grandezze edilizie ed urbanistiche di cui alle norme tecniche del RU, 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 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 (VI)
- 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. 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 (MO)*: fedele recepimento della definizione del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di edilizia;

l'art.28 *Manutenzione straordinaria (MS)*: fedele 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 (RRC)*: fedele 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 (RI)*: fedele 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 (DF)*: abrogato in quanto tale tipologia di intervento viene ricompresa nell'art.30;

l'art. 32 *Demolizione con ricostruzione (DR)*: abrogato in quanto tale tipologia di intervento viene ricompresa nell'art.30;

l'art.33 *Ristrutturazione con addizione funzionale (RA)*: viene precisato che l'intervento di ampliamento è una tantum, nonché vengono introdotte ulteriori specifiche in materia di efficienza energetica per nuove addizioni funzionali;

art. 38 *Rottamazione edilizia (ROE)* - 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 (ROU)* - 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 resedi 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 modificata la Tab.1 per quanto riguarda i dettagli dimensionali delle destinazioni d'uso Tc1, Tc2, Tc3, Tcc, ossia per gli esercizi di vicinato, medio - piccole strutture di vendita, medio-grandi strutture di vendita, grandi strutture di vendita; mentre al comma 3 vengono meglio dettagliate e semplificate le disposizioni relative ai parcheggi di sosta di relazione; al comma 10 sono introdotte specifiche 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 in tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è sempre consentita la destinazione IS: artigianato di servizio nei limiti definiti dai singoli tessuti edilizi, 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 tali cambi di destinazione d'uso, 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 meglio precisata 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 superficie utile lorda (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 come 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, riportati 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 inoltre consentite solo nei sottosistemi funzionali 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 introdotta la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali accessori, non direttamente comunicanti con le unità immobiliari residenziali.

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 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 53 *Fortezza Medicea*, viene specificato che all'interno del piazzale basso può essere installata una struttura leggera o tensostruttura, riconducibile alle caratteristiche di cui all'articolo 134 comma 1 lettera b) della LRT 65/2014. e in merito alla scuola A.Sclavo è consentito l'intervento di rottamazione edilizia (ROE) con riorganizzazione planimetrica. Il nuovo edificio dovrà essere eseguito con strutture leggere in legno.

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 inoltre 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 *Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)*: negli edifici appartenenti a tale tessuto si prevede la nuova tipologia d'intervento edilizio R1a *ristrutturazione edilizia conservativa*.

Art 57 *Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)*: negli edifici appartenenti a tale tessuto si prevede la nuova tipologia d'intervento edilizio R1a *ristrutturazione edilizia conservativa*.

Art 58 *Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)*: viene introdotta la possibilità, per i soli edifici a carattere residenziale con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, di realizzare 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 in tale sottosistema, 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, per i soli edifici a carattere residenziale con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, di realizzare 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, per i soli edifici a carattere residenziale con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, è consentito realizzare 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, per i soli edifici a carattere residenziale con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, di realizzare 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 di interventi fino al RIA (ristrutturazione edilizia conservativa) in luogo dell'attuale RRC (restauro e risanamento conservativo).

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 risultante da frazionamento non deve essere inferiore a 50 mq; attualmente non è prevista la possibilità di frazionare gli alloggi esistenti. Inoltre sono consentite, 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)*: viene introdotta la possibilità, per i soli edifici a carattere, di realizzare interventi fino alla RA (ristrutturazione con addizione volumetrica), inoltre, sempre per i soli 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 in merito alla SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, che non deve essere inferiore a 60 mq in luogo degli attuali 80 mq, inoltre è inserito il diniego alla chiusura e trasformazione delle parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni ed infine è 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. Viene inoltre consentita la possibilità di realizzare strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività presenti e alla 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 (residenziali, non residenziali, edifici rurali ad uso abitativo e annessi destinati alla produzione agricola) le specifiche categorie di intervento ammissibili.

I. LA DISCIPLINA DELL'INSEDIAMENTO DIFFUSO

Appartengono all'Insedimento diffuso gli edifici collocati nel territorio rurale e nel verde agricolo in ambito urbano; per tali edifici la variante interviene in merito a tale argomento inserendo modifiche ai seguenti articoli di riferimento:

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 è 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 annessi agricoli (AG) ci si adegua, per le categorie di intervento ammissibili, alla nuova normativa regionale in materia di governo del territorio (LRT 65/2014) 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 per i resedi degli edifici, 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'agricola 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 (R), 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 nuova normativa regionale in materia di governo del territorio (LRT 65/2014) con specifico riferimento al territorio rurale, ad esclusione di quelli ubicati all'interno di perimetrazioni di BSA dove sono ammessi interventi fino alla RIA.

Art. 83 *Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)*: per gli annessi agricoli (AG) con la variante, sono consentiti gli interventi di cui alla nuova normativa regionale in materia di governo del territorio (LRT 65/2014) con specifico riferimento al territorio rurale, ad esclusione di quelli ubicati all'interno di perimetrazioni di BSA dove sono ammessi interventi fino alla RIA.

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; inoltre è disposto che le unità abitative risultanti dai frazionamenti debbano avere una SUL media non inferiore a 80mq in luogo degli attuali 100mq. Infine il cambio di destinazione da altri usi a residenza deve essere finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti o alla realizzazione di alloggi delle dimensioni medie di 80 mq di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti.

Art. 85 *Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resedi 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 una superficie, in eccedenza, non superiore al 10 % di quella del resede del BSA, purché sia comunque garantito il rispetto del bene tutelato.

K. SINTESI DELLE MODIFICHE AL FRAZIONAMENTO DEGLI ALLOGGI ESISTENTI

| Sottosistemi e Tessuti | Stato Attuale | Proposta di Variante |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| Centro Storico (CS) - CS 1 - CS 2 - CS 3 | Frazionabile 80 mq | Frazionabile 60 mq |
| Propaggini (PR) - PR 1 - PR 2 - PR 3 - PR 4 | Frazionabile 80 mq | Frazionabile 60 mq |
| Urbanizzato Compatto (UC) - UC 1 - UC 2 - UC 3 - UC 4 | Frazionabile 60 mq | Frazionabile 50 mq |
| Urbanizzato di confine (CO) | Frazionabile 60 mq | Frazionabile 50 mq |
| Filamenti urbani (FU) - FU 1 - FU 2 - FU 3 - FU 4 | Frazionabile 70 mq | Frazionabile 50 mq |
| Aree Miste (AM) - AM 1 - AM 2 - AM 3 | Non consentito | Frazionabile 50 mq |
| Filamenti del territorio aperto (FA) - FA 1 - FA 2 | Frazionabile 80 mq | Frazionabile 60 mq |
| Insedimento diffuso - In ambito urbano - In ambito rurale | Frazionabile 80 mq | Frazionabile 60 mq |
| Edifici censiti - BSA | Frazionabili 100 mq | Frazionabili 80 mq |

L. LA DISCIPLINA DEI SERVIZI PUBBLICI

Art.86 *Disposizioni generali*: viene integrato il comma 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 e 71 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)*: viene introdotta la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 % della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio.

Art. 90 *Servizi culturali (Se)*: viene introdotta la possibilità di un modesto ampliamento della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 % 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 % della SUL, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, ad esclusione del sottosistema del centro storico (CS) dove è consentita solo la categoria di intervento R1a.

Art. 92 *Servizi religiosi (Sg)*: per gli edifici di culto, non compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico e 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 % 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, in aderenza al corpo a valle di recente edificazione, per una SUL complessiva di mq.1100, con altezza massima non superiore a quella del citato corpo di fabbrica esistente.

Art. 96 *Servizi tecnici e tecnologici (Sm)*: per tali aree viene prevista come tipologia di intervento la ristrutturazione edilizia con addizione funzionale una tantum 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 funzionali con il rapporto massimo SUL/Sf uguale a 0,1.

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 sono previsti ampliamenti una tantum con un rapporto 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 addizione funzionale una tantum, 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.

M. 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, inoltre tale realizzazione è subordinata alla redazione di atto d'obbligo al mantenimento dell'attività ortiva e stabilendo altresì che al termine dell'attività dovranno essere rimossi .

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 di cui all'art. 102 delle presenti NTA temporanei adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto così come normati negli orti urbani, stabilendo che la rimozione nel caso avvenga cessazione dell'attività .

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.

n. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

Art. 111 *Struttura e organizzazione della disciplina*: a tale articolo viene aggiunto il comma 7 definendo che gli interventi relativi alla polarizzazione e all'integrazione e riequilibrio, che comprendono la polarizzazione, l'integrazione e il riequilibrio e i rafforzamenti delle reticolari, una volta realizzati, sono assoggettati alla specifica normativa di riferimento del tessuto in cui sono collocati.

o. LA POLARIZZAZIONE

Art. 123 *L'ex Idit (ATI 8)* – viene consentita con questa variante la realizzazione di un percorso ciclopedonale

Art. 127 *L'area Mens Sana (ATI 12)* – la variante nel confermare la categoria di intervento limitata al restauro e risanamento conservativo (RRC) per il palazzetto storico "dodecaedro", inserisce la possibilità della ristrutturazione edilizia (RI) per gli altri impianti sportivi esistenti.

p. LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO (AR)

Art. 130 *Aspetti generali*: la variante integra il comma 2 dell'articolo inserendo, in analogia alle 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.

q. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE

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

Art.148 *Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali*: viene modificato il comma 4 che definisce 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 che le aree destinate all'ospitalità in spazi aperti è preclusa nei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12; al comma 8, in riferimento alla disciplina relativa all'attività ricettiva di "albergo diffuso", introdotta dalla LRT 27 novembre 2013, n. 71, è precisato che tale attività ricettiva è recepita 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. Viene inoltre introdotta, al comma 11, la possibilità di prevedere aree di sepoltura animali d'affezione di peso non superiore a 70 Kg, compatibile con il territorio rurale. Tali aree sono ammissibili nel territorio rurale, ad esclusione dei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12, prevedendo una fascia di rispetto della consistenza di 50 m dal perimetro dell'area di sepoltura. 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 PAPMAA oppure con le modalità previste per le aziende prive della superficie fondiaria minima.

Art. 150 *Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)* – nei piani aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (PAPMAA), redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte in questo Sistema di Paesaggio, si assumono come interventi di miglioramento ambientale la riduzione della fascia di coltivazione al fine del rispetto della vegetazione igrofila, passando da mt 20 a mt 10 di larghezza misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, da mt 25 a mt 15 m. 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 di tali annessi si dovrà tenere conto, rispettandone la normativa, dell'eventuale presenza di aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e BSA, individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e normate agli artt. 13.13 e 13.14 della Disciplina dello stesso 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 e corpi sporgenti in aggetto; inoltre al fine di mantenere le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali viene previsto di abrogare il comma 4, nel quale attualmente è 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 fondiarie minime*: viene recepito l'art. 73 comma 5 della LRT 65/2014, inoltre con la modifica al comma 3 dell'articolo si introduce la possibilità, attualmente negata, di realizzare annessi agricoli provvisori, legati alla durata dell'attività agricola così come normata dal successivo art. 161, per quelle aziende prive delle superfici fondiarie minime, stabilite dal PTCP, per le quali non è prevista la redazione di PAPMAA.

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 inoltre 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*: viene recepita la normativa specifica dell'art. 70 della LRT 65/2014 aggiungendo la possibilità di realizzare manufatti precari e serre temporanee, con esclusione dei resedi dei BSA di valore eccezionale collocati anche nell'ambito rurale; al comma 5 la realizzazione dei manufatti è vincolata al mantenimento dell'attività di allevamento cavalli con apposito atto d'obbligo dove il richiedente si impegna alla rimozione a seguito di cessazione dell'attività.

r. 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'articolo viene aggiornato alle disposizioni della nuova disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR), approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37.

Art.167 - *Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07*: La variante adottata intendeva adeguare i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici alla normativa regionale vigente. Considerato però che l'adeguamento della fattibilità per alcuni interventi presi in esame dalla variante stessa comporterebbe la revisione complessiva degli elaborati di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, sentito l'Ufficio Regionale del Genio Civile, appare opportuno che le modifiche agli elaborati delle citate pericolosità siano effettuate nella fase di redazione del nuovo P.S. e del P.O. Pertanto si ritiene necessario mantenere invariati gli artt. 167, 170 e 177 delle NTA del R.U.

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)*: e 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*: La variante adottata intendeva adeguare i criteri generali di fattibilità, in relazione agli aspetti geomorfologici, alla normativa regionale vigente. Considerato però che l'adeguamento della fattibilità per alcuni interventi presi in esame dalla variante stessa comporterebbe la revisione complessiva degli elaborati di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, sentito l'Ufficio Regionale del Genio Civile, appare opportuno che le modifiche agli elaborati delle citate pericolosità siano effettuate nella fase di redazione del nuovo P.S. e del P.O. Pertanto si ritiene necessario mantenere invariati gli artt. 167, 170 e 177 delle NTA del R.U.

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*: è introdotta la disposizione che prima della richiesta di un titolo edilizio per nuova edificazione o cambio d'uso deve essere verificato se l'area è inserita nell'anagrafe dei siti contaminati del "Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate", nel 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*: La variante adottata intendeva adeguare i criteri generali di fattibilità, in relazione agli aspetti sismici, alla normativa regionale vigente. Considerato però che l'adeguamento della fattibilità per alcuni interventi presi in esame dalla variante stessa comporterebbe la revisione complessiva degli elaborati di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, sentito l'Ufficio Regionale del Genio Civile, appare opportuno che le modifiche agli elaborati delle citate pericolosità siano effettuate nella fase di redazione del nuovo P.S. e del P.O. Pertanto si ritiene necessario mantenere invariati gli artt. 167, 170 e 177 delle NTA del R.U.

s. SCHEDA PROGETTO DELLA RETICOLARITA' RP1 PARCHEGGIO PORTA ROMANA

In accoglimento dell'osservazione n. 49, in tale scheda in alternativa al parcheggio interrato viene consentita la realizzazione di un parcheggio a raso, che non preveda il rimodellamento del profilo attuale del terreno ma solo limitati movimenti superficiali del suolo, mantenendo e integrando l'oliveta esistente.

INDICE

Specifica: In colore **arancio** sono evidenziati gli articoli della normativa del Regolamento Urbanistico, che sono stati oggetto di modifica nella versione adottata, mentre in **colore blu barrato** e in **verde** sono riportate rispettivamente le parti eliminate e aggiunte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute rispetto alla versione adottata.

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

- Art. 1 Finalità
- Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione**
- Art. 3 Elaborati costitutivi
- Art. 4 Validità
- Art. 5 Salvaguardie
- Art. 6 Verifica dello stato di attuazione
- Art. 7 Varianti
- Art. 8 Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica
- Art. 9 Strumenti ed elaborati per l'attuazione del RU
- Art. 10 I raccordi con gli atti di governo del territorio comunali

TITOLO II DEFINIZIONI

- Art. 11 Indici**
- Art. 12 Grandezze e definizioni urbanistiche**
- Art. 13 Grandezze edilizie**

TITOLO III LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL RU

Capo I Gli elaborati guida per la progettazione delle trasformazioni

- Art. 14 Schede Progetto (TU)**
- Art. 15 Dossier Progettuali e Valutativi (DPV)

- Capo II Gli interventi edilizi diretti*
- Art. 16 Gli interventi edilizi diretti: norme generali
- Art. 17 Progetto unitario**
- Art. 18 Progetto di restauro**
- Art. 19 Manufatti precari, edifici incongrui o fatiscenti: trasferimento dei crediti edilizi**

Capo III Gli interventi edilizi indiretti

- Art. 20 Gli interventi indiretti: norme generali
- Art. 21 Piani urbanistici attuativi
- Art. 22 Convenzioni attuative

- Art. 23 Piani Complessi di Intervento (PCI)
- Art. 24 Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica
- Art. 25 Disciplina degli interventi di nuova edificazione con finalità sociali

TITOLO IV TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

- Art. 26 Tipi di intervento
- Art. 27 Manutenzione ordinaria (MO)
- Art. 28 Manutenzione straordinaria (MS)
- Art. 29 Restauro e Risanamento conservativo (RRC)**
- Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI)**
- Art. 31 Demolizione con fedele ricostruzione (DF)
- Art. 32 Demolizione con ricostruzione (DR)**
- Art. 33 Ristrutturazione edilizia con aggiunta funzionale (RA)**
- Art. 34 Demolizione con trasferimento di volumetria (DT)
- Art. 35 Nuova edificazione (NE)
- Art. 36 Nuova edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET)
- Art. 37 Ristrutturazione urbanistica (RIU)
- Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)**
- Art. 39 Rottamazione urbanistica (ROU)**
- Art. 40 Parametri per la dotazione dei parcheggi**

PARTE II LA DISCIPLINA DI GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

TITOLO I LA DISCIPLINA DI GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Capo I Organizzazione e contenuti

- Art. 41 Le componenti della disciplina
- Art. 42 La disciplina dei frazionamenti**
- Art. 43 Definizione degli interventi ai sensi della Normativa tecnica sulle costruzioni e sulle zone a rischio sismico

Capo II Classificazione generale delle destinazioni d'uso e disciplina dei cambiamenti

- Art. 44 Destinazioni d'uso: aspetti generali
- Art. 45 Denominazione dei piani degli edifici
- Art. 46 Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale**
- Art. 47 Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali**
- Art. 48 Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti specifici**
- Art. 49 Attività ricettive alberghiere (Ta)**

TITOLO II LA DISCIPLINA DEI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI TESSUTI

Capo I Modalità organizzative dei sottosistemi funzionali

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

Capo II Sottosistema funzionale del Centro storico

Art. 51 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)

Art. 52 Tessuto del Centro storico 1 (CS1)

Art. 53 Tessuto del Centro storico 2 (CS2)

Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3)

Capo III La disciplina del Sottosistema Funzionale delle Propaggini del Centro Storico

Art. 55 Aspetti generali per il sottosistema funzionale delle Propaggini (PR)

Art. 56 Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)

Art. 57 Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)

Art. 58 Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)

Art. 59 Tessuto delle Propaggini 4 (PR4)

Capo IV La disciplina del sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto

Art. 60 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC)

Art. 61 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 1 (UC1)

Art. 62 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2)

Art. 63 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 3 (UC3)

Art. 64 Tessuto dell'Urbanizzato compatto 4 (UC4)

Capo V La disciplina del sottosistema funzionale dell'Urbanizzato di confine

Art. 65 Urbanizzato di confine (CO)

Capo VI La disciplina del sottosistema funzionale dei Filamenti urbani

Art. 66 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani (FU)

Art. 67 Filamenti urbani 1 (FU1)

Art. 68 Filamenti urbani 2 (FU2)

Art. 69 Filamenti urbani 3 (FU3)

Art. 70 Filamenti urbani 4 (FU4)

Capo VII La disciplina del sottosistema funzionale delle Aree miste

Art. 71 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)

Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

Art. 73 Aree miste 2 (AM2)

Art. 74 Aree miste 3 (AM3)

Capo VIII La disciplina del sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto....

Art. 75 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA)

Art. 76 Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1)

Art. 77 Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2)

Capo IX La disciplina del sottosistema funzionale dell'Insediamento diffuso

Art. 78 L'insediamento diffuso: aspetti generali

Art. 79 L'insediamento diffuso in ambito urbano

Art. 80 L'insediamento diffuso in ambito rurale

Art. 81 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricola

Art. 82 Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo

Art. 83 Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli

Capo X 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

Art. 85 Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resedi dei BSA

TITOLO III LA DISCIPLINA DELLA CITTÀ PUBBLICA

Capo I Servizi e attrezzature

Art. 86 Disposizioni generali

Art. 87 Servizi amministrativi (Sa)

Art. 88 Servizi per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc)

Art. 89 Servizi universitari (Sd)

Art. 90 Servizi culturali (Se)

Art. 91 Servizi sociali e ricreativi (Sf)

Art. 92 Servizi religiosi (Sg)

Art. 93 Servizi ospedalieri (Sh)

Art. 94 Servizi per l'assistenza sanitaria (Si)

Art. 95 Servizi cimiteriali (SI)

Art. 96 Servizi tecnici e tecnologici (Sm)

Art. 97 Servizi per la sicurezza e la protezione civile (Sn)

Art. 98 Servizi sportivi scoperti (So)

Art. 99 Servizi sportivi al coperto (Sp)

Capo II Verde urbano

Art. 100 Finalità e articolazione del verde urbano

Art. 101 Verde pubblico (Va)

Art. 102 Orti urbani (Vb)

Art. 103 Verde complementare (Vc)

Art. 104 Verde di ambientazione (Vd)

Art. 105 Verde pertinenziale in area urbana

Art. 106 Il Verde agricolo in ambito urbano (Ve)

Art. 107 Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano

Capo III Mobilità

Art. 108 Viabilità carrabile

Art. 109 Parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico (Mbr)

Art. 110 Parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico (Mbs)

PARTE III LA DISCIPLINA DELLA CITTA' IN TRASFORMAZIONE
TITOLO I ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

Art. 111 Struttura e organizzazione della disciplina

- Art. 112 Articolazione degli interventi di polarizzazione
Art. 113 Articolazione degli interventi di integrazione e riequilibrio
Art. 114 Articolazione degli interventi di rafforzamento delle reticolarità

TITOLO II LA POLARIZZAZIONE

- Art. 115 Aspetti generali
Art. 116 Il Parco scientifico e tecnologico (ATI 1)
Art. 117 La Stazione (ATI 2)
Art. 118 L'ex Consorzio Agrario (ATI 3)
Art. 119 Il nuovo assetto di Viale Sardegna (ATI 4)
Art. 120 Il Parco Urbano del Rastrello (ATI 5)
Art. 121 L'ex Molino Muratori (ATI 6)
Art. 122 La Cittadella dello Sport (ATI 7)
Art. 123 L'ex Idit (ATI 8)
Art. 124 Acquaviva (ATI 9) STRALCIATO
Art. 125 Il polo Abbadia-Renaccio (ATI 10)
Art. 126 Isola d'Arbia – area produttiva (ATI 11)
Art. 127 L'area Mens Sana (ATI 12)

TITOLO III L'INTEGRAZIONE E IL RIEQUILIBRIO DEGLI ASSETTI URBANI

Capo I Le trasformazioni urbane

Art. 128 Aspetti generali

- Art. 129 Elenco delle Schede Progetto

Capo II Le aree di riqualificazione e completamento

Art. 130 Aspetti generali

- Art. 131 Le Aree di Riqualificazione e Completamento

Capo III Il verde urbano e i progetti di paesaggio

- Art. 132 Parco del Buongoverno: indirizzi per la progettazione (VT1)
Art. 133 Il Parco di Vico Alto (VT2)
Art. 134 Il Parco del Tirassegno (VT6)
Art. 135 Il Parco di Lecceto (VT5)
Art. 136 Il Parco dell'Arbia Bozzone (VT3)
Art. 137 Il Parco della Stazione (VT4)
Art. 138 Il Progetto di Paesaggio Fondovalle Colonna S. Marco/Pescaia: indirizzi per la progettazione

TITOLO IV I RAFFORZAMENTI DELLA RETICOLARITÀ

Capo I La rete stradale e i parcheggi

- Art. 139 L'integrazione e la razionalizzazione della viabilità

- Art. 140 Impianti di distribuzione dei carburanti (Md)

Capo II La rete ferroviaria e il TPL su gomma

- Art. 141 Nuovo terminal bus

- Art. 142 Il potenziamento del TPL su ferro

Capo III La mobilità ciclopedonale

- Art. 143 La viabilità pedonale (Mh)

- Art. 144 Piste ciclabili (Mg)

Capo IV Gli impianti e le reti tecnologiche

- Art. 145 Illuminazione e localizzazione antenne TV

- Art. 146 Fognature

- Art. 147 L'ampliamento dell'impianto depurazione di Isola d'Arbia e delle Tolfe

TITOLO V LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Capo I Norme generali campo di applicazione

Art. 148 Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali

- Art. 149 Riferimenti per la disciplina del territorio rurale

Art. 150 Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)

- Art. 151 Sistema delle crete (PAE4, PAE5, PAE6)

- Art. 152 Sistema delle Colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)

- Art. 153 Sistema dei rilievi calcarei (PAE12)

- Art. 154 Prescrizioni generali per gli interventi di sistemazione agraria

- Art. 155 Prescrizioni generali per la tutela dei corsi d'acqua

- Art. 156 Aree a vocazione estrattiva (cave e bacini)

Capo II La redazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (PMAA) e la disciplina della nuova edificazione ad uso rurale

- Art. 157 Modalità per la redazione dei PMAA

Art. 158 Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PMAA

Art. 159 Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione

Art. 160 Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime

Art. 161 Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

Art. 162 Installazione di manufatti precari e di serre temporanee

PARTE VI LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ

TITOLO I LA DISCIPLINA DELLA TUTELA DEGLI ACQUIFERI

- Art. 163 Aree sensibili di classe 1

- Art. 164 Aree sensibili di classe 2

- Art. 165 Escavazione di pozzi ad uso domestico, industriale ed agricolo

TITOLO II LA DISCIPLINA DEL RISCHIO IDRAULICO

Art. 166 Corsi d'acqua individuati nel P.I.T. 2005-2010

Art. 167 Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07

Art. 168 Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME)

Art. 169 Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE)

TITOLO III DISCIPLINA DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO

Art. 170 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07

Art. 171 Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME)

Art. 172 Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE)

TITOLO IV LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI E ARCHEOLOGICHE

Art. 173 Verifiche ambientali

Art. 174 Terre e rocce da scavo

Art. 175 Le aree a vincolo idrogeologico

Art. 176 Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche

TITOLO V DISCIPLINA DEL RISCHIO SISMICO

Art. 177 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici, secondo il DPGR 26/R del 27/04/07

Scheda Progetto della Reticolarità RP1 PARCHEGGIO PORTA ROMANA

Allegato 1: Schede normative dei Beni Storico Architettonici

Documento comparato per l'espressione della Conferenza Paesaggistica
(art. 31 della LRT 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico)

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| Articolo NTA | Stato adottato | Modifiche a seguito della votazione delle osservazioni Del. C.C. n. 55 del 22.03.2016 |
|-----------------|---|---|
| 2 | <p>Contenuto e ambito di applicazione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La disciplina del RU assume quali riferimenti il quadro conoscitivo, le invarianti, gli statuti, i sistemi ed i sottosistemi territoriali e funzionali e le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come definite dal PS. 2. Ai sensi dell'art. 55, LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il RU si applica all'intero territorio comunale e prevede: <ol style="list-style-type: none"> a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio rurale di cui individua e definisce: <ul style="list-style-type: none"> - il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto; - il perimetro aggiornato dei centri urbani inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi; - le regole per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico; - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti; - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'art. 53, comma 2, lett. c, L.R. 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni; - la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III, LR 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni; - la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini della gestione del vincolo corrispondente di cui alla Legge Regionale Toscana n. 39/2000, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica; - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa; - i perimetri per le cui trasformazioni sia richiesta l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati da attuarsi mediante i Piani Complessi di Intervento di cui all'art. 56, comma 1, della L.R. 1/2005. b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui individua e definisce: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei | <p>Contenuto e ambito di applicazione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La disciplina del RU assume quali riferimenti il quadro conoscitivo, le invarianti, gli statuti, i sistemi ed i sottosistemi territoriali e funzionali e le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come definite dal PS. 2. Ai sensi dell'art. 55, LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il RU si applica all'intero territorio comunale e prevede: <ol style="list-style-type: none"> a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio rurale di cui individua e definisce: <ul style="list-style-type: none"> - il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto; - il perimetro aggiornato dei centri urbani inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi; - le regole per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico; - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti; - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'art. 53, comma 2, lett. c, L.R. 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni; - la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III, LR 1/2005 Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni; - la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini della gestione del vincolo corrispondente di cui alla Legge Regionale Toscana n. 39/2000, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica; - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa; - i perimetri per le cui trasformazioni sia richiesta l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati da attuarsi mediante i Piani Complessi di Intervento di cui all'art. 56, comma 1, della L.R. 1/2005. b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui individua e definisce: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>centri abitati;</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico; - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi; - le aree destinate all'attuazione di politiche di settore dell'Amministrazione comunale; - le aree destinate alle infrastrutture da realizzare; - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento della barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città; - i beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 9 e 10, D.P.R. n. 327/2001; - la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005; <p>c) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, mediante la definizione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, della regolamentazione della mobilità e della accessibilità, degli atti di competenza dell'Amministrazione comunale in materia di orari e della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005.</p> <p>3. Il perimetro dei centri abitati di cui al precedente comma 2 lett. a, è identificato nell'allegato A: "Perimetrazione dei centri abitati". Esso ha anche valore di centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971, e di centro abitato, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>I casi in cui le perimetrazioni, ai sensi delle diverse normative, non sono coincidenti vengono evidenziate in legenda.</p> <p>Il territorio urbanizzabile è identificato nella cartografia di RU e comprende le aree elementari non ancora edificate, ma sulle quali sia prevista tale trasformazione.</p> <p>Le modifiche al perimetro dei centri abitati conseguenti alla progressiva realizzazione delle aree di espansione o per modesti adeguamenti di carattere tecnico, non costituisce variante urbanistica e sono determinate mediante specifica deliberazione del Consiglio comunale di aggiornamento dell'allegato A, con esclusione dell'applicazione della procedura prevista per l'adozione delle varianti alla pianificazione.</p> <p>4. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dal successivo art. 47.</p> <p>5. Le previsioni del RU per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella Relazione Generale del RU, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.</p> | <p>centri abitati;</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico; - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi; - le aree destinate all'attuazione di politiche di settore dell'Amministrazione comunale; - le aree destinate alle infrastrutture da realizzare; - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento della barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città; - i beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 9 e 10, D.P.R. n. 327/2001; - la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005; <p>c) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, mediante la definizione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, della regolamentazione della mobilità e della accessibilità, degli atti di competenza dell'Amministrazione comunale in materia di orari e della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005.</p> <p>3. Il perimetro dei centri abitati di cui al precedente comma 2 lett. a, è identificato nell'allegato A: "Perimetrazione dei centri abitati". Esso ha anche valore di centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971, e di centro abitato, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>I casi in cui le perimetrazioni, ai sensi delle diverse normative, non sono coincidenti vengono evidenziate in legenda.</p> <p>Il territorio urbanizzabile è identificato nella cartografia di RU e comprende le aree elementari non ancora edificate, ma sulle quali sia prevista tale trasformazione.</p> <p>Le modifiche al perimetro dei centri abitati conseguenti alla progressiva realizzazione delle aree di espansione o per modesti adeguamenti di carattere tecnico, non costituisce variante urbanistica e sono determinate mediante specifica deliberazione del Consiglio comunale di aggiornamento dell'allegato A, con esclusione dell'applicazione della procedura prevista per l'adozione delle varianti alla pianificazione.</p> <p>4. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dal successivo art. 47.</p> <p>5. Le previsioni del RU per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella Relazione Generale del RU, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.</p> |
| 11 | <p>Indici</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 2. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 3. Rapporto di copertura" (Rc) 4. Indice insediativo residenziale (Ir) (il suddetto indice corrisponde alla capacità insediativa (CI) adoperata dal RU per la definizione del dimensionamento insediativo, con il parametro di 37,5 mq/abitante e 120 mc/abitante) 5. Rapporto di permeabilità (Rp) <p>Per l'esplicazione dei suddetti indici si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> <p>6. Coefficiente di Occupazione dello Spazio del verde (COSV): esprime la quantità di verde urbano minimo da prevedersi calcolato ai sensi dell'art. 139 delle NTA di PS, ossia:</p> $COS = [(H \times S) + (H1 \times S1)] / (ST \text{ o } SF)$ | <p>Indici</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 2. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 3. Rapporto di copertura" (Rc) 4. Indice insediativo residenziale (Ir) (il suddetto indice corrisponde alla capacità insediativa (CI) adoperata dal RU per la definizione del dimensionamento insediativo, con il parametro di 37,5 mq/abitante e 120 mc/abitante) 5. Rapporto di permeabilità (Rp) <p>Per l'esplicazione dei suddetti indici si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> <p>6. Coefficiente di Occupazione dello Spazio del verde (COSV): esprime la quantità di verde urbano minimo da prevedersi calcolato ai sensi dell'art. 139 delle NTA di PS, ossia:</p> $COS = [(H \times S) + (H1 \times S1)] / (ST \text{ o } SF)$ |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>dove:</p> <p>H = Altezza degli alberi in condizioni di maturità (20 anni);</p> <p>S = Proiezione a terra della superficie occupata dalla chioma degli alberi;</p> <p>H1 = Altezza virtuale erba (10 cm);</p> <p>S1 = Superficie occupata dalle aiuole;</p> <p>ST o SF = Superficie Territoriale o Superficie Fondiaria</p> | <p>dove:</p> <p>H = Altezza degli alberi in condizioni di maturità (20 anni);</p> <p>S = Proiezione a terra della superficie occupata dalla chioma degli alberi;</p> <p>H1 = Altezza virtuale erba (10 cm);</p> <p>S1 = Superficie occupata dalle aiuole;</p> <p>ST o SF = Superficie Territoriale o Superficie Fondiaria</p> |
| 12 | <p>Grandezze e definizioni urbanistiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Superficie territoriale (St) 2. Superficie fondiaria (SF) 3. Superficie coperta (SC) 4. Superficie permeabile (Spp) 5. Unità edilizia 6. Unità immobiliare 7. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) <p>Per l'esplicazione delle suddette grandezze e definizioni urbanistiche si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> | <p>Grandezze e definizioni urbanistiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Superficie territoriale (St) 2. Superficie fondiaria (SF) 3. Superficie coperta (SC) 4. Superficie permeabile (Spp) 5. Unità edilizia 6. Unità immobiliare 7. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) <p>Per l'esplicazione delle suddette grandezze e definizioni urbanistiche si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> |
| 13 | <p>Grandezze edilizie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Superficie utile lorda (SUL) 2. Superficie utile (Su) 3. Superficie utile abitabile o agibile (Sua) 4. Superficie non residenziale o accessoria (Snr) 5. Superficie convenzionale complessiva (Scc) 6. Altezza massima (Hmax) 7. Altezza interna netta (Hin) 8. Altezza virtuale (Hv) 9. Numero dei piani (Np) 10. Volume (V) 11. Volume lordo (VI) 12. Volume virtuale dell'edificio (Vve) e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) 13. Superficie di vendita (Sv) 14. Superficie di somministrazione (Ss) 15. Densità arborea (Da) <p>Per l'esplicazione delle suddette grandezze edilizie si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> | <p>Grandezze edilizie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Superficie utile lorda (SUL) 2. Superficie utile (Su) 3. Superficie utile abitabile o agibile (Sua) 4. Superficie non residenziale o accessoria (Snr) 5. Superficie convenzionale complessiva (Scc) 6. Altezza massima (Hmax) 7. Altezza interna netta (Hin) 8. Altezza virtuale (Hv) 9. Numero dei piani (Np) 10. Volume (V) 11. Volume lordo (VI) 12. Volume virtuale dell'edificio (Vve) e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) 13. Superficie di vendita (Sv) 14. Superficie di somministrazione (Ss) 15. Densità arborea (Da) <p>Per l'esplicazione delle suddette grandezze edilizie si deve fare riferimento al Titolo VII, Capo III della L.R.T. 65/2014 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni.</p> |
| 14 | <p>Schede Progetto (TU)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le Schede Progetto sono elaborati guida riferiti ad aree di trasformazione, per la quali, in ragione della | <p>Schede Progetto (TU)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le Schede Progetto sono elaborati guida riferiti ad aree di trasformazione, per la quali, in ragione della |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, non è necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Le Schede Progetto garantiscono che gli interventi edilizi, da attuarsi con D.I.A. o Permesso di Costruire, si inseriscano correttamente nel proprio contesto paesaggistico e urbano, producano un ordinato ed armonico sviluppo del tessuto urbano, siano connotati da un apprezzabile livello di qualità architettonica e rispondano alle finalità assegnate da PS e dagli altri strumenti di pianificazione territoriale.</p> <p>2. Il RU delimita gli ambiti disciplinati dalle Schede Progetto, dettagliatamente elencate nell'art. 129.</p> <p>3. La Scheda Progetto, oltre a descrivere le caratteristiche e le finalità dell'intervento di trasformazione, possono contenere indirizzi, criteri e parametri inerenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il dimensionamento complessivo dell'intervento; - le dotazioni pubbliche o di uso pubblico da garantire; - l'articolazione del verde privato; - le caratteristiche delle trasformazioni edilizie da realizzare ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - l'indicazione della superficie fondiaria, dell'indice di edificabilità fondiaria, dei lotti, dell'indice di copertura e della superficie utile lorda di nuova edificazione e di recupero; l'indicazione del numero massimo di alloggi, del numero massimo dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, della distanza dai confini e dalla strada; - le prescrizioni inerenti i singoli lotti quali la determinazione della superficie fondiaria e della superficie utile lorda, del numero massimo di alloggi, l'indicazione della tipologia, dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, e dell'altezza massima assentibile. <p>4. La Scheda Progetto contiene lo schema progettuale della trasformazione da realizzare, con l'indicazione delle diverse funzioni e della loro organizzazione spaziale.</p> <p>5. La Scheda Progetto definisce inoltre gli elementi non prescrittivi la cui eventuale modifica comporta, con le modalità indicate dal successivo art. 128, la redazione di un piano attuativo contenente le motivazioni che hanno condotto alla diversa soluzione progettuale, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 8.</p> <p>6. Gli interventi previsti dalle Schede Progetto possono essere attuati da operatori pubblici o privati aventi comunque titolo sull'area immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste dalle leggi e dai regolamenti in vigore al momento della presentazione della relativa istanza.</p> <p>7. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico indicate nella Scheda Progetto, sono realizzate contestualmente alle opere di carattere privato e comunque completate prima del termine dei lavori di edificazione.</p> <p>8. Per le Schede Progetto da realizzarsi con intervento edilizio diretto, che non prevedano espressamente la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione o dotazioni pubbliche, è consentita l'attuazione per stralci funzionali tramite la redazione di un progetto unitario che definisca modalità e termini di esecuzione da sottoporre ad atto d'obbligo o convenzione.</p> <p>9. Gli stralci funzionali dovranno sempre garantire la continuità del tessuto edilizio nel quale la previsione si inserisce.</p> | <p>minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, non è necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Le Schede Progetto garantiscono che gli interventi edilizi, da attuarsi con D.I.A. o Permesso di Costruire, si inseriscano correttamente nel proprio contesto paesaggistico e urbano, producano un ordinato ed armonico sviluppo del tessuto urbano, siano connotati da un apprezzabile livello di qualità architettonica e rispondano alle finalità assegnate da PS e dagli altri strumenti di pianificazione territoriale.</p> <p>2. Il RU delimita gli ambiti disciplinati dalle Schede Progetto, dettagliatamente elencate nell'art. 129.</p> <p>3. La Scheda Progetto, oltre a descrivere le caratteristiche e le finalità dell'intervento di trasformazione, possono contenere indirizzi, criteri e parametri inerenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il dimensionamento complessivo dell'intervento; - le dotazioni pubbliche o di uso pubblico da garantire; - l'articolazione del verde privato; - le caratteristiche delle trasformazioni edilizie da realizzare ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - l'indicazione della superficie fondiaria, dell'indice di edificabilità fondiaria, dei lotti, dell'indice di copertura e della superficie utile lorda di nuova edificazione e di recupero; l'indicazione del numero massimo di alloggi, del numero massimo dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, della distanza dai confini e dalla strada; - le prescrizioni inerenti i singoli lotti quali la determinazione della superficie fondiaria e della superficie utile lorda, del numero massimo di alloggi, l'indicazione della tipologia, dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, e dell'altezza massima assentibile. <p>4. La Scheda Progetto contiene lo schema progettuale della trasformazione da realizzare, con l'indicazione delle diverse funzioni e della loro organizzazione spaziale.</p> <p>5. La Scheda Progetto definisce inoltre gli elementi non prescrittivi la cui eventuale modifica comporta, con le modalità indicate dal successivo art. 128, la redazione di un piano attuativo contenente le motivazioni che hanno condotto alla diversa soluzione progettuale, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 8.</p> <p>6. Gli interventi previsti dalle Schede Progetto possono essere attuati da operatori pubblici o privati aventi comunque titolo sull'area immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste dalle leggi e dai regolamenti in vigore al momento della presentazione della relativa istanza.</p> <p>7. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico indicate nella Scheda Progetto, sono realizzate contestualmente alle opere di carattere privato e comunque completate prima del termine dei lavori di edificazione.</p> <p>8. Per le Schede Progetto da realizzarsi con intervento edilizio diretto, che non prevedano espressamente la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione o dotazioni pubbliche, è consentita l'attuazione per stralci funzionali tramite la redazione di un progetto unitario che definisca modalità e termini di esecuzione da sottoporre ad atto d'obbligo o convenzione.</p> <p>9. Gli stralci funzionali dovranno sempre garantire la continuità del tessuto edilizio nel quale la previsione si inserisce.</p> |
| 17 | <p>Progetto unitario convenzionato</p> <p>1. Le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate a progetto unitario convenzionato ai sensi della dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio.</p> <p>2. ABROGATO</p> <p>3. ABROGATO</p> <p>4. ABROGATO</p> <p>5. ABROGATO</p> | <p>Progetto unitario convenzionato</p> <p>1. Le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate a progetto unitario convenzionato ai sensi della dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio.</p> <p>2. ABROGATO</p> <p>3. ABROGATO</p> <p>4. ABROGATO</p> <p>5. ABROGATO</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>6. ABROGATO</p> <p>7. ABROGATO</p> | <p>6. ABROGATO</p> <p>7. ABROGATO</p> |
| 18 | <p>Progetto di restauro</p> <ol style="list-style-type: none"> Progetto di Restauro ha quale scopo primario la conoscenza e la salvaguardia degli elementi che costituiscono la struttura storica e fisica degli edifici storici, ai fini della conservazione e rispetto dei caratteri e dei valori peculiari di fabbricati di notevole importanza, anche oggetto di vincoli di tutela. Il Progetto di Restauro è redatto con l'obiettivo di guidare gli interventi edilizi nel rispetto degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio, e deve condurre alla formulazione di una proposta metodologica che dimostri, oltre alla necessità di interventi puramente conservativi, anche la eventuale fattibilità di interventi quali demolizioni di superfetazioni considerate incongrue, stamponature considerate coerenti con gli elementi compositivi che si vogliono salvaguardare o ripristinare, spostamenti di elementi strutturali orizzontali e verticali nelle loro posizioni originarie e realizzati con tecniche e materiali originali, ricostruzioni di parti di cui sia certa la forma e il materiale originale, e considerati coerenti con gli obiettivi del restauro. Quando vi siano richieste di intervento relative alle sole facciate degli edifici, il Progetto di Restauro dovrà essere riferito a "parti organiche", senza alcuna rilevanza dei confini di proprietà. Il Progetto di Restauro è corredato da una dettagliata indagine storico-filologica, da un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala maggiore per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare pregio) e da una relazione di progetto. L'indagine storico-filologica è costituita da ricerche storiche e iconografiche, da adeguati saggi, campionature ed esami di laboratorio. Al termine di ogni intervento il direttore dei lavori è tenuto, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, a trasmettere all'Ufficio Comunale competente una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente occorsi, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a intervento ultimato. Il Progetto di Restauro assume valenza di piano attuativo, ai sensi della L.R.T. 65/2015, solo nei casi previsti al successivo art. 84 comma 2. | <p>Progetto di restauro</p> <ol style="list-style-type: none"> Progetto di Restauro ha quale scopo primario la conoscenza e la salvaguardia degli elementi che costituiscono la struttura storica e fisica degli edifici storici, ai fini della conservazione e rispetto dei caratteri e dei valori peculiari di fabbricati di notevole importanza, anche oggetto di vincoli di tutela. Il Progetto di Restauro è redatto con l'obiettivo di guidare gli interventi edilizi nel rispetto degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio, e deve condurre alla formulazione di una proposta metodologica che dimostri, oltre alla necessità di interventi puramente conservativi, anche la eventuale fattibilità di interventi quali demolizioni di superfetazioni considerate incongrue, stamponature considerate coerenti con gli elementi compositivi che si vogliono salvaguardare o ripristinare, spostamenti di elementi strutturali orizzontali e verticali nelle loro posizioni originarie e realizzati con tecniche e materiali originali, ricostruzioni di parti di cui sia certa la forma e il materiale originale, e considerati coerenti con gli obiettivi del restauro. Quando vi siano richieste di intervento relative alle sole facciate degli edifici, il Progetto di Restauro dovrà essere riferito a "parti organiche", senza alcuna rilevanza dei confini di proprietà. Il Progetto di Restauro è corredato da una dettagliata indagine storico-filologica, da un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala maggiore per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare pregio) e da una relazione di progetto. L'indagine storico-filologica è costituita da ricerche storiche e iconografiche, da adeguati saggi, campionature ed esami di laboratorio. Al termine di ogni intervento il direttore dei lavori è tenuto, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, a trasmettere all'Ufficio Comunale competente una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente occorsi, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a intervento ultimato. Il Progetto di Restauro assume valenza di piano attuativo, ai sensi della L.R.T. 65/2015, solo nei casi previsti al successivo art. 84 comma 2. |
| 19 | <p>Manufatti precari, edifici incongrui o fatiscenti: trasferimento dei crediti edilizi</p> <ol style="list-style-type: none"> Al fine della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, l'Amministrazione comunale promuove la eliminazione degli edifici e manufatti incongrui, fatiscenti e precari. Sono definiti incongrui o fatiscenti quegli edifici privi di valore storico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1942 con uso diverso dalla residenza. Sono precari i manufatti realizzati in legno, lamiera, materiali di recupero di varia natura. 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 da 5 a 10. ABROGATO Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici che presentano le caratteristiche di cui al comma 2 appartenenti al sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso, ai tessuti dei Filamenti Urbani 2 (FU2), dei Filamenti Urbani 4 (FU4), dei Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1), dei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) oppure collocati nel verde urbano di tipo Vb, Vc, Vd e Ve nonché all'interno del resedi dei BSA. L'applicazione della presente disciplina agli annessi agricoli è subordinata alla loro preventiva deruralizzazione ai sensi della vigente normativa. Il RU individua le aree, denominate NET, sulle quali trasferire le nuove superfici, stabilendone la minima e la massima potenzialità edificatoria, le caratteristiche tipologiche, il numero minimo e massimo degli alloggi da realizzare, nonché gli standard urbanistici. Dette aree non hanno indice proprio di fabbricabilità. L'entità dei crediti edilizi riconosciuti nell'ambito di questa procedura è definito sulla base del seguente rapporto di equivalenza: | <p>Manufatti precari, edifici incongrui o fatiscenti: trasferimento dei crediti edilizi</p> <ol style="list-style-type: none"> Al fine della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, l'Amministrazione comunale promuove la eliminazione degli edifici e manufatti incongrui, fatiscenti e precari. Sono definiti incongrui o fatiscenti quegli edifici privi di valore storico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1942 con uso diverso dalla residenza. Sono precari i manufatti realizzati in legno, lamiera, materiali di recupero di varia natura. 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 da 5 a 10. ABROGATO Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici che presentano le caratteristiche di cui al comma 2 appartenenti al sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso, ai tessuti dei Filamenti Urbani 2 (FU2), dei Filamenti Urbani 4 (FU4), dei Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1), dei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) oppure collocati nel verde urbano di tipo Vb, Vc, Vd e Ve nonché all'interno del resedi dei BSA. L'applicazione della presente disciplina agli annessi agricoli è subordinata alla loro preventiva deruralizzazione ai sensi della vigente normativa. Il RU individua le aree, denominate NET, sulle quali trasferire le nuove superfici, stabilendone la minima e la massima potenzialità edificatoria, le caratteristiche tipologiche, il numero minimo e massimo degli alloggi da realizzare, nonché gli standard urbanistici. Dette aree non hanno indice proprio di fabbricabilità. L'entità dei crediti edilizi riconosciuti nell'ambito di questa procedura è definito sulla base del seguente rapporto di equivalenza: |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|----------------|-------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------|--|--|---|--|----------------|-------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | <table border="1"> <tr> <td>Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL)</td> <td>Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL)</td> </tr> <tr> <td>fino a 100 mq.</td> <td>equivalenza</td> </tr> <tr> <td>da 100 mq. a 500 mq.</td> <td>riduzione del 20%</td> </tr> <tr> <td>oltre 500 mq.</td> <td>riduzione del 40%</td> </tr> </table> <p>8. 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.</p> <p>9. La demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui o fatiscenti finalizzata alla acquisizione di un credito edilizio è subordinata alla redazione di una perizia asseverata da tecnico abilitato che ne determini la consistenza.</p> <p>10. 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 BSA di appartenenza.</p> | Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL) | Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL) | fino a 100 mq. | equivalenza | da 100 mq. a 500 mq. | riduzione del 20% | oltre 500 mq. | riduzione del 40% | | <table border="1"> <tr> <td>Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL)</td> <td>Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL)</td> </tr> <tr> <td>fino a 100 mq.</td> <td>equivalenza</td> </tr> <tr> <td>da 100 mq. a 500 mq.</td> <td>riduzione del 20%</td> </tr> <tr> <td>oltre 500 mq.</td> <td>riduzione del 40%</td> </tr> </table> <p>8. 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.</p> <p>9. La demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui o fatiscenti finalizzata alla acquisizione di un credito edilizio è subordinata alla redazione di una perizia asseverata da tecnico abilitato che ne determini la consistenza.</p> <p>10. 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 BSA di appartenenza.</p> | Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL) | Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL) | fino a 100 mq. | equivalenza | da 100 mq. a 500 mq. | riduzione del 20% | oltre 500 mq. | riduzione del 40% |
| Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL) | Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| fino a 100 mq. | equivalenza | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 100 mq. a 500 mq. | riduzione del 20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| oltre 500 mq. | riduzione del 40% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza ricostruzione (SUL) | Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente (SUL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| fino a 100 mq. | equivalenza | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 100 mq. a 500 mq. | riduzione del 20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| oltre 500 mq. | riduzione del 40% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | <p>Manutenzione ordinaria (MO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO | | <p>Manutenzione ordinaria (MO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | <p>Manutenzione straordinaria (MS)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano: <ol style="list-style-type: none"> a) per le opere interne: <ul style="list-style-type: none"> - modifica, apertura e chiusura di porte senza modifica dello schema distributivo; - demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifiche di materiali; - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica; - realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici; - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali; - consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota; - rifacimento dell'armatura minuta del tetto o dei solai senza modifica di forma e di quota (d'imposta e | | <p>Manutenzione straordinaria (MS)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano: <ol style="list-style-type: none"> a) per le opere interne: <ul style="list-style-type: none"> - modifica, apertura e chiusura di porte senza modifica dello schema distributivo; - demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifiche di materiali; - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica; - realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici; - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali; - consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota; - rifacimento dell'armatura minuta del tetto o dei solai senza modifica di forma e di quota (d'imposta e | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>di colmo), con o senza modifiche di materiali;</p> <p>b) per le opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti; - sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi doppi e di inferriate; - rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti; - realizzazione di camini e canne fumarie; - modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne; - realizzazione di vespai, scannafossi, isolamenti termici e/o acustici e altre impermeabilizzazioni. <p>5. A i fini di una maggiore conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e documentario, negli edifici cui il RU consente come intervento massimo RRC, gli interventi di Manutenzione straordinaria sono soggetti alle seguenti restrizioni :</p> <p>a) per le opere interne strutturali: divieto di utilizzare, salvo imperativi tecnici da specificare in sede di progetto, materiali diversi dagli originali;</p> <p>b) per le opere esterne: divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari; divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari.</p> | <p>di colmo), con o senza modifiche di materiali;</p> <p>b) per le opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti; - sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi doppi e di inferriate; - rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti; - realizzazione di camini e canne fumarie; - modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne; - realizzazione di vespai, scannafossi, isolamenti termici e/o acustici e altre impermeabilizzazioni. <p>5. A i fini di una maggiore conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e documentario, negli edifici cui il RU consente come intervento massimo RRC, gli interventi di Manutenzione straordinaria sono soggetti alle seguenti restrizioni :</p> <p>a) per le opere interne strutturali: divieto di utilizzare, salvo imperativi tecnici da specificare in sede di progetto, materiali diversi dagli originali;</p> <p>b) per le opere esterne: divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari; divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari.</p> |
| 29 | <p>Restauro e Risanamento conservativo (RRC)</p> <p>1. Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto dei caratteri distributivi dell'edificio, della sagoma planivolumetrica e dell'organizzazione dei prospetti.</p> <p>2. Le destinazioni d'uso compatibili, di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono quelle previste nei singoli tessuti definiti dalle presenti norme.</p> <p>3. In particolare il restauro ed il risanamento conservativo possono comportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario; - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; - inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti; - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati. <p>4. ABROGATO</p> <p>5. .Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo di particolare consistenza in immobili sottoposti a vincolo storico-artistico, è previsto il ricorso al Progetto di Restauro di cui all'art. 18.</p> | <p>Restauro e Risanamento conservativo (RRC)</p> <p>1. Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto dei caratteri distributivi dell'edificio, della sagoma planivolumetrica e dell'organizzazione dei prospetti.</p> <p>2. Le destinazioni d'uso compatibili, di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono quelle previste nei singoli tessuti definiti dalle presenti norme.</p> <p>3. In particolare il restauro ed il risanamento conservativo possono comportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario; - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; - inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento edilizio), volumi tecnici completamente interrati e accessibili solo dall'interno senza alterazioni delle strutture Resistenti - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati. <p>4. ABROGATO</p> <p>5. .Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo di particolare consistenza in immobili sottoposti a vincolo storico-artistico, è previsto il ricorso al Progetto di Restauro di cui all'art. 18.</p> |
| 30 | <p>Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)</p> | <p>Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, fra i quali è ricompresa anche la Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.</i></p> <p>2. In funzione del grado di trasformazione che può essere apportato all'organismo edilizio originario è individuata la seguente fattispecie di ristrutturazione di tipo conservativo:</p> <p>a) Rla: opere interne che non alterino in modo significativo il comportamento statico dell'edificio, con limitate modifiche agli elementi strutturali portanti, eventuale inserimento di nuovi solai, il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla vigente normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti, e opere esterne consistenti in limitate modifiche alla tipologia, dimensioni e numero delle aperture e comunque nel rispetto degli elementi compositivi delle facciate;</p> <p>3. Nei casi di Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento di ricostruzione ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> | <p>1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, fra i quali è ricompresa anche la Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.</i> E' consentita l'introduzione di elementi di corredo, così come riportato da specifico Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, purché non determinino aumenti di volume. Sono altresì ammissibili le serre solari.</p> <p>2. In funzione del grado di trasformazione che può essere apportato all'organismo edilizio originario è individuata la seguente fattispecie di ristrutturazione di tipo conservativo:</p> <p>a) Rla: opere interne che non alterino in modo significativo il comportamento statico dell'edificio, con limitate modifiche agli elementi strutturali portanti, eventuale inserimento di nuovi solai, il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla vigente normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti, e opere esterne consistenti in limitate modifiche alla tipologia, dimensioni e numero delle aperture, e comunque nonché gli interventi di riqualificazione energetica, nel rispetto degli elementi compositivi delle facciate e del paramento murario originario. E' consentita l'introduzione di volumi tecnici e cantine completamente interrati. E' esclusa la realizzazione di serre solari.</p> <p>3. Nei casi di Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento di ricostruzione ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> |
| 31 | <p>Demolizione con fedele ricostruzione (DF)</p> <p>1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.</p> | <p>Demolizione con fedele ricostruzione (DF)</p> <p>1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.</p> |
| 32 | <p>Demolizione con ricostruzione (DR)</p> <p>1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.</p> <p>2. ABROGATO</p> <p>3. ABROGATO</p> <p>4. ABROGATO</p> <p>5. ABROGATO</p> <p>6. ABROGATO</p> | <p>Demolizione con ricostruzione (DR)</p> <p>1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.</p> <p>2. ABROGATO</p> <p>3. ABROGATO</p> <p>4. ABROGATO</p> <p>5. ABROGATO</p> <p>6. ABROGATO</p> |
| 33 | <p>Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA)</p> <p>1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale sono quelli in cui è possibile effettuare opere di ampliamento una tantum in aderenza all'edificio principale esistente, per un massimo del 25 (venticinque) per cento della SUL di ciascuna unità immobiliare, fino al massimo complessivo di 40 mq. di SUL per l'intero edificio.</p> <p>2. Sono consentite le addizioni funzionali esclusivamente per le unità ad uso abitativo senza aumento del numero delle stesse e senza che sia modificabile la destinazione d'uso dell'unità interessata.</p> <p>3. Sono consentite le addizioni funzionali che non modificano i caratteri tipologici essenziali dell'edificio e le destinazioni d'uso, e che non comportano l'aumento delle unità abitative.</p> <p>4. Qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> <p>5. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, le addizioni funzionali sono realizzate con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso</p> | <p>Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA)</p> <p>1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale sono quelli in cui è possibile effettuare opere di ampliamento una tantum in aderenza all'edificio principale esistente, per un massimo del 25 (venticinque) per cento della SUL di ciascuna unità immobiliare, fino al massimo complessivo di 40 mq. di SUL per l'intero edificio.</p> <p>2. Sono consentite le addizioni funzionali esclusivamente per le unità ad uso abitativo senza aumento del numero delle stesse e senza che sia modificabile la destinazione d'uso dell'unità interessata.</p> <p>3. Sono consentite le addizioni funzionali che non modificano i caratteri tipologici essenziali dell'edificio e le destinazioni d'uso, e che non comportano l'aumento delle unità abitative.</p> <p>4. Qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> <p>5. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, le addizioni funzionali sono realizzate con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso</p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica inferiore almeno del 20 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nella normativa vigente; in ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento dovrà essere dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.</p> <p>6. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui sopra devono essere certificati da professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. In mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'ampliamento realizzato.</p> | <p>l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica inferiore almeno del 20 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nella normativa vigente; in ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento dovrà essere dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.</p> <p>6. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui sopra devono essere certificati da professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. In mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'ampliamento realizzato.</p> |
| <p>38</p> | <p>Rottamazione edilizia (ROE)</p> <p>1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente sono consentiti, negli immobili realizzati prima della dichiarazione di sismicità del Comune di Siena, interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.</p> <p>2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 20% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Nella riedificazione dovrà essere mantenuta inalterata la tipologia edilizia e l'altezza del fabbricato preesistente salvo piccoli adeguamenti per l'adozione di tecnologie costruttive atte a migliorare l'efficienza acustica e termica.</p> <p>3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti su tutti gli edifici esistenti (non ricadenti nei resedi dei BSA) che siano compresi nei tessuti PR3, UC1, UC2, UC3, FU3, AM1, AM2, AM3, FA1, FA2, CO e nell'insediamento diffuso in ambito rurale. Sono esclusi comunque gli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla normativa vigente in materia o dalle indagini geologiche allegata al RU salvo specifiche indicazioni riportate nelle tavole RU2 o RU3.</p> <p>4. Gli interventi di ampliamento non possono modificare le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto di appartenenza. Il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti può essere aumentato a condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti.</p> <p>Qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> <p>5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>a) con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è inferiore almeno del 50 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;</p> <p>b) con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a trenta chilowattora per metro quadrato per anno.</p> <p>6. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 6 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma, devono essere certificati prima della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.</p> <p>7. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).</p> <p>8. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione edilizia attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2</p> | <p>Rottamazione edilizia (ROE)</p> <p>1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente sono consentiti, negli immobili realizzati prima della dichiarazione di sismicità del Comune di Siena, interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.</p> <p>2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 20% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Nella riedificazione dovrà essere mantenuta inalterata la tipologia edilizia e l'altezza del fabbricato preesistente salvo piccoli adeguamenti per l'adozione di tecnologie costruttive atte a migliorare l'efficienza acustica e termica.</p> <p>Nei tessuti delle aree miste di tipo 3 (AM3) è consentita la ricostruzione dei fabbricati demoliti, mantenendo la tipologia produttiva, anche con articolazioni planivolumetriche diverse dall'edificio demolito. L'altezza massima dell'edificio ricostruito non dovrà superare l'altezza massima presente in ogni singolo tessuto AM3.</p> <p>3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti su tutti gli edifici esistenti (non ricadenti nei resedi dei BSA) che siano compresi nei tessuti PR3, UC1, UC2, UC3, FU3, AM1, AM2, AM3, FA1, FA2, CO e nell'insediamento diffuso in ambito rurale. Sono esclusi comunque gli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla normativa vigente in materia o dalle indagini geologiche allegata al RU salvo specifiche indicazioni riportate nelle tavole RU2 o RU3.</p> <p>4. Gli interventi di ampliamento non possono modificare le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto di appartenenza. Il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti può essere aumentato a condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti.</p> <p>Qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.</p> <p>5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>c) con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è inferiore almeno del 50 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;</p> <p>d) con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a trenta chilowattora per metro quadrato per anno.</p> <p>6. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 6 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma, devono essere certificati prima della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.</p> <p>7. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R</p> |

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| | <p>può essere elevato fino al massimo del 30% della SUL.</p> <p>9. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.</p> | <p>(Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).</p> <p>8. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione edilizia attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2 può essere elevato fino al massimo del 30% della SUL.</p> <p>9. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.</p> |
| 39 | <p>Rottamazione urbanistica (ROU)</p> <p>1. Per migliorare l'impianto urbanistico e riqualificare gli insediamenti, nelle tavole RU2, sono individuate aree in cui, attraverso un piano attuativo, è possibile la riorganizzazione generale del tessuto esistente con la completa demolizione degli immobili e delle infrastrutture presenti.</p> <p>2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con completa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 30% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Questi interventi, oltre a migliorare l'assetto urbanistico, sono altresì diretti ad elevare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.</p> <p>3. Il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti può essere aumentato a condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti.</p> <p>4. La nuova edificazione deve rispettare quanto previsto ai commi 6, 7 e 8 del precedente art. 38</p> <p>5. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione urbanistica, se attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2 può essere elevato fino al massimo del 40% della SUL.</p> <p>6. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.</p> | <p>Rottamazione urbanistica (ROU)</p> <p>1. Per migliorare l'impianto urbanistico e riqualificare gli insediamenti, nelle tavole RU2, sono individuate aree in cui, attraverso un piano attuativo, è possibile la riorganizzazione generale del tessuto esistente con la completa demolizione degli immobili e delle infrastrutture presenti.</p> <p>2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con completa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 30% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Questi interventi, oltre a migliorare l'assetto urbanistico, sono altresì diretti ad elevare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.</p> <p>3. Il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti può essere aumentato a condizione che le unità immobiliari residenziali aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quella minima indicata per i frazionamenti nei relativi tessuti.</p> <p>4. La nuova edificazione deve rispettare quanto previsto ai commi 6, 7 e 8 del precedente art. 38</p> <p>5. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione urbanistica, se attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2 può essere elevato fino al massimo del 40% della SUL.</p> <p>6. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.</p> |
| Allegato 1 Schede normative BSA | <p>Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: Schede normative dei Beni Storico Architettonici</p> <p>Nelle schede BSA con resede eccezionale, per gli edifici valutati di non rilevante valore:</p> <p>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.</p> <p>Elenco schede da modificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Scheda n.14 - TORRE ALLE TOLFE • Scheda n.28 – MONTELISCAI • Scheda n.42 - SAN GIOVANNI • Scheda n.49 – FERRAIOLO • Scheda n.55 - VILLA MIRASOLE • Scheda n.56 - VILLA GORI • Scheda n.61 - BASILICA DELL'OSSERVANZA • Scheda n.79 - PODERE POGGIO AI PINI • Scheda n.82 – ULIVIERA • Scheda n.98 - VILLA TERRAIA • Scheda n.111 - VILLA STREGA • Scheda n.113 - PODERE SPRANGATI • Scheda n.124 – PODERNUOVO • Scheda n.135 - VILLA SANTA REGINA • Scheda n.152 - MOLIN NUOVO • Scheda n.172 - SANTA CHIARA | <p>Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: Schede normative dei Beni Storico Architettonici</p> <p>Nelle schede BSA con resede eccezionale, per gli edifici valutati di non rilevante valore:</p> <p>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.</p> <p>Elenco schede da modificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Scheda n.14 - TORRE ALLE TOLFE • Scheda n.28 – MONTELISCAI • Scheda n.42 - SAN GIOVANNI • Scheda n.49 – FERRAIOLO • Scheda n.55 - VILLA MIRASOLE • Scheda n.56 - VILLA GORI • Scheda n.61 - BASILICA DELL'OSSERVANZA • Scheda n.79 - PODERE POGGIO AI PINI • Scheda n.82 – ULIVIERA • Scheda n.98 - VILLA TERRAIA • Scheda n.111 - VILLA STREGA • Scheda n.113 - PODERE SPRANGATI • Scheda n.124 – PODERNUOVO • Scheda n.135 - VILLA SANTA REGINA • Scheda n.152 - MOLIN NUOVO • Scheda n.172 - SANTA CHIARA |

| | | |
|----|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Scheda n.180 - CERTOSA DI MAGGIANO • Scheda n.192 - L A PALAZZINA • Scheda n.193 - SANTA REGINA • Scheda n.195 - IL CASONE • Scheda n.204 - VILLA VAL DI PUGNA • Scheda n.211 - PIEVE A BOZZONE • Scheda n.212 - PINO E PODERNUOVO • Scheda n.216 - CASA BIANCA • Scheda n.220 - VILLA MOCIANO • Scheda n.223 - POGGIO ALLE CORTI • Scheda n.224 - POGGIO ALLE CORTI • Scheda n.226 - VICO D'ARBIA • Scheda n.237 - COLOMBAIO • Scheda n.274 - PIEVE VAL DI PUGNA • Scheda n.315 - FATTORIA RENACCIO • Scheda n.356 - FATTORIA BORGOVECCHIO • Scheda n.373 - PODERE CAMPITELLO • Scheda n.374 - PODERE LA PIAGGIA • Scheda n.377 - LA LOCCAIA • Scheda n.378 - EREMO DI LECCETO • Scheda n.400 - SAN LORENZO MARTIRE • Scheda n.443 - MONASTERO • Scheda n.463 - SAN MATTEO AI TUFI • Scheda n.480 - VILLA CERTANO • Scheda n.491 - VILLA AGAZZARA • Scheda n.493 - SAN GALGANO • Scheda n.513 - SANT'APOLLINARE • Scheda n.522 - PODERE MONASTERO • Scheda n.531 - APPARITA • Scheda n.539 - VILLA PICCOLOMINI • Scheda n.542 - VILLA CHIGI FARNESE • Scheda n.555 - MONTECCHIO • Scheda n.566 - LA GROTTA • Scheda n.601 - CHIESA DI FOGLIANO • Scheda n.627 - PODERE CASALINO • Scheda n.636 - VILLA SARACINO • Scheda n.641 - SAN DALMAZIO • Scheda n.650 - BELRIGUARDO • Scheda n.673 - VILLA BELVEDERE • Scheda n.722 - CASTAGNETO • Scheda n.725 - VILLA CHIUSARELLI • Scheda n.728 - VILLA GIRASOLE • Scheda n.802 - PALAZZINA SCACCIAPENSIERI • Scheda n.804 - VILLA DI RAVACCIANO • Scheda n.807 - VILLA GORI • Scheda n.830 - LA PALAZZINA • Scheda n.835 - CAPRERA • Scheda n.837 - PODERINO • Scheda n.839 - SARACINO • Scheda n.840 - LE ROPOLE • Scheda n.840 - LE ROPOLE • Scheda n.845 - VILLA IL PAVONE • Scheda n.848 - VILLA VIALE CAVOUR • Scheda n.853 - MOLINO • Scheda n.855 - MAGGIANO • Scheda n.856 - MAGGIANO | <ul style="list-style-type: none"> • Scheda n.180 - CERTOSA DI MAGGIANO • Scheda n.192 - L A PALAZZINA • Scheda n.193 - SANTA REGINA • Scheda n.195 - IL CASONE • Scheda n.204 - VILLA VAL DI PUGNA • Scheda n.211 - PIEVE A BOZZONE • Scheda n.212 - PINO E PODERNUOVO • Scheda n.216 - CASA BIANCA • Scheda n.220 - VILLA MOCIANO • Scheda n.223 - POGGIO ALLE CORTI • Scheda n.224 - POGGIO ALLE CORTI • Scheda n.226 - VICO D'ARBIA • Scheda n.237 - COLOMBAIO • Scheda n.274 - PIEVE VAL DI PUGNA • Scheda n.315 - FATTORIA RENACCIO • Scheda n.356 - FATTORIA BORGOVECCHIO • Scheda n.373 - PODERE CAMPITELLO • Scheda n.374 - PODERE LA PIAGGIA • Scheda n.377 - LA LOCCAIA • Scheda n.378 - EREMO DI LECCETO • Scheda n.400 - SAN LORENZO MARTIRE • Scheda n.443 - MONASTERO • Scheda n.463 - SAN MATTEO AI TUFI • Scheda n.480 - VILLA CERTANO • Scheda n.491 - VILLA AGAZZARA • Scheda n.493 - SAN GALGANO • Scheda n.513 - SANT'APOLLINARE • Scheda n.522 - PODERE MONASTERO • Scheda n.531 - APPARITA • Scheda n.539 - VILLA PICCOLOMINI • Scheda n.542 - VILLA CHIGI FARNESE • Scheda n.555 - MONTECCHIO • Scheda n.566 - LA GROTTA • Scheda n.601 - CHIESA DI FOGLIANO • Scheda n.627 - PODERE CASALINO • Scheda n.636 - VILLA SARACINO • Scheda n.641 - SAN DALMAZIO • Scheda n.650 - BELRIGUARDO • Scheda n.673 - VILLA BELVEDERE • Scheda n.722 - CASTAGNETO • Scheda n.725 - VILLA CHIUSARELLI • Scheda n.728 - VILLA GIRASOLE • Scheda n.802 - PALAZZINA SCACCIAPENSIERI • Scheda n.804 - VILLA DI RAVACCIANO • Scheda n.807 - VILLA GORI • Scheda n.830 - LA PALAZZINA • Scheda n.835 - CAPRERA • Scheda n.837 - PODERINO • Scheda n.839 - SARACINO • Scheda n.840 - LE ROPOLE • Scheda n.840 - LE ROPOLE • Scheda n.845 - VILLA IL PAVONE • Scheda n.848 - VILLA VIALE CAVOUR • Scheda n.853 - MOLINO • Scheda n.855 - MAGGIANO • Scheda n.856 - MAGGIANO |
| 40 | <p>Parametri per la dotazione dei parcheggi</p> <p>1. Oltre agli standard previsti dal DM n° 1444/1968 da rispettare nell'ambito generale del RU, per ciascuna tipologia di costruzione, sono richiesti i seguenti parcheggi:</p> <p>a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989, parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc.;</p> | <p>Parametri per la dotazione dei parcheggi</p> <p>1. Oltre agli standard previsti dal DM n° 1444/1968 da rispettare nell'ambito generale del RU, per ciascuna tipologia di costruzione, sono richiesti i seguenti parcheggi:</p> <p>a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989, parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc.;</p> |

b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura indicata nella seguente tabella, per ciascuna destinazione d'uso:

Tab. 1 – Parametri per il dimensionamento dei parcheggi di relazione

| Sigla | Destinazione d'uso | Parcheggi di relazione |
|------------|--|---|
| R | Residenza | 0,5 mq/mq SUL con un minimo di un posto auto per alloggio |
| I | Industria e artigianato produttivo | 0,2 mq/mq SUL |
| IS | Artigianato di servizio | 0,25 mq/mq SUL |
| Tc1 | Esercizi di vicinato | 1 mq/mq SV |
| Tc2 | Medio piccole strutture di vendita SV fino a 800 mq. | 1,5 mq/mq SV oltre ad 1 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |
| Tc3 | Medio grandi strutture di vendita SV > 800 e fino a 1500 mq. | 1,75 mq/mq SV oltre ad 1 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |
| Tcc | Grandi strutture di vendita di tipo A, B, C | 2 mq/mq SV oltre ad 1,5 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |
| Ta | Attività ricettive | 0,35 mq/mq SUL e comunque non meno di 0,5 posto auto a posto letto |
| Ta | Campeggi | 1 posto auto ogni piazzola; in presenza di bungalows non meno di 0,5 posto auto a posto letto |
| Tb1 | Uffici privati e studi professionali | 0,4 mq/mq SUL |
| Tb2 | Agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari | 0,4 mq/mq SUL |
| Tb3 | Direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi | 0,4 mq/mq SUL |
| S | Servizi | si rinvia agli articoli da 87 a 99 |

b) per tutte le destinazioni d'uso, ad eccezione del commercio e pubblici esercizi (Tc), i parcheggi per la sosta stanziale in aggiunta a quelli di cui alla lettera a), nella misura indicata nella tabella 1;

c) per la sola destinazione d'uso commercio e pubblici esercizi (Tc) i parcheggi per la sosta di relazione, nella misura indicata nella tabella 2.

Tab. 1 – Parametri per il dimensionamento dei parcheggi per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione del commercio e pubblici esercizi (Tc)

| Sigla | Destinazione d'uso | Parcheggi per la sosta stanziale |
|-------|--|---|
| R | Residenza | 0,5 mq/mq SUL con un minimo di un posto auto per alloggio |
| I | Industria e artigianato produttivo | 0,2 mq/mq SUL |
| IS | Artigianato di servizio | 0,25 mq/mq SUL |
| Ta | Attività ricettive | 0,35 mq/mq SUL e comunque non meno di 0,5 posto auto a posto letto |
| Ta | Campeggi | 1 posto auto ogni piazzola; in presenza di bungalows non meno di 0,5 posto auto a posto letto |
| Tb1 | Uffici privati e studi professionali | 0,4 mq/mq SUL |
| Tb2 | Agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari | 0,4 mq/mq SUL |
| Tb3 | Direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi | 0,4 mq/mq SUL |
| S | Servizi | si rinvia agli articoli da 87 a 99 |

Tab. 2 – Parametri per il dimensionamento dei parcheggi per la destinazione d'uso commercio e pubblici esercizi (Tc)

| | | |
|------------|--|--|
| Tc1 | Esercizi di vicinato | 1 mq/mq SV |
| Tc2 | Medio piccole strutture di vendita SV fino a 800 mq. | 1,5 mq/mq SV oltre ad 1 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |
| Tc3 | Medio grandi strutture di vendita SV > 800 e fino a 1500 mq. | 1,75 mq/mq SV oltre ad 1 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| <p>2. I parcheggi per la sosta stanziale, da prevedere esclusivamente per le nuove costruzioni, devono essere realizzati su aree private.</p> <p>3. I parcheggi per la sosta di relazione, devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, al fine di garantirne l'uso comune. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati all'interno dell'area di trasformazione. Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso, che determinano incremento di carico urbanistico, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto. In caso di frazionamento la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento. Si esclude dal conteggio della superficie a parcheggio, da ricercare, l'unità immobiliare derivata con la SUL maggiore, comunque dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante. Nei casi di frazionamento e/o mutamenti della destinazione d'uso possono essere computate, quali parcheggi di relazione, aree poste entro un raggio di 500 mt., se della stessa proprietà, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento. Nel caso non sia possibile reperire la superficie a parcheggio derivante dall'applicazione degli standard di cui sopra, questa potrà essere monetizzata.</p> <p>4. 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; ogni 40 posti auto ne deve essere previsto almeno uno per disabili.</p> <p>5. Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate senza il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo, almeno un posto auto per alloggio deve essere coperto ed integrato nell'edificio.</p> <p>6. Per gli edifici a destinazione commerciale, i parcheggi di cui alla lettera a) del comma 1, sono maggiorati del 10 % degli spazi per i parcheggi temporanei dei mezzi per la movimentazione delle merci. Una quota del 10% dei parcheggi di cui alla lettera b) del comma 1, è riservata al personale dipendente.</p> <p>7. Per gli esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come previsto dalla L.R. n. 28/2005 e dal DPGR n. 15/R/2009, ai fini della dotazione di parcheggi, la superficie di vendita è valutata pari a 1/10 sino alla dimensione di 1.500 mq. L'eventuale superamento di tale dimensione è valutato pari a 1/4. L'applicazione di tale possibilità comporta da parte del proprietario dell'immobile la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo relativo all'uso commerciale per i seguenti prodotti:</p> <p>a) autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi</p> <p>b) legnami</p> <p>c) attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio</p> <p>d) materiali per l'edilizia</p> <p>e) materiali termoidraulici</p> <p>8. Per tutte le strutture ricettive sono fatte salve le dotazioni a parcheggio previste dalla normativa regionale in materia anche in funzione della classificazione da attribuire alla struttura ricettiva stessa.</p> <p>9. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio, laddove consentita, è specificata nella normativa dei singoli tessuti di cui alla parte II titolo II e delle trasformazioni di cui alla parte III. 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. In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dagli uffici comunali preposti, la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.</p> <p>10. In caso di ampliamento la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere computata per la parte di superficie in ampliamento.</p> <p>11. Nelle zone con destinazione a commercio e pubblici esercizi (Tc), direzionale (Tb) e servizi (S) per incrementare la dotazione posti auto, è consentito realizzare nuove superfici a parcheggio con sistemi del tipo "Fast-Park" alle seguenti condizioni:</p> <p>- per le attività ed 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;</p> | <table border="1" data-bbox="1834 170 2605 310"> <tr> <td data-bbox="1834 170 1935 310">Tcc</td> <td data-bbox="1935 170 2261 310">Grandi strutture di vendita di tipo A, B, C</td> <td data-bbox="2261 170 2605 310">2 mq/mq SV oltre ad 1,5 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV</td> </tr> </table> <p>2. I parcheggi per la sosta stanziale, da prevedere esclusivamente per le nuove costruzioni devono essere realizzati su aree private.</p> <p>3. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione, devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, al fine di garantirne l'uso comune. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati all'interno dell'area di trasformazione. Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso, che determinano incremento di carico urbanistico, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto. In caso di frazionamento di unità immobiliari ad uso residenziale (R) o direzionale (Tb1 e Tb2) la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento. Si esclude dal conteggio della superficie a parcheggio, da ricercare, l'unità immobiliare derivata con la SUL maggiore, comunque dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante. Nei casi di frazionamento e/o mutamenti della destinazione d'uso possono essere computate, quali parcheggi di relazione stanziali, aree poste entro un raggio di 500 mt., se della stessa proprietà, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento. Nel caso non sia possibile reperire la superficie a parcheggio derivante dall'applicazione degli standard di cui sopra, questa potrà essere monetizzata.</p> <p>4. 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; ogni 40 posti auto ne deve essere previsto almeno uno per disabili.</p> <p>5. Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate senza il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo, almeno un posto auto per alloggio deve essere coperto ed integrato nell'edificio.</p> <p>6. Per gli edifici a destinazione commerciale, i parcheggi di cui alla lettera a) del comma 1, sono maggiorati del 10 % degli spazi per i parcheggi temporanei dei mezzi per la movimentazione delle merci. Una quota del 10% dei parcheggi di cui alla lettera b) c) del comma 1, è riservata al personale dipendente.</p> <p>7. Per gli esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come previsto dalla L.R. n. 28/2005 e dal DPGR n. 15/R/2009, ai fini della dotazione di parcheggi, la superficie di vendita è valutata pari a 1/10 sino alla dimensione di 1.500 mq. L'eventuale superamento di tale dimensione è valutato pari a 1/4. L'applicazione di tale possibilità comporta da parte del proprietario dell'immobile la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo relativo all'uso commerciale per i seguenti prodotti:</p> <p>a) autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi</p> <p>b) legnami</p> <p>c) attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio</p> <p>d) materiali per l'edilizia</p> <p>e) materiali termoidraulici</p> <p>8. Per tutte le strutture ricettive sono fatte salve le dotazioni a parcheggio previste dalla normativa regionale in materia anche in funzione della classificazione da attribuire alla struttura ricettiva stessa.</p> | Tcc | Grandi strutture di vendita di tipo A, B, C | 2 mq/mq SV oltre ad 1,5 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV |
| Tcc | Grandi strutture di vendita di tipo A, B, C | 2 mq/mq SV oltre ad 1,5 mq/mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV | | |

| | | |
|----|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - per le nuove attività e servizi, a seguito di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative per raggiungere i minimi richiesti dal presente RU con specifici obblighi per il mantenimento nel tempo del suddetto sistema di parcheggio da parte dei soggetti interessati; - che l'intervento massimo consentito non sia il RRC. | <p>9. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio, laddove consentita, è specificata nella normativa dei singoli tessuti di cui alla parte II titolo II e delle trasformazioni di cui alla parte III. 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. In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dagli uffici comunali preposti, la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.</p> <p>10. In caso di ampliamento la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere computata per la parte di superficie in ampliamento.</p> <p>11. Nelle zone con destinazione a commercio e pubblici esercizi (Tc), direzionale (Tb) e servizi (S) per incrementare la dotazione posti auto, è consentito realizzare nuove superfici a parcheggio con sistemi del tipo "Fast-Park" alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le attività ed 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 RU con specifici obblighi per il mantenimento nel tempo del suddetto sistema di parcheggio da parte dei soggetti interessati; - che l'intervento massimo consentito non sia il RRC. |
| 42 | <p>La disciplina dei frazionamenti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il frazionamento di un edificio o di una unità immobiliare comporta la suddivisione del bene iniziale in due o più unità immobiliari. 2. I frazionamenti sono consentiti, qualora compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario del bene, rispettando la dimensione minima o media delle unità immobiliari risultanti eventualmente indicata per ciascuna parte dell'insediamento esistente al successivo Titolo II. (La disciplina dei sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti). 3. Salvo specifiche situazioni per le quali nel RU siano previste indicazioni diverse, per il frazionamento di unità immobiliari devono essere garantiti gli standard di parcheggio indicati al precedente art. 40. | <p>La disciplina dei frazionamenti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il frazionamento di un edificio o di una unità immobiliare comporta la suddivisione del bene iniziale in due o più unità immobiliari. 2. I frazionamenti sono consentiti, qualora compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario del bene, rispettando la dimensione minima o media delle unità immobiliari risultanti eventualmente indicata per ciascuna parte dell'insediamento esistente al successivo Titolo II. (La disciplina dei sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti). 3. Salvo specifiche situazioni per le quali nel RU siano previste indicazioni diverse, per il frazionamento di unità immobiliari devono essere garantiti gli standard di parcheggio indicati al precedente art. 40. |
| 46 | <p>Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono considerate destinazioni d'uso principali: <ul style="list-style-type: none"> - R: residenza; - I: industria e artigianato produttivo; - IS: artigianato di servizio; - Tc: commercio e pubblici esercizi; - Ta ricettività turistica; - Tb: direzionale; - S: servizi; - M: mobilità; - AG: agricola; 2. Le destinazioni d'uso principali sono in alcuni casi specificate in articolazioni funzionali, espressive delle differenti attività che possono essere svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso. Le articolazioni funzionali adottate dal RU sono descritte nei commi da 3 a 11 e riassunte nella successiva tabella 2. 3. La destinazione d'uso "residenza" comprende residenze urbane permanenti (R), residenze speciali e | <p>Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono considerate destinazioni d'uso principali: <ul style="list-style-type: none"> - R: residenza; - I: industria e artigianato produttivo; - IS: artigianato di servizio; - Tc: commercio e pubblici esercizi; - Ta ricettività turistica; - Tb: direzionale; - S: servizi; - M: mobilità; - AG: agricola; 2. Le destinazioni d'uso principali sono in alcuni casi specificate in articolazioni funzionali, espressive delle differenti attività che possono essere svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso. Le articolazioni funzionali adottate dal RU sono descritte nei commi da 3 a 11 e riassunte nella successiva tabella 2. 3. La destinazione d'uso "residenza" comprende residenze urbane permanenti (R), residenze speciali e |

| | |
|---|---|
| <p>collegi (Ra).</p> <p>4. La destinazione d'uso "industria e artigianato produttivo" (I) comprende edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio (I1) nonché depositi e spazi di stoccaggio (I2).</p> <p>Le aree a vocazione estrattiva di cui all'art. 156, sono identificate con specifica sigla (Ie).</p> <p>5. La destinazione d'uso "artigianato di servizio" (IS) comprende laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona e magazzini autonomi non a servizio di altre attività.</p> <p>Nella destinazione "artigianato di servizio" (IS) sono sempre consentite tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) e viceversa, nei limiti definiti dai singoli tessuti edilizi.</p> <p>Il diverso uso delle destinazioni di cui sopra è consentito nel rispetto della verifica delle superfici da destinare a parcheggio di cui all'art. 40 delle presenti norme. In questi casi è esclusa la monetizzazione ad eccezione dei tessuti del Centro Storico (CS1) e (CS2) e delle Propaggini del Centro Storico (PR1), (PR2) e (PR3). Per quanto concerne le aree di cui al tessuto del Centro Storico (CS2) prevalgono le norme di cui all'articolo 53 comma 5.</p> <p>6. La destinazione d'uso "ricettività turistica" (Ta) comprende attività ricettive alberghiere quali hotel, alberghi, residenze turistico-alberghiere, così come previsti dalla vigente normativa regionale, nonché campeggi (Ta-campeggio).</p> <p>7. La destinazione d'uso "direzionale" (Tb) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tb1, uffici privati., studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica; - Tb2, banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), centri elaborazione dati; - Tb3, direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi. <p>8. La destinazione d'uso "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tc1, comprende esercizi di vicinato, bar, ristoranti, locali per servizi, bancomat, agenzie di cambio valute, attività inerenti le telecomunicazioni e la telematica. - Tc2, comprende medio-piccole strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni o inferiori; - Tc3, comprende medio-grandi strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni; - Tcc, comprende grandi strutture di vendita anche organizzate in centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni. <p>In tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è sempre consentita la destinazione IS: artigianato di servizio.</p> <p>Il cambio di destinazione fra le differenti articolazioni commerciali e in artigianato di servizio (IS) è consentito nel rispetto della verifica delle superfici da destinare a parcheggio di cui all'art. 40 delle presenti norme.</p> <p>Dove sono consentite attività con superficie di vendita più ampia delle categorie precedenti, queste ultime si intendono ammesse.</p> <p>L'insediamento di nuove medie strutture di vendita deve conformarsi a quanto previsto dal Codice del Commercio (legge regionale n. 28/2005 e succ. mod.) nonché dal Regolamento di attuazione (DPGR 1 aprile 2009 n. 15/R).</p> <p>9. La destinazione d'uso per "servizi" (S) comprende un insieme complesso di attrezzature ed attività, articolato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa servizi amministrativi - Sb servizi per l'istruzione di base - Sc servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo - Sd servizi universitari | <p>collegi (Ra).</p> <p>4. La destinazione d'uso "industria e artigianato produttivo" (I) comprende edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio (I1) nonché depositi e spazi di stoccaggio (I2).</p> <p>Le aree a vocazione estrattiva di cui all'art. 156, sono identificate con specifica sigla (Ie).</p> <p>5. La destinazione d'uso "artigianato di servizio" (IS) comprende laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona e magazzini autonomi non a servizio di altre attività.</p> <p>Nella destinazione "artigianato di servizio" (IS) sono sempre consentite tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) e viceversa, nei limiti definiti dai singoli tessuti edilizi.</p> <p>Sia nelle aree di trasformazione che nel tessuto edilizio esistente dove è prevista la destinazione d'uso IS è sempre ammessa la destinazione d'uso Tc e viceversa. Il diverso cambio d'uso delle destinazioni di cui sopra è consentito nel rispetto della verifica delle superfici da destinare a parcheggio di cui all'art. 40 delle presenti norme. In questi casi è esclusa la monetizzazione ad eccezione dei tessuti del Centro Storico (CS1) e (CS2), e delle Propaggini del Centro Storico (PR1), (PR2) e (PR3) e Tc1 nei tessuti AM. Per quanto concerne le aree di cui al tessuto del Centro Storico (CS2) prevalgono le norme di cui all'articolo 53 comma 5.</p> <p>6. La destinazione d'uso "ricettività turistica" (Ta) comprende attività ricettive alberghiere quali hotel, alberghi, residenze turistico-alberghiere, così come previsti dalla vigente normativa regionale, nonché campeggi (Ta-campeggio).</p> <p>7. La destinazione d'uso "direzionale" (Tb) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tb1, uffici privati., studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica; - Tb2, banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), centri elaborazione dati; - Tb3, direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi. <p>8. La destinazione d'uso "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tc1, comprende esercizi di vicinato, bar, ristoranti, locali per servizi, bancomat, agenzie di cambio valute, attività inerenti le telecomunicazioni e la telematica. - Tc2, comprende medio-piccole strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni o inferiori; - Tc3, comprende medio-grandi strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni; - Tcc, comprende grandi strutture di vendita anche organizzate in centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni. <p>In tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è sempre consentita la destinazione IS: artigianato di servizio.</p> <p>Il cambio di destinazione fra le differenti articolazioni commerciali e in artigianato di servizio (IS) è consentito nel rispetto della verifica delle superfici da destinare a parcheggio di cui all'art. 40 delle presenti norme.</p> <p>Dove sono consentite attività con superficie di vendita più ampia delle categorie precedenti, queste ultime si intendono ammesse.</p> <p>L'insediamento di nuove medie strutture di vendita deve conformarsi a quanto previsto dal Codice del Commercio (legge regionale n. 28/2005 e succ. mod.) nonché dal Regolamento di attuazione (DPGR 1 aprile 2009 n. 15/R).</p> <p>9. La destinazione d'uso per "servizi" (S) comprende un insieme complesso di attrezzature ed attività, articolato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa servizi amministrativi - Sb servizi per l'istruzione di base - Sc servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Se servizi culturali - Sf servizi sociali e ricreativi - Sg servizi religiosi - Sh servizi ospedalieri - Si servizi per l'assistenza sanitaria - Sl servizi cimiteriali - Sm servizi tecnici e tecnologici - Sn servizi per la sicurezza e la protezione civile - So impianti sportivi all'aperto - Sp impianti sportivi al coperto. <p>10. La destinazione d'uso "mobilità" (M) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma viabilità locale - Mbr parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico - Mbs parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico - Mcr parcheggi a raso di uso privato - Mcs parcheggi coperti di uso privato - Ml garage e rimesse - Md impianti di distribuzione carburanti - Me stazione passeggeri - Mg percorso ciclabile - Mh mobilità pedonale - Mv ferrovia - Mz viabilità principale. <p>11. All'interno della destinazione d'uso "stazione passeggeri" - Me è consentita la realizzazione di attività di servizio ai passeggeri (S), il cambio di destinazione d'uso in esercizi di vicinato (Tc1), direzionale (Tb1-Tb2), artigianato di servizio (IS), nonché, per la Stazione Ferroviaria di Siena, nell'edificio adiacente alla "torre di luce" è altresì consentita l'attività ricettiva extra - alberghiera con le caratteristiche della civile-abitazione. Per la Stazione Ferroviaria di Siena, le trasformazioni necessarie per la realizzazione delle suddette funzioni non devono eccedere l'intervento di RRC, inoltre è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio mancanti.</p> <p>12. La destinazione d'uso "agricola" (AG) comprende la residenza rurale, gli annessi agricoli (cantine, fienili, ecc.) e le funzioni connesse ai sensi di legge quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile; b) quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali; c) quelle relative alle attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione; d) quelle relative alle attività faunistico-venatorie e di allevamento. <p>13. Articolazione ricettività turistica, ammissibile per destinazione d'uso principale: - strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici – ricettività turistica (Ta): a) alberghi;</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Sd servizi universitari - Se servizi culturali - Sf servizi sociali e ricreativi - Sg servizi religiosi - Sh servizi ospedalieri - Si servizi per l'assistenza sanitaria - Sl servizi cimiteriali - Sm servizi tecnici e tecnologici - Sn servizi per la sicurezza e la protezione civile - So impianti sportivi all'aperto - Sp impianti sportivi al coperto. <p>10. La destinazione d'uso "mobilità" (M) è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma viabilità locale - Mbr parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico - Mbs parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico - Mcr parcheggi a raso di uso privato - Mcs parcheggi coperti di uso privato - Ml garage e rimesse - Md impianti di distribuzione carburanti - Me stazione passeggeri - Mg percorso ciclabile - Mh mobilità pedonale - Mv ferrovia - Mz viabilità principale. <p>11. All'interno della destinazione d'uso "stazione passeggeri" - Me e "ferrovia" - Mv è consentita la realizzazione di attività di servizio ai passeggeri (S), il cambio di destinazione d'uso in esercizi di vicinato (Tc1), direzionale (Tb1-Tb2), artigianato di servizio (IS), nonché, per la Stazione Ferroviaria di Siena, nell'edificio adiacente alla "torre di luce" è altresì consentita l'attività ricettiva extra - alberghiera con le caratteristiche della civile-abitazione. Per la Stazione Ferroviaria di Siena, le trasformazioni necessarie per la realizzazione delle suddette funzioni non devono eccedere l'intervento di RRC, inoltre è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio mancanti.</p> <p>12. La destinazione d'uso "agricola" (AG) comprende la residenza rurale, gli annessi agricoli (cantine, fienili, ecc.) e le funzioni connesse ai sensi di legge quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile; b) quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali; c) quelle relative alle attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione; d) quelle relative alle attività faunistico-venatorie e di allevamento. <p>13. Articolazione ricettività turistica, ammissibile per destinazione d'uso principale:</p> |
|---|--|

- b) residenze turistico - alberghiere;
 - c) campeggi;
 - d) villaggi turistici;
 - e) aree di sosta camper;
 - f) parchi di vacanza;
 - g) residence;
- strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva - ricettività turistica (Ta) – residenze (R) – servizi (Sd, Se, Sf, Sg, e Sp):
- a) case per ferie;
 - b) ostelli per la gioventù;
 - c) rifugi escursionistici;
- strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione - residenze (R):
- a) esercizi di affittacamere;
 - b) case e appartamenti per vacanze;
 - c) residenze d'epoca;
14. L'elenco delle articolazioni funzionali di cui ai precedenti commi individua le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso principale. L'elenco può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non esplicitamente contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali per analogia con attività similari, **mediante deliberazione del Consiglio Comunale.**
15. **Le attività di servizio della persona a carattere privato (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) possono essere svolte all'interno dei locali a destinazione d'uso di artigianato di servizio (IS), commercio e pubblici esercizi (Tc) e dei locali posti al piano terreno a destinazione d'uso direzionale (Tb1).**

Tab. 2 – Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni funzionali

| DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI | | ARTICOLAZIONI FUNZIONALI | |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| R | Residenza | R | Residenze urbane permanenti |
| | | Ra | Residenze speciali e collegi |
| I | Industria e artigianato produttivo | I1 | Edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio |
| | | I2 | Depositi, spazi di stoccaggio |
| | | Ie | Aree a vocazione estrattiva |
| IS | Artigianato di servizio | IS | Laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona |
| Ta | Ricettività turistica | Ta | Attività ricettive alberghiere (hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere) |
| | | Ta- | Campeggi |

le attività per la ricettività turistica sono disciplinate dal "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo".

- ~~-strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici – ricettività turistica (Ta):~~
- ~~a) alberghi;~~
 - ~~b) residenze turistico – alberghiere;~~
 - ~~c) campeggi;~~
 - ~~d) villaggi turistici;~~
 - ~~e) aree di sosta camper;~~
 - ~~f) parchi di vacanza;~~
 - ~~g) residence;~~
- ~~-strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva – ricettività turistica (Ta) – residenze (R) – servizi (Sd, Se, Sf, Sg, e Sp):~~
- ~~d) case per ferie;~~
 - ~~e) ostelli per la gioventù;~~
 - ~~f) rifugi escursionistici;~~
- ~~-strutture ricettive extra – alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione – residenze (R):~~
- ~~d) esercizi di affittacamere;~~
 - ~~e) case e appartamenti per vacanze;~~
 - ~~f) residenze d'epoca;~~
14. L'elenco delle articolazioni funzionali di cui ai precedenti commi individua le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso principale. L'elenco può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non esplicitamente contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali per analogia con attività similari, **mediante deliberazione del Consiglio Comunale.**
15. **Le attività di servizio alla persona a carattere privato (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) possono essere svolte all'interno dei locali a destinazione d'uso di artigianato di servizio (IS), commercio e pubblici esercizi (Tc) e dei locali posti al piano terreno a destinazione d'uso direzionale (Tb1).**

Tab. 2 – Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni funzionali

| DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI | | ARTICOLAZIONI FUNZIONALI | |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| R | Residenza | R | Residenze urbane permanenti |
| | | Ra | Residenze speciali e collegi |
| I | Industria e artigianato produttivo | I1 | Edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio |
| | | I2 | Depositi, spazi di stoccaggio |
| | | Ie | Aree a vocazione estrattiva |
| IS | Artigianato di servizio | IS | Laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|-----|---|--|--|----|-------------------------------|--------------|---|
| | | | campeggio | | | | | persona | |
| | | Tb1 | Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica | | | Ta | Ricettività turistica | Ta | Attività ricettive alberghiere (hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere) |
| Tb | Direzionale | Tb2 | Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), agenzie cambio valuta, centri di elaborazione dati | | | | | Ta-campeggio | Campeggi |
| | | Tb3 | Parco scientifico tecnologico | | | | | Tb1 | Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica |
| | | Tc1 | Esercizi di vicinato, bar, ristoranti, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica | | | Tb | Direzionale | Tb2 | Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), agenzie cambio valuta, centri di elaborazione dati |
| Tc | Commercio e pubblici esercizi | Tc2 | Medio-piccole strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni | | | | | Tb3 | Parco scientifico tecnologico |
| | | Tc3 | Medio-grandi strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni | | | | | Tc1 | Esercizi di vicinato, bar, ristoranti, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica |
| | | Tcc | Grandi strutture di vendita anche organizzate in centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni | | | Tc | Commercio e pubblici esercizi | Tc2 | Medio-piccole strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni |
| | | Sa | Servizi amministrativi | | | | | Tc3 | Medio-grandi strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni |
| | | Sb | Servizi per l'istruzione di base | | | | | Tcc | Grandi strutture di vendita anche organizzate in centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni |
| | | Sc | Servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo | | | | | Sa | Servizi amministrativi |
| | | Sd | Servizi universitari | | | | | Sb | Servizi per l'istruzione di base |
| | | Se | Servizi culturali | | | | | Sc | Servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo |
| | | Sf | Servizi sociali e ricreativi | | | | | Sd | Servizi universitari |
| S | Servizi | Sg | Servizi religiosi | | | | | Se | Servizi culturali |
| | | Sh | Servizi ospedalieri | | | | | Sf | Servizi sociali e ricreativi |
| | | Si | Servizi per l'assistenza sanitaria | | | S | Servizi | Sg | Servizi religiosi |
| | | Sl | Servizi cimiteriali | | | | | Sh | Servizi ospedalieri |
| | | Sm | Servizi tecnici e tecnologici | | | | | Si | Servizi per l'assistenza sanitaria |
| | | Sn | Servizi per la sicurezza e la protezione civile | | | | | Sl | Servizi cimiteriali |
| | | So | Impianti sportivi all'aperto | | | | | Sm | Servizi tecnici e tecnologici |
| | | Sp | Impianti sportivi al coperto | | | | | Sn | Servizi per la sicurezza e la protezione civile |
| | | Ma | Viabilità locale | | | | | So | Impianti sportivi all'aperto |
| | | Mbr | Parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico | | | | | Sp | Impianti sportivi al coperto |
| | | Mbs | Parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico | | | | | Ma | Viabilità locale |
| | | Mcr | Parcheggi a raso di uso privato | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|---|----------|-----|---|---|--|----|----------|---|---|
| | | | Mcs | Parcheeggi coperti di uso privato | | | | Mbr | Parcheeggi a raso pubblici o di uso pubblico | |
| | M | Mobilità | MI | Garage e rimesse | | | | Mbs | Parcheeggi coperti pubblici o di uso pubblico | |
| | | | Md | Impianti di distribuzione carburanti | | | | Mcr | Parcheeggi a raso di uso privato | |
| | | | Me | Stazione passeggeri | | | | Mcs | Parcheeggi coperti di uso privato | |
| | | | Mg | Percorso ciclabile | | | M | Mobilità | MI | Garage e rimesse |
| | | | Mh | Mobilità pedonale | | | | Md | Impianti di distribuzione carburanti | |
| | | | Mv | Ferrovia | | | | Me | Stazione passeggeri | |
| | | | Mz | Viabilità principale | | | | Mg | Percorso ciclabile | |
| | AG | Agricola | AG | Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e le funzioni connesse ai sensi di legge | | | | Mh | Mobilità pedonale | |
| | | | | | | | | Mv | Ferrovia | |
| | | | | | | | | Mz | Viabilità principale | |
| | | | | | | | AG | Agricola | AG | Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e le funzioni connesse ai sensi di legge |
| 47 | Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali | | | | Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali | | | | | |
| | <p>1. E' considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui all'art. 46 comma 1, ovvero la variazione tra le articolazioni funzionali di cui all'art. 46 comma 12.</p> <p>2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.</p> <p>3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal RU nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione; - il tipo di intervento edilizio da effettuare non ecceda quello previsto nei singoli tessuti o nelle specifiche aree indicate nelle tavole RU2 ed RU3; - nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo RRC, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati; - gli standard minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti. <p>4. Le modalità dei cambi di destinazione d'uso sono definiti dalla L.R.T. 65/2014 e s.m.i.. Resta inteso che il passaggio da una categoria all'altra di cui all'art. 46 comma 1 determina cambio di destinazione d'uso. Per gli aspetti procedurali e la documentazione necessaria si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.</p> <p>5. Per gli edifici indicati nelle tavole RU2 ed RU3 con specifica sigla relativa alla destinazione d'uso, questa è da intendersi come esclusiva e non soggetta a cambio di destinazione d'uso.</p> <p>6. Il cambio di destinazione d'uso in parcheggi (MI) è sempre ammesso. Fuori dal centro abitato è consentito quando non sia necessario realizzare esternamente la rampa di accesso.</p> <p>7. Laddove è ammesso il cambio d'uso in R si intende ammessa anche la destinazione Ra (residenze speciali e collegi)</p> | | | | <p>1. E' considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui all'art. 46 comma 1, ovvero la variazione tra le articolazioni funzionali di cui all'art. 46 comma 12.</p> <p>2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.</p> <p>3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal RU nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione; - il tipo di intervento edilizio da effettuare non ecceda quello previsto nei singoli tessuti o nelle specifiche aree indicate nelle tavole RU2 ed RU3; - nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo RRC, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati; - gli standard minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti. <p>4. Le modalità dei cambi di destinazione d'uso sono definiti dalla L.R.T. 65/2014 e s.m.i.. Resta inteso che il passaggio da una categoria all'altra di cui all'art. 46 comma 1 determina cambio di destinazione d'uso. Per gli aspetti procedurali e la documentazione necessaria si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.</p> <p>5. Per gli edifici indicati nelle tavole RU2 ed RU3 con specifica sigla relativa alla destinazione d'uso, questa è da intendersi come esclusiva e non soggetta a cambio di destinazione d'uso.</p> <p>6. Il cambio di destinazione d'uso in parcheggi (MI) è sempre ammesso. Fuori dal centro abitato è consentito quando non sia necessario realizzare esternamente la rampa di accesso.</p> <p>7. Laddove è ammesso il cambio d'uso in R si intende ammessa anche la destinazione Ra (residenze speciali e collegi)</p> | | | | | |
| 48 | Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti specifici | | | | Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti specifici | | | | | |
| | 1. Il cambio di destinazione d'uso in residenza al primo piano seminterrato (così come descritto all'art. 45), è | | | | 1. Il cambio di destinazione d'uso in residenza al primo piano seminterrato (così come descritto all'art. 45), è | | | | | |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>ammesso a condizione che la parete controterra sia isolata da uno scannafosso areato, a tutta altezza, di larghezza non inferiore a 80 cm.</p> <p>2. Il cambio di destinazione d'uso in residenza a piano terra è ammesso a condizione che l'accesso non sia direttamente dalla strada. Le finestre sulla pubblica via non devono consentire l'introspezione.</p> <p>3. Il cambio di destinazione d'uso in artigianato di servizio è consentito ai livelli con accesso diretto dal piano stradale o al piano sovrastante.</p> <p>4. Il cambiamento della destinazione d'uso in commerciale Tc (Tc1, Tc2, Tc3) è consentito al piano seminterrato, al primo piano seminterrato e al piano terra mentre ai piani superiori è consentito solo in presenza di un esistente collegamento diretto interno, ad esclusione del sottosistema funzionale delle Aree Miste dove è consentito anche con accesso esterno.</p> <p>5. Nel sottosistema funzionale del Centro Storico non è ammesso il cambio di destinazione dei garage e rimesse (MI).</p> <p>6. Nel sottosistema funzionale del Centro Storico è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le attività istituzionali, ricreative e gestionali delle Contrade.</p> <p>7. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999, n. 334.</p> <p>8. Nel caso di cambio di destinazione è necessario effettuare la verifica per i parcheggi di cui all'art.40.</p> | <p>ammesso a condizione che la parete controterra sia isolata da uno scannafosso areato, a tutta altezza, di larghezza non inferiore a 80 cm.</p> <p>2. Il cambio di destinazione d'uso in residenza a piano terra è ammesso a condizione che l'accesso non sia direttamente dalla strada. Le finestre sulla pubblica via non devono consentire l'introspezione.</p> <p>3. Il cambio di destinazione d'uso in artigianato di servizio è consentito ai livelli con accesso diretto dal piano stradale o al piano sovrastante.</p> <p>4. Il cambiamento della destinazione d'uso in commerciale Tc (Tc1, Tc2, Tc3) è consentito al piano seminterrato, al primo piano seminterrato e al piano terra mentre ai piani superiori è consentito solo in presenza di un esistente collegamento diretto interno, ad esclusione del sottosistema funzionale delle Aree Miste dove è consentito anche con accesso esterno.</p> <p>5. Nel sottosistema funzionale del Centro Storico non è ammesso il cambio di destinazione dei garage e rimesse (MI).</p> <p>6. Nel sottosistema funzionale del Centro Storico è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le attività istituzionali, ricreative e gestionali delle Contrade.</p> <p>7. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999, n. 334.</p> <p>8. Nel caso di cambio di destinazione è necessario effettuare la verifica per i parcheggi di cui all'art.40.</p> |
| 49 | <p>Attività ricettive alberghiere (Ta)</p> <p>1. Per le strutture ricettive alberghiere, come disciplinate dalla vigente normativa regionale, la SUL indicata dal RU è riferita alla somma della superficie delle camere, degli spazi di soggiorno e dei servizi collegati e comunicanti con le camere stesse.</p> <p>2. Nella realizzazione di nuove strutture alberghiere, la superficie destinata a servizi di ricevimento, servizi di piano, attrezzature, distribuzione e locali di comodo è dimensionata, in funzione della classificazione, secondo i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una stella e due stelle: SUL x 0.6; - tre stelle e quattro stelle: SUL x 0.8; - cinque stelle: SUL x 1. <p>3. Nelle nuove strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di locali interrati, o seminterrati in caso di terreno in pendio, non computabili come SUL, la cui sagoma non ecceda quella del piano terreno, da destinarsi esclusivamente a spazi di servizio dell'attività (dispense, magazzini, locali di benessere per la persona ecc.)</p> <p>4. Nelle strutture ricettive alberghiere esistenti, con esclusione di quelle aventi come massimo intervento ammissibile il RRC, per accrescere la dotazione di servizi, è possibile realizzare ampliamenti per una superficie massima pari al 50% della SUL calcolata come previsto al comma 1 di cui non più del 10% fuori terra. Tale ampliamento non dovrà comportare aumento del numero delle camere e dei posti-letto; le superfici così destinate saranno vincolate, con apposito atto, all'uso per cui sono previste.</p> <p>5. In caso di attività alberghiera svolta in edifici classificati BSA, sono ammessi cambi di destinazione d'uso di edifici o manufatti presenti nel resedi finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi, senza aumento del numero delle camere e dei posti letto. Sempre ai fini del miglioramento dei servizi ricettivi, è consentita la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento e comunque senza aumento di volumetria, di edifici o manufatti recenti presenti nel resede.</p> | <p>Attività ricettive alberghiere (Ta)</p> <p>1. Per le strutture ricettive alberghiere, come disciplinate dalla vigente normativa regionale, la SUL indicata dal RU è riferita alla somma della superficie delle camere, degli spazi di soggiorno e dei servizi collegati e comunicanti con le camere stesse.</p> <p>2. Nella realizzazione di nuove strutture alberghiere, la superficie destinata a servizi di ricevimento, servizi di piano, attrezzature, distribuzione e locali di comodo è dimensionata, in funzione della classificazione, secondo i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una stella e due stelle: SUL x 0.6; - tre stelle e quattro stelle: SUL x 0.8; - cinque stelle: SUL x 1. <p>3. Nelle nuove strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di locali interrati, o seminterrati in caso di terreno in pendio, non computabili come SUL, la cui sagoma non ecceda quella del piano terreno, da destinarsi esclusivamente a spazi di servizio dell'attività (dispense, magazzini, locali di benessere per la persona ecc.)</p> <p>4. Nelle strutture ricettive alberghiere esistenti, con esclusione di quelle aventi come massimo intervento ammissibile il RRC, per accrescere la dotazione di servizi, è possibile realizzare ampliamenti per una superficie massima pari al 50% della SUL calcolata come previsto al comma 1 di cui non più del 10% fuori terra. Tale ampliamento non dovrà comportare aumento del numero delle camere e dei posti-letto; le superfici così destinate saranno vincolate, con apposito atto, all'uso per cui sono previste.</p> <p>5. In caso di attività alberghiera svolta in edifici classificati BSA, sono ammessi cambi di destinazione d'uso di edifici o manufatti presenti nel resedi finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi, senza aumento del numero delle camere e dei posti letto. Sempre ai fini del miglioramento dei servizi ricettivi, è consentita la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento e comunque senza aumento di volumetria, di edifici o manufatti recenti presenti nel resede.</p> |
| 50 | <p>Aspetti generali dei Tessuti</p> <p>1. 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, le destinazioni d'uso. La tavola RU1, in scala 1:20.000, consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle tavole RU2 e RU3 a scale di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sette sottosistemi individuati dal PS (CS - Centro Storico; PR – Propaggini del centro storico ; UC – Urbanizzato Compatto; FU – Filamenti urbani; CO – Urbanizzato di confine; AM – Aree Miste; FA – Filamenti del territorio aperto) e da un numero che individua le eventuali tipologie di</p> | <p>Aspetti generali dei Tessuti</p> <p>1. 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, le destinazioni d'uso. La tavola RU1, in scala 1:20.000, consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle tavole RU2 e RU3 a scale di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sette sottosistemi individuati dal PS (CS - Centro Storico; PR – Propaggini del centro storico ; UC – Urbanizzato Compatto; FU – Filamenti urbani; CO – Urbanizzato di confine; AM – Aree Miste; FA – Filamenti del territorio aperto) e da un numero che individua le eventuali tipologie di</p> |

| | |
|--|---|
| <p>tessuto di ciascun Sottosistema.</p> <p>2. Per ciascun Sottosistema o Tessuto la disciplina contiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una breve descrizione delle sue caratteristiche urbanistiche ed edilizie; - l'indicazione degli interventi edilizi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui alla Parte I, Titolo III delle presenti NTA. Qualora per un edificio o per una porzione di Tessuto siano ammessi interventi diversi da quelli indicati per la generalità del tessuto, gli stessi sono specificati con apposita sigla sulle tavole RU2 o RU3 con le abbreviazioni di cui all'art. 26 delle NTA; - l'indicazione dei cambiamenti d'uso ammissibili; - eventuali altre prescrizioni inerenti ad esempio il frazionamento e la monetizzazione degli standard. <p>3. All'interno del centro storico, peculiarmente, è stato individuato un tessuto discontinuo (CS3 – centro storico di tipo 3) costituito da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali rappresentate da complessi ed edifici per lo più di valenza pubblica. Tali complessi sono individuati con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica.</p> <p>4. La disciplina della Città pubblica inoltre individua le differenti tipologie di servizi e attrezzature, di verde urbano, di aree dedicate alla mobilità e spazi aperti; ne definisce gli aspetti gestionali indicando gli interventi edilizi ammissibili, le modalità di gestione con eventuali prescrizioni e criteri.</p> <p>5. Ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio disciplinata da determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una sigla (ad es.: UC1, AM2, ecc.) che indica il tipo di tessuto le cui norme di riferimento sono riportate nella parte II, titolo II delle presenti NTA; - una eventuale sigla (ad es.: R, Tb, ecc.) che indica la destinazione d'uso esclusiva di un determinato edificio e che comporta l'inibizione del cambio di destinazione d'uso; - una eventuale sigla (ad es.: RRC, RI, ecc.) che indica lo specifico tipo di intervento massimo attuabile per un determinato edificio, le cui norme di riferimento sono riportate nella parte I, titolo IV delle presenti NTA. - la sigla PAE n° riporta il Sottosistema di paesaggio di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate negli artt. da 150 a 153 delle presenti norme. <p>6. Le suddette previsioni normative valgono sia per le parti edificate che non edificate comprese all'interno dei perimetri.</p> <p>7. Il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010, ancorché senza opere, non è consentito negli edifici dove l'intervento massimo ammesso è il Restauro e Risanamento conservativo (RRC).</p> <p>8. Nelle aree appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, si applica le tipologia d'intervento edilizio ammessa per il tessuto di riferimento, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3.</p> <p>9. Nelle aree urbane in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, produttive) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resedi condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.</p> <p>10. Negli edifici posti nei diversi tessuti in cui sia dimostrabile che le terrazze, i balconi, le logge e i portici siano stati considerati ai fini della determinazione dei parametri urbanistici, questi possono essere chiusi se non alterano la qualità del fabbricato di cui fanno parte.</p> <p>11. Le fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, non elencate al successivo art. 53, co. 2 e non specificamente individuate nelle tavole RU2 e RU3, sono soggette alla tipologia d'intervento edilizio Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) mantenendo la destinazione d'uso originale. Nei casi di deperimento del bene, al fine di garantire la sua permanenza e recupero, attraverso il Progetto di Restauro ,di cui all'art. 18 delle NTA, potranno essere ammessi anche interventi ricostruttivi.</p> | <p>tessuto di ciascun Sottosistema.</p> <p>2. Per ciascun Sottosistema o Tessuto la disciplina contiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una breve descrizione delle sue caratteristiche urbanistiche ed edilizie; - l'indicazione degli interventi edilizi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui alla Parte I, Titolo III delle presenti NTA. Qualora per un edificio o per una porzione di Tessuto siano ammessi interventi diversi da quelli indicati per la generalità del tessuto, gli stessi sono specificati con apposita sigla sulle tavole RU2 o RU3 con le abbreviazioni di cui all'art. 26 delle NTA; - l'indicazione dei cambiamenti d'uso ammissibili; - eventuali altre prescrizioni inerenti ad esempio il frazionamento e la monetizzazione degli standard. <p>3. All'interno del centro storico, peculiarmente, è stato individuato un tessuto discontinuo (CS3 – centro storico di tipo 3) costituito da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali rappresentate da complessi ed edifici per lo più di valenza pubblica. Tali complessi sono individuati con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica.</p> <p>4. La disciplina della Città pubblica inoltre individua le differenti tipologie di servizi e attrezzature, di verde urbano, di aree dedicate alla mobilità e spazi aperti; ne definisce gli aspetti gestionali indicando gli interventi edilizi ammissibili, le modalità di gestione con eventuali prescrizioni e criteri.</p> <p>5. Ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio disciplinata da determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una sigla (ad es.: UC1, AM2, ecc.) che indica il tipo di tessuto le cui norme di riferimento sono riportate nella parte II, titolo II delle presenti NTA; - una eventuale sigla (ad es.: R, Tb, ecc.) che indica la destinazione d'uso esclusiva di un determinato edificio e che comporta l'inibizione del cambio di destinazione d'uso; - una eventuale sigla (ad es.: RRC, RI, ecc.) che indica lo specifico tipo di intervento massimo attuabile per un determinato edificio, le cui norme di riferimento sono riportate nella parte I, titolo IV delle presenti NTA. - la sigla PAE n° riporta il Sottosistema di paesaggio di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate negli artt. da 150 a 153 delle presenti norme. <p>6. Le suddette previsioni normative valgono sia per le parti edificate che non edificate comprese all'interno dei perimetri.</p> <p>7. Il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010, ancorché senza opere, non è consentito negli edifici dove l'intervento massimo ammesso è il Restauro e Risanamento conservativo (RRC).</p> <p>8. Nelle aree appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, si applica le tipologia d'intervento edilizio ammessa per il tessuto di riferimento, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3.</p> <p>9. Nelle aree urbane-Nel territorio urbanizzato in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, produttive) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resedi condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.</p> <p>10. Negli edifici posti nei diversi tessuti in cui sia dimostrabile che le terrazze, i balconi, le logge e i portici siano stati considerati ai fini della determinazione dei parametri urbanistici, questi possono essere chiusi se non alterano la qualità del fabbricato di cui fanno parte.</p> <p>11. Le fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, non elencate al successivo art. 53, co. 2 e non specificamente individuate nelle tavole RU2 e RU3, sono soggette alla tipologia d'intervento edilizio Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) mantenendo la destinazione d'uso originale. Nei casi di deperimento del bene, al fine di garantire la sua permanenza e recupero, attraverso il Progetto di Restauro ,di cui all'art. 18 delle NTA, potranno essere ammessi anche interventi ricostruttivi.</p> |
|--|---|

| | | |
|----|--|--|
| | | 12. Nei sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato Compatto (UC), Urbanizzato di confine (CO) Filamenti urbani (FU) è consentita la realizzazione di piscine solo se non alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici. La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede di proprietà pertinente alla residenza e comunque non superiore a mq. 150. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. |
| 51 | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS e dalle valli verdi interne alle mura, così come individuate nell'UTOE 1, è stato dichiarato patrimonio culturale di valore universale ed eccezionale nella 19° sessione del World Heritage Committee dell'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO), del 4-9 Dicembre 1995 con la seguente motivazione: "Sienna rappresenta uno degli archetipi di città medievale. Trasponendo sul piano architettonico la rivalità con Firenze, i suoi abitanti hanno inseguito, attraverso gli anni, una visione gotica ed hanno saputo conservare, nella loro città, l'aspetto acquisito tra il XII ed il XV secolo. In quell'epoca, Duccio, i fratelli Lorenzetti e Simone Martini hanno tracciato i sentieri dell'arte italiana e, in modo più ampio, europea. L'intera città, proiettata verso quel capolavoro di spazio urbano che è la Piazza Del Campo, venne concepita come un'opera d'arte perfettamente integrata al paesaggio circostante." In conformità alla suddetta dichiarazione, il PS ha recepito il perimetro del Sito Unesco quale UTOE 1, mentre il RU ne dispone la tutela per la parte relativa all'edificato con la disciplina del presente sottosistema funzionale e per le valli verdi con quella relativa ai parchi urbani e al verde agricolo in ambito urbano. Entro tale perimetro deve essere attivato il Piano di Gestione coordinato dal Comune di Siena, secondo il modello elaborato dalla Commissione Consultiva per i piani di gestione dei siti UNESCO e per i sistemi turistici locali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. 2. Il Sottosistema funzionale del Centro storico è articolato in tre Tessuti, oggetto dei successivi artt. da 52 a 54. 3. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale del centro storico (CS1, CS2 e CS3) sono consentiti interventi fino al RRC, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3. 4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata. 5. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 60 mq. 6. Negli immobili sede delle Contrade o delle società di contrada, limitatamente alle finalità connesse con lo svolgimento delle attività istituzionali, è ammessa una tantum, la realizzazione di volumetrie interrata e seminterrate per un massimo del 50% del solo volume fuori terra destinato a tali attività, nel rispetto delle strutture murarie e di fondazione degli edifici. Le Contrade che negli ultimi 10 anni hanno utilizzato una disposizione simile per realizzare nuove volumetrie, dovranno scomputare una quantità pari ai volumi interrati già realizzati. 7. Nei locali al piano terreno e seminterrato del sottosistema funzionale del centro storico CS1 e CS2 sono consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se) e sociali, ricreativi (Sf) e servizi amministrativi (Sa). | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS e dalle valli verdi interne alle mura, così come individuate nell'UTOE 1, è stato dichiarato patrimonio culturale di valore universale ed eccezionale nella 19° sessione del World Heritage Committee dell'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO), del 4-9 Dicembre 1995 con la seguente motivazione: "Sienna rappresenta uno degli archetipi di città medievale. Trasponendo sul piano architettonico la rivalità con Firenze, i suoi abitanti hanno inseguito, attraverso gli anni, una visione gotica ed hanno saputo conservare, nella loro città, l'aspetto acquisito tra il XII ed il XV secolo. In quell'epoca, Duccio, i fratelli Lorenzetti e Simone Martini hanno tracciato i sentieri dell'arte italiana e, in modo più ampio, europea. L'intera città, proiettata verso quel capolavoro di spazio urbano che è la Piazza Del Campo, venne concepita come un'opera d'arte perfettamente integrata al paesaggio circostante." In conformità alla suddetta dichiarazione, il PS ha recepito il perimetro del Sito Unesco quale UTOE 1, mentre il RU ne dispone la tutela per la parte relativa all'edificato con la disciplina del presente sottosistema funzionale e per le valli verdi con quella relativa ai parchi urbani e al verde agricolo in ambito urbano. Entro tale perimetro deve essere attivato il Piano di Gestione coordinato dal Comune di Siena, secondo il modello elaborato dalla Commissione Consultiva per i piani di gestione dei siti UNESCO e per i sistemi turistici locali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. 2. Il Sottosistema funzionale del Centro storico è articolato in tre Tessuti, oggetto dei successivi artt. da 52 a 54. 3. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale del centro storico (CS1, CS2 e CS3) sono consentiti interventi fino al RRC, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3. 4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata. 5. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 60 mq. 6. Negli immobili sede delle Contrade o delle società di contrada, limitatamente alle finalità connesse con lo svolgimento delle attività istituzionali, è ammessa una tantum, la realizzazione di volumetrie interrata e seminterrate per un massimo del 50% del solo volume fuori terra destinato a tali attività, nel rispetto delle strutture murarie e di fondazione degli edifici. Le Contrade che negli ultimi 10 anni hanno utilizzato una disposizione simile per realizzare nuove volumetrie, dovranno scomputare una quantità pari ai volumi interrati già realizzati. 7. Nei locali al piano terreno e seminterrato del sottosistema funzionale del centro storico CS1 e CS2 sono consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se) e sociali, ricreativi (Sf) e servizi amministrativi (Sa). |
| 53 | <p>Tessuto del Centro storico 2 (CS2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono le parti dove la articolazione funzionale può comprendere anche il commercio con medie strutture di vendita, direzionale e ricettivo, appartenenti in particolare a direttrici del centro dove si raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, soprattutto lungo gli assi più frequentati e più attrattivi. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al RRC. 3. Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso in: - R, IS, Tb1, Tc1, Tc2, quest'ultima destinazione con le limitazioni di cui al comma 6. 4. Non è ammesso modificare la destinazione d'uso della residenza, ad eccezione dei locali accessori non direttamente comunicanti con unità immobiliari residenziali, mentre i cambi di destinazione d'uso verso la residenza sono consentiti. 5. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso in IS e Tc1, sono consentite n° 30 modifiche delle destinazioni d'uso per una superficie utile lorda complessiva di mq. 4000. | <p>Tessuto del Centro storico 2 (CS2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono le parti dove la articolazione funzionale può comprendere anche il commercio con medie strutture di vendita, direzionale e ricettivo, appartenenti in particolare a direttrici del centro dove si raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, soprattutto lungo gli assi più frequentati e più attrattivi. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al RRC. 3. Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso in: - R, IS, Tb1, Tc1, Tc2, quest'ultima destinazione con le limitazioni di cui al comma 6. 4. Non è ammesso modificare la destinazione d'uso della residenza, ad eccezione dei locali accessori non direttamente comunicanti con unità immobiliari residenziali, mentre i cambi di destinazione d'uso verso la residenza sono consentiti. 5. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso in IS e Tc1, sono consentite n° 30 modifiche delle destinazioni d'uso per una superficie utile lorda complessiva di mq. 4000. |

| | | |
|-----------|---|---|
| | <p>6. Per quanto riguarda la destinazione Tc2, è consentito solo il trasferimento, all'interno dello stesso tessuto, delle attività esistenti o l'ampliamento delle stesse al fine di non aumentarne il numero complessivo.</p> | <p>6. Per quanto riguarda la destinazione Tc2, è consentito solo il trasferimento, all'interno dello stesso tessuto, delle attività esistenti o l'ampliamento delle stesse al fine di non aumentarne il numero complessivo.</p> |
| <p>54</p> | <p>Tessuto del Centro storico 3 (CS3)</p> <p>1. Si tratta di un insieme discontinuo di complessi, aggregati e manufatti emergenti nel tessuto urbano, che rappresentano eccezioni alla ripetitività del principio insediativo ricorrente; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche o sedi di istituzioni rappresentative dell'identità della città.</p> <p>2. I complessi e manufatti che costituiscono il tessuto CS3, indicati con riferimento numerico nelle tavole R03, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:</p> <p>[...]</p> <p>7- Fonti monumentali</p> <p>Per le seguenti Fonti monumentali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonte Gaia - Fonte Nuova d'Ovile - Fonte del Casato - Fontebranda o Fonte Branda - 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 - Fontanella - Fonte San Maurizio o Fonte del Ponte di Romana - Fonte di Follonica - Fonte di Pantaneto - Fonte di San Francesco <p>sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazioni d'uso: Servizi culturali (Se) – Fonti Monumentali; - tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo; - strumento di attuazione: intervento edilizio diretto. <p>[...]</p> <p>26 - Mercato Vecchio</p> <p>Ampia copertura sorretta da pilastri in laterizio, presente sin dal 1886, legata alla funzione di scambio commerciale della piazza.</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazioni d'uso: Servizi ed attrezzature di uso pubblico. Servizi culturali. - tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo per la struttura originaria. All'interno dell'area coperta è consentita la realizzazione di manufatti, da realizzarsi con materiali leggeri non collegati alle opere murarie storiche, per esposizioni, manifestazioni, punti di informazione, ricreativi e accoglienza. - strumento di attuazione: intervento edilizio diretto. <p>[...]</p> <p>53 - Fortezza Medicea</p> <p>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. 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 LRT 65/2014. per ospitare attività culturali, ricreative senza interferire con le strutture</p> | <p>Tessuto del Centro storico 3 (CS3)</p> <p>1. Si tratta di un insieme discontinuo di complessi, aggregati e manufatti emergenti nel tessuto urbano, che rappresentano eccezioni alla ripetitività del principio insediativo ricorrente; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche o sedi di istituzioni rappresentative dell'identità della città.</p> <p>2. I complessi e manufatti che costituiscono il tessuto CS3, indicati con riferimento numerico nelle tavole R03, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:</p> <p>[...]</p> <p>7- Fonti monumentali</p> <p>Per le seguenti Fonti monumentali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonte Gaia - Fonte Nuova d'Ovile - Fonte del Casato - Fontebranda o Fonte Branda - 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 - Fontanella - Fonte San Maurizio o Fonte del Ponte di Romana - Fonte di Follonica - Fonte di Pantaneto - Fonte di San Francesco <p>sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazioni d'uso: Servizi culturali (Se) – Fonti Monumentali; - tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo; - strumento di attuazione: intervento edilizio diretto. <p>[...]</p> <p>26 - Mercato Vecchio</p> <p>Ampia copertura sorretta da pilastri in laterizio, presente sin dal 1886, legata alla funzione di scambio commerciale della piazza.</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazioni d'uso: Servizi ed attrezzature di uso pubblico. Servizi culturali. - tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo per la struttura originaria. All'interno dell'area coperta è consentita la realizzazione di manufatti, da realizzarsi con materiali leggeri non collegati alle opere murarie storiche, per esposizioni, manifestazioni, punti di informazione, ricreativi e accoglienza. - strumento di attuazione: intervento edilizio diretto. <p>[...]</p> <p>53 - Fortezza Medicea</p> <p>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. 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 LRT 65/2014. per ospitare attività culturali, ricreative senza interferire con le strutture</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>storiche del monumento.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>destinazioni d'uso</i>: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Servizi per l'istruzione di base. - <i>tipo di intervento</i>: restauro e risanamento conservativo per il complesso storico. Al fine di garantire la permanenza della scuola elementare A. Sclavo, nel rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, nell'area attualmente occupata dalla stessa scuola è consentito l'intervento di rottamazione edilizia (ROE) con riorganizzazione planimetrica. Il nuovo edificio dovrà essere eseguito con strutture leggere in legno. - <i>strumento di attuazione</i>: intervento edilizio diretto <p>[...]</p> <p>57 – Palazzo Trecentesco in Via dei Rossi 40 Fabbricato di antico impianto medievale con corpo scala centrale all'interno di torre trecentesca che, per le sue peculiari caratteristiche rimaste invariate nel tempo, mantiene inalterata la vocazione a locanda, con i locali per il ristoro al piano terra e quelli adibiti all'accoglienza posti ai piani superiori.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>destinazioni d'uso</i>: Commercio e pubblici esercizi (Tc1) al piano terra. Ricettivo. - <i>tipo di intervento</i>: restauro e risanamento conservativo. - <i>strumento di attuazione</i>: intervento edilizio diretto. | <p>storiche del monumento.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>destinazioni d'uso</i>: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Servizi per l'istruzione di base. - <i>tipo di intervento</i>: restauro e risanamento conservativo per il complesso storico. Al fine di garantire la permanenza della scuola elementare A. Sclavo, nel rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, nell'area attualmente occupata dalla stessa scuola è consentito l'intervento di rottamazione edilizia (ROE) con riorganizzazione planimetrica. Il nuovo edificio dovrà essere eseguito con strutture leggere in legno. - <i>strumento di attuazione</i>: intervento edilizio diretto <p>[...]</p> <p>57 – Palazzo Trecentesco in Via dei Rossi 40 Fabbricato di antico impianto medievale con corpo scala centrale all'interno di torre trecentesca che, per le sue peculiari caratteristiche rimaste invariate nel tempo, mantiene inalterata la vocazione a locanda, con i locali per il ristoro al piano terra e quelli adibiti all'accoglienza posti ai piani superiori.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>destinazioni d'uso</i>: Commercio e pubblici esercizi (Tc1) al piano terra. Ricettivo. - <i>tipo di intervento</i>: restauro e risanamento conservativo. - <i>strumento di attuazione</i>: intervento edilizio diretto. |
| 55 | <p>Aspetti generali per il sottosistema funzionale delle Propaggini (PR)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il sottosistema funzionale delle Propaggini è rappresentato dai primi insediamenti che, a partire dalla fine dell'800 e fino agli anni '50, hanno previsto l'espansione della città all'esterno delle mura lungo gli assi che si dipartivano dalle porte. La funzione è principalmente residenziale, con accorpamento di servizi che nel tempo hanno perso la loro connotazione e vitalità anche a causa dell'evoluzione avuta dal sistema commerciale. 2. Nel sottosistema funzionale delle Propaggini del Centro storico sono consentiti interventi sino alla RI, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 56, 57 e 59. 3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento non deve essere inferiore a 60 mq. 4. Il Sottosistema funzionale delle Propaggini del Centro storico è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli. 5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Propaggini sono consentiti, 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). | <p>Aspetti generali per il sottosistema funzionale delle Propaggini (PR)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il sottosistema funzionale delle Propaggini è rappresentato dai primi insediamenti che, a partire dalla fine dell'800 e fino agli anni '50, hanno previsto l'espansione della città all'esterno delle mura lungo gli assi che si dipartivano dalle porte. La funzione è principalmente residenziale, con accorpamento di servizi che nel tempo hanno perso la loro connotazione e vitalità anche a causa dell'evoluzione avuta dal sistema commerciale. 2. Nel sottosistema funzionale delle Propaggini del Centro storico sono consentiti interventi sino alla RI, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 56, 57 e 59. 3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento non deve essere inferiore a 60 mq. 4. Il Sottosistema funzionale delle Propaggini del Centro storico è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli. 5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Propaggini sono consentiti, 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). |
| 56 | <p>Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono insediamenti di impianto otto - novecentesco caratterizzati dalla stretta relazione con la strada lungo la quale si dispongono, spesso con affaccio diretto o comunque allineati; sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali il commercio e il direzionale, in funzione della buona accessibilità – anche con il trasporto pubblico - che connota queste aree. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla. 3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tc2, Tb1, Tb2 (quest'ultimo con esclusione dei piani superiori) 4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione dei casi di nuove aperture di medie strutture di vendita. | <p>Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono insediamenti di impianto otto - novecentesco caratterizzati dalla stretta relazione con la strada lungo la quale si dispongono, spesso con affaccio diretto o comunque allineati; sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali il commercio e il direzionale, in funzione della buona accessibilità – anche con il trasporto pubblico - che connota queste aree. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla. Fanno eccezione gli edifici realizzati dopo il 1942 per i quali sono ammessi interventi fino alla RI. 3. "Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tc2, Tb1, Tb2 (quest'ultimo con esclusione dei piani superiori) 4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione dei casi di nuove aperture di medie strutture di vendita. |
| 57 | <p>Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono insediamenti di impianto otto - novecentesco di elevato valore architettonico, spesso dovuto alla | <p>Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono insediamenti di impianto otto - novecentesco di elevato valore architettonico, spesso dovuto alla |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>unitarietà degli interventi; si tratta in prevalenza di tessuti a densità piuttosto bassa, con presenza della tipologia a villa/villini, quasi esclusivamente residenziali, che in alcuni casi danno luogo a quartieri veri e propri.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <p>- R, Tc1, Tb1.</p> <p>4. Nel caso di tipologie edilizie "ville" o "villini" il frazionamento non può portare alla creazione di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio.</p> <p>5. In caso di cambiamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamento il reperimento degli standard a parcheggio mancanti non può comportare la riduzione dei giardini di pertinenza; è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti.</p> | <p>unitarietà degli interventi; si tratta in prevalenza di tessuti a densità piuttosto bassa, con presenza della tipologia a villa/villini, quasi esclusivamente residenziali, che in alcuni casi danno luogo a quartieri veri e propri.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla. Fanno eccezione gli edifici realizzati dopo il 1942 per i quali sono ammessi interventi fino alla RI.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <p>- R, Tc1, Tb1.</p> <p>4. Nel caso di tipologie edilizie "ville" o "villini" costruiti prima del 1942 il frazionamento non può portare alla creazione di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio dovrà essere soggetto a specifico progetto unitario.</p> <p>5. In caso di cambiamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamento il reperimento degli standard a parcheggio mancanti non può comportare la riduzione dei giardini di pertinenza; è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti.</p> |
| 58 | <p>Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)</p> <p>1. Questi ambiti corrispondono ad insediamenti più recenti rispetto ai precedenti e la densità edilizia è sensibilmente più consistente vista la prevalenza di tipologie a blocco e in linea; anche in questo caso la destinazione prevalente è la residenza.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <p>- R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.</p> | <p>Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)</p> <p>1. Questi ambiti corrispondono ad insediamenti più recenti rispetto ai precedenti e la densità edilizia è sensibilmente più consistente vista la prevalenza di tipologie a blocco e in linea; anche in questo caso la destinazione prevalente è la residenza.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <p>- R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.</p> <p>4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata.</p> |
| 59 | <p>Tessuto delle Propaggini 4 (PR4)</p> <p>1. Sono insediamenti piuttosto rarefatti costituiti per la maggior parte da abitazioni isolate o case coloniche, generalmente con caratteri dell'edilizia rurale storica; la destinazione prevalente è la residenza.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla.</p> <p>3. Sono ammessi i soli cambi di destinazione d'uso in residenza.</p> <p>4. Nel caso di tipologie edilizie "ville" o "villini" il frazionamento non può portare alla creazione di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio.</p> | <p>Tessuto delle Propaggini 4 (PR4)</p> <p>1. Sono insediamenti piuttosto rarefatti costituiti per la maggior parte da abitazioni isolate o case coloniche, generalmente con caratteri dell'edilizia rurale storica; la destinazione prevalente è la residenza.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla. Fanno eccezione gli edifici realizzati dopo il 1942 per i quali sono ammessi interventi fino alla RI.</p> <p>3. Sono ammessi i soli cambi di destinazione d'uso in residenza.</p> <p>4. Nel caso di tipologie edilizie "ville" o "villini" il frazionamento non può portare alla creazione di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio.</p> <p>5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata. “</p> |
| 60 | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC)</p> <p>1. L'urbanizzato compatto comprende gli insediamenti sorti nel dopoguerra intorno alla città consolidata, nonché le principali frazioni 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 caratteristiche di quartiere.</p> <p>2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti interventi fino alla RI.</p> <p>3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <p>4. Il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.</p> <p>5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti,</p> | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC)</p> <p>1. L'urbanizzato compatto comprende gli insediamenti sorti nel dopoguerra intorno alla città consolidata, nonché le principali frazioni 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 caratteristiche di quartiere.</p> <p>2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti interventi fino alla RI.</p> <p>3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <p>4. Il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.</p> <p>5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti,</p> |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | <p>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).</p> | <p>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).</p> <p>6. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.</p> |
| 61 | <p>Tessuto dell'Urbanizzato compatto 1 (UC1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1 e Tc2, Tb1, Tb2. | <p>Tessuto dell'Urbanizzato compatto 1 (UC1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1 e Tc2, Tb1, Tb2. |
| 62 | <p>Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 tra edificato e lotto di pertinenza. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1. | <p>Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 tra edificato e lotto di pertinenza. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1. |
| 65 | <p>Urbanizzato di confine (CO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'Urbanizzato di confine comprende insediamenti di limitata estensione la cui principale caratteristica risiede nella localizzazione periferica rispetto al territorio comunale. Spesso sono insediamenti lineari lungo importanti strade di confine dove il carico insediativo si concentra prevalentemente nel territorio dei Comuni contermini. La funzione preminente è quella residenziale, con alcune attività episodiche di tipo artigianale o industriale. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq. 4. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS, Tc1, Tb1. | <p>Urbanizzato di confine (CO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'Urbanizzato di confine comprende insediamenti di limitata estensione la cui principale caratteristica risiede nella localizzazione periferica rispetto al territorio comunale. Spesso sono insediamenti lineari lungo importanti strade di confine dove il carico insediativo si concentra prevalentemente nel territorio dei Comuni contermini. La funzione preminente è quella residenziale, con alcune attività episodiche di tipo artigianale o industriale. 2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea. 3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq. 4. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> - R, IS, Tc1, Tb1. 5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc. |
| 66 (a seguito richiesta CNA) | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani (FU)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani 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. 2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dei Filamenti urbani sono consentiti interventi fino alla | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani (FU)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani 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. 2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dei Filamenti urbani sono consentiti interventi fino alla |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | <p>RA, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 67, 68 e 70.</p> <p>3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <p>4. Il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.</p> | <p>RA, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 67, 68 e 70.</p> <p>3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <p>4. Il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.</p> <p>5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.</p> <p>6. Nel Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani, anche al di fuori del perimetro del sottosistema, sono ammessi interventi per sistemazioni a terra in aderenza agli edifici, o comunque ad una distanza non superiore a 15 m. dal perimetro dello stesso sottosistema. Tali interventi non potranno interessare eventuali perimetri di BSA.</p> |
| 67 | <p>Filamenti urbani 1 (FU1)</p> <p>1. Sono i tratti 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.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al Rla.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1, Tb2. | <p>Filamenti urbani 1 (FU1)</p> <p>1. Sono i tratti 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.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al Rla. Fanno eccezione gli edifici realizzati dopo il 1942 per i quali sono ammessi interventi fino alla RI.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1, Tb2. |
| 68 (a seguito richiesta CNA) | <p>Filamenti urbani 2 (FU2)</p> <p>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.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1. | <p>Filamenti urbani 2 (FU2)</p> <p>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.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Per gli edifici a carattere residenziale, con una SUL complessiva non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi fino alla RA, ad esclusione degli edifici a blocco e in linea.</p> <p>3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1. |
| 70 | <p>Filamenti urbani 4 (FU4)</p> <p>1. Si tratta di insediamenti di matrice rurale oggi inglobati dalla crescita urbana che mantengono comunque buona parte delle caratteristiche originarie, a volte con ampi spazi di pertinenza, soprattutto in corrispondenza dei numerosi Beni storico architettonici; la destinazione è prevalentemente residenziale.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla.</p> <p>3. Sono ammessi esclusivamente i cambi di destinazione d'uso in R.</p> | <p>Filamenti urbani 4 (FU4)</p> <p>1. Si tratta di insediamenti di matrice rurale oggi inglobati dalla crescita urbana che mantengono comunque buona parte delle caratteristiche originarie, a volte con ampi spazi di pertinenza, soprattutto in corrispondenza dei numerosi Beni storico architettonici; la destinazione è prevalentemente residenziale.</p> <p>2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla Rla.</p> <p>3. Sono ammessi esclusivamente i cambi di destinazione d'uso in R.</p> |
| 71 | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)</p> <p>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 produttiva ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.</p> <p>2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti interventi fino alla DR, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 72 e 73.</p> <p>3. E' consentito il frazionamento degli alloggi esistenti. La SUL media degli alloggi risultanti da</p> | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)</p> <p>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 produttiva ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.</p> <p>2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti interventi fino alla DR, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 72 e 73.</p> <p>3. E' consentito il frazionamento degli alloggi esistenti. La SUL media degli alloggi risultanti da</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <ol style="list-style-type: none"> Non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a SLV superiori a 1.500 mq. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf). | <p>frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.</p> <ol style="list-style-type: none"> Non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a SLV superiori a 1.500 mq. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf). La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione delle destinazioni Tc2 e Tc3. |
| 72 | <p>Aree miste 1 (AM1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 spazi realmente urbani, veri e propri luoghi centrali, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Negli edifici con destinazione prevalente residenziale, sono ammessi interventi fino alla RA. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3. Per gli edifici ad esclusiva destinazione R è ammessa la residenza anche al piano terra. | <p>Aree miste 1 (AM1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 spazi realmente urbani, veri e propri luoghi centrali, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Negli edifici con destinazione prevalente residenziale, sono ammessi interventi fino alla RA. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: <ul style="list-style-type: none"> R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3. Per gli edifici ad esclusiva destinazione R è ammessa la residenza anche al piano terra. |
| 75 | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA)</p> <ol style="list-style-type: none"> I Filamenti del territorio aperto sono generati dal progressivo completamento ed ispessimento 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 in alcuni casi dato vita ad insediamenti intimamente connessi con realtà urbane, e pertanto questo sottosistema funzionale è stato articolato in due tessuti: <ul style="list-style-type: none"> Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1); Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2). ABROGATO In caso di frazionamenti le unità abitative risultanti dovranno avere una superficie media non inferiore a 60 mq di SUL. | <p>Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA)</p> <ol style="list-style-type: none"> I Filamenti del territorio aperto sono generati dal progressivo completamento ed ispessimento 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 in alcuni casi dato vita ad insediamenti intimamente connessi con realtà urbane, e pertanto questo sottosistema funzionale è stato articolato in due tessuti: <ul style="list-style-type: none"> Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1); Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2). ABROGATO In caso di frazionamenti le unità abitative risultanti dovranno avere una superficie media non inferiore a 60 mq di SUL. Nel Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto, anche al di fuori del perimetro del sottosistema, sono ammessi interventi per sistemazioni a terra in aderenza agli edifici, o comunque ad una distanza non superiore a 15 m. dal perimetro dello stesso sottosistema. Tali interventi non potranno interessare eventuali perimetri di BSA. |
| 76 | <p>Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1)</p> <ol style="list-style-type: none"> Si tratta di insediamenti di carattere eterogeneo, principalmente formati da una sequenza di ville, abitazioni di campagna e case coloniche la cui origine è in alcuni casi ancora visibile, mentre in altri casi è stata inglobata da una significativa presenza di interventi recenti a carattere residenziale. In altri casi ancora sono stati saturati da interventi recenti con destinazione a servizi a carattere sovracomunale. Per gli edifici ricadenti in questa tipologia di filamenti sono ammessi interventi fino alla RI. Sono ammissibili cambi di destinazione d'uso esclusivamente ai fini della residenza (R), del commerciale Tc1 e del direzionale Tb1, nonché dell'artigianato di servizio (IS). Il cambio di destinazione in residenza (R) è limitato agli edifici con SUL maggiore di 60 mq. | <p>Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1)</p> <ol style="list-style-type: none"> Si tratta di insediamenti di carattere eterogeneo, principalmente formati da una sequenza di ville, abitazioni di campagna e case coloniche la cui origine è in alcuni casi ancora visibile, mentre in altri casi è stata inglobata da una significativa presenza di interventi recenti a carattere residenziale. In altri casi ancora sono stati saturati da interventi recenti con destinazione a servizi a carattere sovracomunale. Per gli edifici ricadenti in questa tipologia di filamenti sono ammessi interventi fino alla RI. Sono ammissibili cambi di destinazione d'uso esclusivamente ai fini della residenza (R), del commerciale Tc1 e del direzionale Tb1, nonché dell'artigianato di servizio (IS). Il cambio di destinazione in residenza (R) è limitato agli edifici con SUL maggiore di 60 mq. |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>5. In questa tipologia di filamenti è ammessa la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, artigianali di servizio) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resedi condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.</p> | <p>5. In questa tipologia di filamenti è ammessa la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, artigianali di servizio) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resedi condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.</p> |
| <p>77</p> | <p>Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I Filamenti del territorio aperto in ambito rurale sono insediamenti nati prevalentemente lungo le strade di crinale che attraversano il territorio, costituiti da edifici realizzati in epoca recente che hanno contribuito all'ispessimento dell'edificato lungo queste direttrici in origine costituite esclusivamente da ville e case coloniche. 2. Sono ammissibili cambi di destinazione d'uso ai fini della residenza (R) di edifici, o parti di essi, con SUL maggiore di 60 mq. o ai fini di attività agricole (AG). 3. Per gli edifici ricadenti in questa tipologia di filamenti sono ammesse le seguenti categorie di intervento: <ul style="list-style-type: none"> - per edifici con destinazione residenziale (R): sono ammessi interventi fino alla RA; - per edifici con destinazione non residenziale: sono ammessi interventi fino alla RI. E' altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle presenti NTA; - per gli edifici rurali ad uso abitativo (AG): sono ammessi interventi di cui all'art.82 delle presenti NTA; - per gli annessi destinati alla produzione agricola (AG): sono ammessi interventi di cui all'art.83 delle presenti NTA; 4. Nei resedi degli edifici appartenenti ai Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85 commi 5, 6 . | <p>Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I Filamenti del territorio aperto in ambito rurale sono insediamenti nati prevalentemente lungo le strade di crinale che attraversano il territorio, costituiti da edifici realizzati in epoca recente che hanno contribuito all'ispessimento dell'edificato lungo queste direttrici in origine costituite esclusivamente da ville e case coloniche. 2. Sono ammissibili cambi di destinazione d'uso ai fini della residenza (R) di edifici, o parti di essi, con SUL maggiore di 60 mq. o ai fini di attività agricole (AG). 3. Per gli edifici ricadenti in questa tipologia di filamenti sono ammesse le seguenti categorie di intervento: <ul style="list-style-type: none"> - per edifici con destinazione residenziale (R): sono ammessi interventi fino alla RA; - per edifici con destinazione non residenziale: sono ammessi interventi fino alla RI. E' altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle presenti NTA; - per gli edifici rurali ad uso abitativo (AG): sono ammessi interventi di cui all'art.82 delle presenti NTA; - per gli annessi destinati alla produzione agricola (AG): sono ammessi interventi di cui all'art.83 delle presenti NTA; 4. Nei resedi degli edifici appartenenti ai Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85 commi 5, 6 . |
| <p>78</p> | <p>L'insediamento diffuso: aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Appartengono all'Insediamento diffuso gli edifici collocati nel territorio rurale e nel verde agricolo in ambito urbano di cui all'art. 106 delle presenti NTA, con esclusione di quelli censiti come BSA e di quelli appartenenti al tessuto dei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2). 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 (in genere con tipologia a villino) realizzati con finalità residenziali, edifici con destinazione d'uso artigianale (IS) o commerciale (T). 2. Il sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso è articolato in due componenti: <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'insediamento diffuso in ambito urbano</i>, costituito dagli edifici collocati all'interno del verde agricolo in ambito urbano; - <i>l'insediamento diffuso extraurbano</i>, costituito dagli edifici collocati nel territorio rurale. 3. Gli edifici appartenenti all'insediamento diffuso sono desumibili dalla base cartografica, non essendo indicati nelle tavole RU2 ed RU3 con specifica sigla. 4. Nei casi di frazionamento o di deruralizzazione di edifici ricadenti nell'insediamento diffuso dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti posti in prossimità, idonei locali, anche comuni, di ampiezza pari a 1/10 della SUL di ogni unità immobiliare, per il ricovero di attrezzi per la cura degli spazi aperti. 5. In caso di frazionamenti le unità abitative risultanti dovranno avere una superficie media non inferiore a 60 mq di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti. | <p>L'insediamento diffuso: aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Appartengono all'Insediamento diffuso gli edifici collocati nel territorio rurale e nel verde agricolo in ambito urbano di cui all'art. 106 delle presenti NTA, con esclusione di quelli censiti come BSA e di quelli appartenenti al tessuto dei Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2). 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 (in genere con tipologia a villino) realizzati con finalità residenziali, edifici con destinazione d'uso artigianale (IS), commerciale (T) o a servizio (S). 2. Il sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso è articolato in due componenti: <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'insediamento diffuso in ambito urbano</i>, costituito dagli edifici collocati all'interno del verde agricolo in ambito urbano; - <i>l'insediamento diffuso extraurbano</i>, costituito dagli edifici collocati nel territorio rurale. 3. Gli edifici appartenenti all'insediamento diffuso sono desumibili dalla base cartografica, non essendo indicati nelle tavole RU2 ed RU3 con specifica sigla. 4. Nei casi di frazionamento o di deruralizzazione di edifici ricadenti nell'insediamento diffuso dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti posti in prossimità, idonei locali, anche comuni, di ampiezza pari a 1/10 della SUL di ogni unità immobiliare, per il ricovero di attrezzi per la cura degli spazi aperti. 5. In caso di frazionamenti le unità abitative risultanti dovranno avere una superficie media non inferiore a 60 mq di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti. 6. Per gli edifici destinati a servizio per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc), nonché per quelli destinati a servizio sociale e ricreativo (Sf), non più utilizzati per la loro funzione originaria, è ammesso il cambio di destinazione in residenza (R). |

| | | |
|----|--|--|
| 79 | <p>L'insediamento diffuso in ambito urbano</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale (R) o residenza rurale (AG), sono ammessi interventi fino alla RA. 2. Esclusivamente per le residenze rurali, sono ammessi cambi di destinazione d'uso da AG a R. 3. Negli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (Rla) senza cambio di destinazione. E' altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle presenti NTA. 4. Negli 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. 5. Nei resedi, intesi come aree libere strettamente connesse agli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito urbano, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85, commi 5, 6. | <p>L'insediamento diffuso in ambito urbano</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale (R) o residenza rurale (AG), sono ammessi interventi fino alla RA. 2. Esclusivamente per le residenze rurali, sono ammessi cambi di destinazione d'uso da AG a R. 3. Negli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (Rla) senza cambio di destinazione. E' altresì ammessa la demolizione con trasferimento della SUL di cui all'art. 19 delle presenti NTA. 4. Negli 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. 5. Nei resedi, intesi come aree libere strettamente connesse agli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito urbano, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85, commi 5, 6. |
| 80 | <p>L'insediamento diffuso in ambito rurale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fatte salve specifiche disposizioni del RU, negli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito rurale le trasformazioni ammesse variano in funzione della attuale destinazione d'uso e sono indicate nei successivi artt. 81, 82 e 83 delle presenti NTA. 2. Fatte salve specifiche disposizioni del RU, sono ammessi esclusivamente cambi d'uso da R a residenza agricola AG e viceversa. 3. L'utilizzo di annessi agricoli per la ricettività agrituristica, anche tramite PAPMAA, non dovrà comportare, in ogni caso, interventi edilizi eccedenti la Rla. 4. In caso di frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso si applica la disciplina dell'art. 72, commi 4. 5. Nei resedi, intesi come aree libere strettamente connesse agli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito rurale, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85, commi 5, 6 . | <p>L'insediamento diffuso in ambito rurale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fatte salve specifiche disposizioni del RU, negli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito rurale le trasformazioni ammesse variano in funzione della attuale destinazione d'uso e sono indicate nei successivi artt. 81, 82 e 83 delle presenti NTA. 2. Fatte salve specifiche disposizioni del RU, sono ammessi esclusivamente cambi d'uso da R a residenza agricola AG e viceversa. 3. L'utilizzo di annessi agricoli per la ricettività agrituristica, anche tramite PAPMAA, non dovrà comportare, in ogni caso, interventi edilizi eccedenti la Rla. 4. In caso di frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso si applica la disciplina dell'art. 72, commi 4. 5. Nei resedi, intesi come aree libere strettamente connesse agli edifici appartenenti all'insediamento diffuso in ambito rurale, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85, commi 5, 6 . |
| 81 | <p>Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricola o non più funzionale all'uso agricolo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli edifici con destinazione d'uso residenziale (R), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia una tantum con addizione funzionale (RA), con le modalità di cui all'art.33. 2. I volumi aggiuntivi devono essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, e utilizzando materiali costruttivi coerenti. 3. Negli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a (Rla) senza cambio di destinazione o la demolizione con trasferimento della SUL nei casi previsti dall'art. 19 delle presenti NTA. | <p>Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricola o non più funzionale all'uso agricolo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli edifici con destinazione d'uso residenziale (R), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia una tantum con addizione funzionale (RA), con le modalità di cui all'art.33. 2. I volumi aggiuntivi devono essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, e utilizzando materiali costruttivi coerenti. 3. Negli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a (Rla) senza cambio di destinazione o la demolizione con trasferimento della SUL nei casi previsti dall'art. 19 delle presenti NTA. |
| 82 | <p>Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo (AG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli 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 gli interventi previsti nelle schede normative di riferimento. 2. L'addizione funzionale è consentita esclusivamente per gli edifici rurali ad uso abitativo che non siano già stati oggetto di trasferimenti di volumetria o ampliamenti una tantum in applicazione della ex L.R. 64/1995. 3. I volumi aggiuntivi devono essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, e utilizzando materiali costruttivi coerenti. 4. ABROGATO | <p>Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo (AG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli 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 gli interventi previsti nelle schede normative di riferimento. 2. L'addizione funzionale è consentita esclusivamente per gli edifici rurali ad uso abitativo che non siano già stati oggetto di trasferimenti di volumetria o ampliamenti una tantum in applicazione della ex L.R. 64/1995. 3. I volumi aggiuntivi devono essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, e utilizzando materiali costruttivi coerenti. 4. ABROGATO |

| | | |
|----|--|--|
| 83 | <p>5. ABROGATO</p> <p>Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli annessi agricoli (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 gli interventi previsti nelle schede normative di riferimento. 2. Negli ampliamenti una tantum e nei trasferimenti di volumetrie di cui alla normativa regionale in materia di governo del territorio con specifico riferimento al territorio rurale, che diano luogo a nuovi edifici sono rispettati – ove applicabili – i criteri di cui all'art. 158 comma 2 delle presenti NTA. 3. ABROGATO 4. ABROGATO | <p>5. ABROGATO</p> <p>Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negli annessi agricoli (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 gli interventi previsti nelle schede normative di riferimento. 2. Negli ampliamenti una tantum e nei trasferimenti di volumetrie di cui alla normativa regionale in materia di governo del territorio con specifico riferimento al territorio rurale, che diano luogo a nuovi edifici sono rispettati – ove applicabili – i criteri di cui all'art. 158 comma 2 delle presenti NTA. 3. ABROGATO 4. ABROGATO |
| 84 | <p>Trasformazioni edilizie ammesse negli edifici censiti e disciplina dei cambi di destinazione d'uso</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La disciplina di cui al presente Titolo IV si applica agli edifici e spazi scoperti censiti nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto" contenuta nel QC del PS nonché nella "Schede di rilievo in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1) contenuta nel QC del RU; le due schedature sono di seguito per brevità denominate "Schede BSA", e gli edifici compresi al loro interno "edifici censiti" sono suddivisi in edifici d'interesse storico e edifici recenti e precari. La normativa è modulata in funzione dei giudizi di valore architettonico espressi per ciascun edificio censito. I perimetri delle aree oggetto delle schedature sono riportati con apposito segno grafico nelle tavole RU2 ed RU3. 2. Le specifiche tipologie d'intervento ammissibili, per gli edifici censiti, sono riportate nelle schede normative di riferimento, salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2 ed RU3. In caso di comprovata instabilità e pericolosità statica o in caso di crollo, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, degli edifici, per i quali è previsto il RRC o la Rla è consentita la demolizione con fedele ricostruzione (DF) di cui all'art. 30, previa preventivo Progetto di Restauro di cui all'articolo 18 delle NTA, da approvarsi nelle forme del piano attuativo. 3. Le unità abitative risultanti dai frazionamenti degli edifici censiti dovranno avere una superficie media non inferiore a 80 mq. di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti. 4. Negli edifici censiti come BSA ricadenti in ambito urbano, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso verso la residenza (R), l'artigianato di servizio (IS, solo al piano terra), il commercio di vicinato (Tc1, solo al piano terra), uffici privati e studi professionali (Tb1), Servizi (S), salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2. 5. Negli edifici censiti come BSA ricadenti in territorio rurale sono sempre consentiti cambi d'uso verso la destinazione agricola (AG). Sono consentiti inoltre: <ul style="list-style-type: none"> - cambio d'uso da residenza agricola (AG) a residenza (R); - cambio da altri usi a residenza (R) alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> b) che sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti o alla realizzazione di alloggi con dimensione media di 80 mq. di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti; c) l'edificio non sia censito come "recente" o "precario"; d) che non si tratti di manufatti specialistici quali, parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni. 6. Nei casi di frazionamento o di deruralizzazione di edifici dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti posti in prossimità, idonei locali, anche comuni, di ampiezza pari a 1/10 della SUL di ogni unità immobiliare, per il ricovero di attrezzi per la cura degli spazi aperti. | <p>Trasformazioni edilizie ammesse negli edifici censiti e disciplina dei cambi di destinazione d'uso</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La disciplina di cui al presente Titolo IV si applica agli edifici e spazi scoperti censiti nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto" contenuta nel QC del PS nonché nella "Schede di rilievo in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1) contenuta nel QC del RU; le due schedature sono di seguito per brevità denominate "Schede BSA", e gli edifici compresi al loro interno "edifici censiti" sono suddivisi in edifici d'interesse storico e edifici recenti e precari. La normativa è modulata in funzione dei giudizi di valore architettonico espressi per ciascun edificio censito. I perimetri delle aree oggetto delle schedature sono riportati con apposito segno grafico nelle tavole RU2 ed RU3. 2. Le specifiche tipologie d'intervento ammissibili, per gli edifici censiti, sono riportate nelle schede normative di riferimento, salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2 ed RU3. In caso di comprovata instabilità e pericolosità statica o in caso di crollo, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, degli edifici, per i quali è previsto il RRC o la Rla è consentita la demolizione con fedele ricostruzione (DF) di cui all'art. 30, previa preventivo Progetto di Restauro di cui all'articolo 18 delle NTA, da approvarsi nelle forme del piano attuativo. 3. Le unità abitative risultanti dai frazionamenti degli edifici censiti dovranno avere una superficie media non inferiore a 80 mq. di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti. 4. Negli edifici censiti come BSA ricadenti in ambito urbano, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso verso la residenza (R), l'artigianato di servizio (IS, solo al piano terra), il commercio di vicinato (Tc1, solo al piano terra), uffici privati e studi professionali (Tb1), Servizi (S), salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2. 5. Negli edifici censiti come BSA ricadenti in territorio rurale sono sempre consentiti cambi d'uso verso la destinazione agricola (AG). Sono consentiti inoltre: <ul style="list-style-type: none"> - cambio d'uso da residenza agricola (AG) a residenza (R); - cambio da altri usi a residenza (R) alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> a) che sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti o alla realizzazione di alloggi con dimensione media di 80 mq. di SUL, con esclusione della SUL dei locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti; b) l'edificio non sia censito come "recente" o "precario"; c) che non si tratti di manufatti specialistici quali, parate, carraie, tettoie, castri, legnaie e forni. 6. Nei casi di frazionamento o di deruralizzazione di edifici dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti posti in prossimità, idonei locali, anche comuni, di ampiezza pari a 1/10 della SUL di ogni unità immobiliare, per il ricovero di attrezzi per la cura degli spazi aperti. |

Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede dei BSA

1. Il RU assume il resede, come area libera connessa agli edifici censiti nelle schede BSA, coincidente con il perimetro della rispettiva Scheda BSA indicato graficamente nelle tavole RU2 ed RU3. I resedi censiti sono suddivisi in relazione al loro valore urbanistico e paesaggistico (eccezionale, buono, medio, scarso) e la normativa è modulata in funzione di tali giudizi di valore.
2. Gli specifici interventi ammissibili sono riportati nelle schede normative di riferimento, salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2 ed RU3.
3. Fermo restando l'obbligo della redazione di **PAPMAA** nei casi previsti, gli interventi edilizi per la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli oppure la variazione di destinazione d'uso o il frazionamento anche riguardanti un singolo edificio, sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato al miglioramento e alla conservazione dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, etc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e conservandone i materiali e gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.). Qualora il resede risulti già frazionato, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale di resede, considerando comunque le sue caratteristiche originarie. In caso di impossibilità di promuovere un intervento esteso all'intero resede, per mancanza di accordo tra i diversi proprietari, sarà valutato il progetto parziale anche alla luce degli assetti complessivi.
4. Il progetto di resede interviene sui seguenti elementi:
 - recinzioni perimetrali o interne al resede, escludendo la previsione di nuove recinzioni in muratura. Se ritenute indispensabili, le recinzioni dovranno essere realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'art. 107 delle presenti NTA;
 - parcheggi, da collocare preferibilmente in posizione defilata rispetto a con visivi significativi;
 - accessi sia carrabili che pedonali, limitandone la moltiplicazione e mantenendone o ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - eventuali manufatti ed elementi di pregio da valorizzare;
 - illuminazioni esterne del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5% al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
 - pavimentazioni, eventualmente da riprodurre nelle configurazioni e materiali della tradizione;
 - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e con gli aspetti storici del resedi stesso.
5. Compatibilmente con la dimensione e nel rispetto della qualità complessiva del contesto di inserimento sono realizzabili nel resede interventi **per il soggiorno all'aperto**.
6. Nei resedi il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato diverso da eccezionale è consentita **inoltre** la realizzazione di:
 - strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli con dimensione commisurata alle esigenze delle unità abitative. La loro copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari;
 - 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 o nel verde agricolo in ambito urbano - Ve) **in assenza di PAMPAA, con le modalità previste dal seguente art. 158;**
 - piccoli manufatti in legno per la detenzione di animali da cortile per uso familiare (fino ad un massimo di 4 mq e solo nei resedi collocati nel territorio rurale o nel verde agricolo in ambito urbano -Ve);
 - **piccole aree attrezzate per il soggiorno all'aperto;**
 - piscine, non più di una per resede: le stesse non possono essere alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici. la piscina dovrà comunque non eccedere le dimensioni di 150 mq. e dovrà essere collocata in posizione tale da non presentare alcuna porzione distante più di 25 mt. dai fabbricati esistenti. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%; l'eventuale salto di quota con il piano superiore dovrà essere raccordato senza realizzare muri a

Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede dei BSA

1. Il RU assume il resede, come area libera connessa agli edifici censiti nelle schede BSA, coincidente con il perimetro della rispettiva Scheda BSA indicato graficamente nelle tavole RU2 ed RU3. I resedi censiti sono suddivisi in relazione al loro valore urbanistico e paesaggistico (eccezionale, buono, medio, scarso) e la normativa è modulata in funzione di tali giudizi di valore.
2. Gli specifici interventi ammissibili sono riportati nelle schede normative di riferimento, salvo prescrizioni particolari indicate nelle tavole RU2 ed RU3.
3. Fermo restando l'obbligo della redazione di **PAPMAA** nei casi previsti, gli interventi edilizi per la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli oppure la variazione di destinazione d'uso o il frazionamento anche riguardanti un singolo edificio, sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato al miglioramento e alla conservazione dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, etc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e conservandone i materiali e gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.). Qualora il resede risulti già frazionato, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale di resede, considerando comunque le sue caratteristiche originarie. In caso di impossibilità di promuovere un intervento esteso all'intero resede, per mancanza di accordo tra i diversi proprietari, sarà valutato il progetto parziale anche alla luce degli assetti complessivi.
4. Il progetto di resede interviene sui seguenti elementi:
 - recinzioni perimetrali o interne al resede, escludendo la previsione di nuove recinzioni in muratura. Se ritenute indispensabili, le recinzioni dovranno essere realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'art. 107 delle presenti NTA;
 - parcheggi, da collocare preferibilmente in posizione defilata rispetto a con visivi significativi;
 - accessi sia carrabili che pedonali, limitandone la moltiplicazione e mantenendone o ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - eventuali manufatti ed elementi di pregio da valorizzare;
 - illuminazioni esterne del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5% al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
 - pavimentazioni, eventualmente da riprodurre nelle configurazioni e materiali della tradizione;
 - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e con gli aspetti storici del resedi stesso.
5. Compatibilmente con la dimensione e nel rispetto della qualità complessiva del contesto di inserimento sono realizzabili nel resede interventi **per il soggiorno all'aperto**.
6. Nei resedi il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato diverso da eccezionale è consentita **inoltre** la realizzazione di:
 - strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli con dimensione commisurata alle esigenze delle unità abitative **e comunque per una superficie massima di mq. 15 per ogni abitazione**. La loro copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari;
 - 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 o nel verde agricolo in ambito urbano - Ve) **in assenza di PAMPAA, con le modalità previste dal seguente art. 158;**
 - piccoli manufatti in legno per la detenzione di animali da cortile per uso familiare (fino ad un massimo di 4 mq e solo nei resedi collocati nel territorio rurale o nel verde agricolo in ambito urbano -Ve);
 - **piccole aree attrezzate per il soggiorno all'aperto;**
 - piscine, non più di una per resede: le stesse non possono essere alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici. la piscina dovrà comunque non eccedere le dimensioni di 150 mq. **e dovrà essere collocata in posizione tale da non presentare alcuna porzione distante più di 25 mt. dai fabbricati esistenti**. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori

| | | |
|----|--|--|
| | <p>vista.</p> <p>- nuovi cancelli nei viali di accesso, purché non segnalati come viali alberati nella scheda BSA, sono realizzabili ad una distanza dalla strada pubblica nel rispetto del Nuovo Codice della Strada.</p> <p>7. Nei resedi il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato nelle schede di rilievo come "eccezionale" è consentita la realizzazione di interventi di restauro per i manufatti o elementi di arredo di carattere storico testimoniale; per le rimanenti parti del resede sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 da attuarsi previa presentazione di progetto unitario che sia riferito all'intero resede.</p> <p>8. Il resede costituisce riferimento essenziale per la determinazione dell'area libera annessa. 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 una superficie, in eccedenza, non superiore al 10 % di quella del resede del BSA, purché sia comunque garantito il rispetto del bene tutelato.</p> | <p>del 10%; l'eventuale salto di quota con il piano superiore dovrà essere raccordato senza realizzare muri a vista.</p> <p>- nuovi cancelli nei viali di accesso, purché non segnalati come viali alberati nella scheda BSA, sono realizzabili ad una distanza dalla strada pubblica nel rispetto del Nuovo Codice della Strada.</p> <p>7. Nei resedi il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato nelle schede di rilievo come "eccezionale" è consentita la realizzazione di interventi di restauro per i manufatti o elementi di arredo di carattere storico testimoniale; per le rimanenti parti del resede sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 da attuarsi previa presentazione di progetto unitario che sia riferito all'intero resede.</p> <p>8. Il resede costituisce riferimento essenziale per la determinazione dell'area libera annessa. 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 una superficie, in eccedenza, non superiore al 10 % di quella del resede del BSA, purché sia comunque garantito il rispetto del bene tutelato.</p> |
| 86 | <p>Disposizioni generali</p> <p>1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di carattere collettivo, sono indicate nei successivi articoli. I servizi e le attrezzature pubbliche o di carattere collettivo, sono ammessi nei sistemi funzionali del Centro Storico (CS), delle Propaggini (PR), dell'Urbanizzato Compatto (UC) e delle Aree Miste (AM) con le limitazioni di cui agli articoli 51, 55, 60 e 71.</p> <p>2. Il cambiamento di un servizio o attrezzatura pubblica con un altro, è consentito previa deliberazione del Consiglio Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche.</p> <p>3. Il dimensionamento dei parcheggi da realizzare nella nuova edificazione o nei cambi di destinazione d'uso relativi a immobili per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è indicato nei successivi artt. da 87 a 99.</p> <p>4. Nel sistema funzionale del Centro Storico e nelle sue articolazioni CS1, CS2 e CS3, il tipo di intervento massimo consentito è quello indicato nel relativo tessuto di appartenenza e la destinazione d'uso, individuata con specifica sigla, è da intendersi come prevalente.</p> | <p>Disposizioni generali</p> <p>1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di carattere collettivo, sono indicate nei successivi articoli. I servizi e le attrezzature pubbliche o di carattere collettivo, sono ammessi nei sistemi funzionali del Centro Storico (CS), delle Propaggini (PR), dell'Urbanizzato Compatto (UC) e delle Aree Miste (AM) con le limitazioni di cui agli articoli 51, 55, 60 e 71.</p> <p>2. Il cambiamento di un servizio o attrezzatura pubblica con un altro, è consentito previa deliberazione del Consiglio Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche.</p> <p>3. Il dimensionamento dei parcheggi da realizzare nella nuova edificazione o nei cambi di destinazione d'uso relativi a immobili per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è indicato nei successivi artt. da 87 a 99.</p> <p>4. Nel sistema funzionale del Centro Storico e nelle sue articolazioni CS1, CS2 e CS3, il tipo di intervento massimo consentito è quello indicato nel relativo tessuto di appartenenza e la destinazione d'uso, individuata con specifica sigla, è da intendersi come prevalente.</p> |
| 88 | <p>Servizi per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc)</p> <p>1. I servizi per l'istruzione di base comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori; quelli per l'istruzione superiore comprendono le scuole e gli istituti non dell'obbligo e sono indicati nelle tavole RU2 rispettivamente con la sigla Sb e Sc.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sb ed Sc, per il rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, sono consentiti per gli edifici all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla Rla. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum 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, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 posto auto per insegnante + 1 posto auto per aula nei servizi Sb; - 1 posto auto per insegnante + 1 posto auto per aula nei servizi Sc. <p>4. I servizi Sb e Sc, unitamente alle aree verdi, agli spazi pubblici e alla viabilità limitrofa sono riferimenti privilegiati per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 35 del PS, segnalati nella tavola C.5.07 "Il contributo del PRC2 al miglioramento della qualità insediativa" del PS stesso</p> | <p>Servizi per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc)</p> <p>1. I servizi per l'istruzione di base comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori; quelli per l'istruzione superiore comprendono le scuole e gli istituti non dell'obbligo e sono indicati nelle tavole RU2 rispettivamente con la sigla Sb e Sc.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sb ed Sc, per il rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, sono consentiti per gli edifici all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla Rla. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL RA di cui all'art. 33, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 posto auto per insegnante + 1 posto auto per aula nei servizi Sb; - 1 posto auto per insegnante + 1 posto auto per aula nei servizi Sc. <p>4. I servizi Sb e Sc, unitamente alle aree verdi, agli spazi pubblici e alla viabilità limitrofa sono riferimenti privilegiati per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 35 del PS, segnalati nella tavola C.5.07 "Il contributo del PRC2 al miglioramento della qualità insediativa" del PS stesso</p> |
| 90 | <p>Servizi culturali (Se)</p> <p>1. I servizi culturali comprendono musei, biblioteche, sedi di contrada, sale per mostre ed esposizione, sale</p> | <p>Servizi culturali (Se)</p> <p>1. I servizi culturali comprendono musei, biblioteche, sedi di contrada, sale per mostre ed esposizione, sale</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>di spettacolo, cinema, teatri, auditorium.</p> <p>2. Nelle aree siglate Se, per adeguamenti funzionali e normativi, sono consentiti per gli edifici compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla R1a. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum 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, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,1 mq. per mq. di SUL e comunque 0,25 posto auto per posto spettatore.</p> | <p>di spettacolo, cinema, teatri, auditorium.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sb ed Sc, per il rispetto delle normative in materia di edilizia scolastica, sono consentiti per gli edifici all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla R1a. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL RA di cui all'art. 33, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,1 mq. per mq. di SUL e comunque 0,25 posto auto per posto spettatore.</p> |
| 91 | <p>Servizi sociali e ricreativi (Sf)</p> <p>1. I servizi sociali e ricreativi comprendono sedi delle società di contrada, centri e circoli sociali, culturali e ricreativi e di volontariato, sale da ballo, discoteche, centri polivalenti, mense, ludoteche e spazi gioco-bimbi coperti.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sf sono consentiti per gli edifici compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla R1a. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum 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, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,15 mq. per mq. di SUL.</p> <p>4. Qualora promossi da soggetti privati, gli interventi edilizi diretti sono accompagnati da una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.</p> <p>5. Il RU individua nell'ambito della Scheda Progetto TU12 Impianti sportivi Acquacalda, l'area di nuova previsione da adibirsi anche agli spettacoli viaggianti</p> | <p>Servizi sociali e ricreativi (Sf)</p> <p>1. I servizi sociali e ricreativi comprendono sedi delle società di contrada, centri e circoli sociali, culturali e ricreativi e di volontariato, sale da ballo, discoteche, centri polivalenti, mense, ludoteche e spazi gioco-bimbi coperti.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sf sono consentiti per gli edifici compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla R1a. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI con ampliamento una tantum della SUL in aderenza all'edificio esistente, per un massimo del 20 (venti) per cento della SUL RA di cui all'art. 33, fino al massimo complessivo di 150 mq. di SUL per l'intero edificio, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,15 mq. per mq. di SUL.</p> <p>4. Qualora promossi da soggetti privati, gli interventi edilizi diretti sono accompagnati da una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.</p> <p>5. Il RU individua nell'ambito della Scheda Progetto TU12 Impianti sportivi Acquacalda, l'area di nuova previsione da adibirsi anche agli spettacoli viaggianti</p> |
| 92 | <p>Servizi religiosi (Sg)</p> <p>1. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto in genere nonché le funzioni a questi connesse, quali abitazioni per il clero, oratori e locali parrocchiali, conventi.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sg sono consentiti per gli edifici compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla RRC. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. Le chiese e le cappelle, se sconsacrate ed ancorché non siglate, possono cambiare la destinazione d'uso in Is, Tc1, Tb1 ed S, purché le trasformazioni necessarie al medesimo cambio d'uso non eccedano il RRC. Nei casi di realizzazione di soppalchi, questi non devono essere collegati alle murature originali. Il cambio d'uso in residenza è ammesso purché non si apportino suddivisioni interne all'aula originaria e non si realizzino nuove aperture.</p> <p>4. Nei locali annessi ai Servizi per il culto, qualora ne posseggano i requisiti, possono essere svolte attività ricreative, culturali, artistiche e di artigianato artistico nonché cambio di destinazione d'uso in Is, Tc1, Tb1 ed S.</p> <p>5. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 1 mq. per mq. di SUL</p> | <p>Servizi religiosi (Sg)</p> <p>1. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto in genere nonché le funzioni a questi connesse, quali abitazioni per il clero, oratori e locali parrocchiali, conventi.</p> <p>2. Nelle aree siglate Sg sono consentiti per gli edifici compresi nel sottosistema funzionale del Centro Storico interventi fino alla RRC. Negli altri sottosistemi funzionali sono ammessi interventi fino alla RI, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.</p> <p>3. Le chiese e le cappelle, se sconsacrate ed ancorché non siglate, possono cambiare la destinazione d'uso in Is, Tc1, Tb1 ed S, purché le trasformazioni necessarie al medesimo cambio d'uso non eccedano il RRC. Nei casi di realizzazione di soppalchi, questi non devono essere collegati alle murature originali. Il cambio d'uso in residenza è ammesso purché non si apportino suddivisioni interne all'aula originaria e non si realizzino nuove aperture.</p> <p>4. Nei locali annessi ai Servizi per il culto, qualora ne posseggano i requisiti, possono essere svolte attività ricreative, culturali, artistiche e di artigianato artistico nonché cambio di destinazione d'uso in Is, Tc1, Tb1 ed S.</p> <p>5. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 1 mq. per mq. di SUL</p> |
| 95 | <p>Servizi cimiteriali (SI)</p> <p>1. I servizi cimiteriali di tipo urbano o rurale, sono costituiti dal cimitero comunale del Laterino, dal cimitero monumentale della Misericordia, dal cimitero Israelitico, dal cimitero di Pieve al Bozzone, Casciano delle Masse, Colle Malamerenda, Monastero, Monsindoli, Monteliscai, S. Andrea a Montecchio, Marciano, Osservanza, Presciano, S. Regina, Terrensano, Tolve, Val di Pugna, Valli, Vico d'Arbia, Vignano, Volte, Poggio al Vento.</p> <p>2. Per le trasformazioni edilizie da realizzarsi all'interno dell'area cimiteriale, si rimanda allo specifico</p> | <p>Servizi cimiteriali (SI)</p> <p>1. I servizi cimiteriali di tipo urbano o rurale, sono costituiti dal cimitero comunale del Laterino, dal cimitero monumentale della Misericordia, dal cimitero Israelitico, dal cimitero di Pieve al Bozzone, Casciano delle Masse, Colle Malamerenda, Monastero, Monsindoli, Monteliscai, S. Andrea a Montecchio, Marciano, Osservanza, Presciano, S. Regina, Terrensano, Tolve, Val di Pugna, Valli, Vico d'Arbia, Vignano, Volte, Poggio al Vento.</p> <p>2. Per le trasformazioni edilizie da realizzarsi all'interno dell'area cimiteriale, si rimanda allo specifico</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | <p>Regolamento comunale di polizia mortuaria approvato con Del. C.C. n. 51 del 7/2/2008.</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle parti storiche dei cimiteri di cui al comma 1, al fine di valorizzare gli edifici e le strutture a carattere monumentale, l'intervento edilizio massimo ammissibile è il RRC. Nell'ambito delle aree cimiteriali esistenti individuate nelle tavole RU2 ed RU3, è consentita la realizzazione di eventuali parcheggi a raso a servizio dell'impianto. All'interno del cimitero comunale del Laterino, è consentita la realizzazione della Sala del Commiato e del Giardino del Ricordo in vista del forno crematorio. Per il cimitero monumentale della Misericordia è consentito l'ampliamento, in aderenza al corpo a valle di recente edificazione, per una SUL complessiva di mq.1100, con altezza massima non superiore a quella del citato corpo di fabbrica esistente. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,9 mq. per mq. di SUL in ampliamento. Tali parcheggi di relazione devono essere localizzati nella zona a valle sfruttando le viabilità esistenti e limitando al massimo movimenti di terra. I terreni di margine posti ad est sud-est dell'area cimiteriale devono essere piantumati, con sistemazione a filare, con cipressi tipici della campagna toscana (<i>Cupressus sempervirens L.</i>). I cimiteri censiti come BSA nel PS, non hanno specifica scheda normativa ma sono disciplinati da presente articolo e individuati con la specifica sigla SI nelle tavole RU2 ed RU3. | <p>Regolamento comunale di polizia mortuaria approvato con Del. C.C. n. 51 del 7/2/2008.</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle parti storiche dei cimiteri di cui al comma 1, al fine di valorizzare gli edifici e le strutture a carattere monumentale, l'intervento edilizio massimo ammissibile è il RRC. Nell'ambito delle aree cimiteriali esistenti individuate nelle tavole RU2 ed RU3, è consentita la realizzazione di eventuali parcheggi a raso a servizio dell'impianto. All'interno del cimitero comunale del Laterino, è consentita la realizzazione della Sala del Commiato e del Giardino del Ricordo in vista del forno crematorio. Per il cimitero monumentale della Misericordia è consentito l'ampliamento, in aderenza al corpo a valle di recente edificazione, per una SUL complessiva di mq.1100, con altezza massima non superiore a quella del citato corpo di fabbrica esistente. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,9 mq. per mq. di SUL in ampliamento. Tali parcheggi di relazione devono essere localizzati nella zona a valle sfruttando le viabilità esistenti e limitando al massimo movimenti di terra. I terreni di margine posti ad est sud-est dell'area cimiteriale devono essere piantumati, con sistemazione a filare, con cipressi tipici della campagna toscana (<i>Cupressus sempervirens L.</i>). I cimiteri censiti come BSA nel PS, non hanno specifica scheda normativa ma sono disciplinati da presente articolo e individuati con la specifica sigla SI nelle tavole RU2 ed RU3. |
| <p>96</p> | <p>Servizi tecnici e tecnologici (Sm)</p> <ol style="list-style-type: none"> I servizi tecnici e tecnologici sono costituiti da edifici, aree ed impianti relativi alle reti per la distribuzione idrica, energia elettrica e gas, per le telecomunicazioni (ivi comprese le antenne e gli spazi di pertinenza) per la raccolta e trattamento dei rifiuti, per la depurazione delle acque, per i trasporti collettivi ed uffici per l'erogazione di servizi pubblici. Nelle aree siglate Sm sono consentiti interventi fino alla RA di cui all'art. 30, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,2 mq. per mq. di SUL. Per i volumi inerenti gli impianti tecnici e tecnologici e per i volumi diversi da quelli destinati ad impianti tecnici sono ammessi ampliamenti funzionali all'erogazione dei servizi con il rapporto massimo SUL/Sf uguale a 0,1. Gli spazi non pavimentati delle pertinenze dei servizi tecnici e tecnologici sono gestiti in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 105 delle NTA. Gli impianti tecnici in strutture mobili e le cabine elettriche per la bassa tensione, possono essere ubicate anche nelle aree Vd. Ove possibile, lungo il perimetro delle pertinenze dei servizi tecnici e tecnologici è garantita la presenza di siepi e schermature arboree tese a limitare la emissione di eventuali polveri, rumori e odori. | <p>Servizi tecnici e tecnologici (Sm)</p> <ol style="list-style-type: none"> I servizi tecnici e tecnologici sono costituiti da edifici, aree ed impianti relativi alle reti per la distribuzione idrica, energia elettrica e gas, per le telecomunicazioni (ivi comprese le antenne e gli spazi di pertinenza) per la raccolta e trattamento dei rifiuti, per la depurazione delle acque, per i trasporti collettivi ed uffici per l'erogazione di servizi pubblici. Nelle aree siglate Sm sono consentiti interventi fino alla RA di cui all'art. 30, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,2 mq. per mq. di SUL. Per i volumi inerenti gli impianti tecnici e tecnologici e per i volumi diversi da quelli destinati ad impianti tecnici sono ammessi ampliamenti funzionali all'erogazione dei servizi con il rapporto massimo SUL/Sf uguale a 0,1. Gli spazi non pavimentati delle pertinenze dei servizi tecnici e tecnologici sono gestiti in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 105 delle NTA. Gli impianti tecnici in strutture mobili e le cabine elettriche per la bassa tensione, possono essere ubicate anche nelle aree Vd. Ove possibile, lungo il perimetro delle pertinenze dei servizi tecnici e tecnologici è garantita la presenza di siepi e schermature arboree tese a limitare la emissione di eventuali polveri, rumori e odori. |
| <p>98</p> | <p>Servizi sportivi scoperti (So)</p> <ol style="list-style-type: none"> Sono servizi sportivi scoperti gli impianti all'aperto quali campi sportivi, piscine, piste, ippodromi, comprensivi degli edifici destinati ad ospitare spogliatoi, locali e servizi connessi e parcheggi a servizio. Nelle aree siglate So sono consentiti interventi fino alla RI e ampliamento una tantum, con limitazioni di cui al successivo comma, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. Al fine di assicurare l'efficiente funzionamento degli impianti sportivi scoperti, gli eventuali interventi di adeguamento di questi rispettano le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapporto tra SUL e SF non superiore a 0,1 mq/mq; ▪ altezza massima degli edifici 4 m (con esclusione delle gradinate per gli spettatori o strutture a torretta a servizio dei giudici di gara o dei media). ▪ minimo del 30% della SF sistemata a prato e/o prato arborato. | <p>Servizi sportivi scoperti (So)</p> <ol style="list-style-type: none"> Sono servizi sportivi scoperti gli impianti all'aperto quali campi sportivi, piscine, piste, ippodromi, comprensivi degli edifici destinati ad ospitare spogliatoi, locali e servizi connessi e parcheggi a servizio. Nelle aree siglate So sono consentiti interventi fino alla RI e ampliamento una tantum RA di cui all'art. 33, con le indicazioni di cui al successivo comma, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. Al fine di assicurare l'efficiente funzionamento degli impianti sportivi scoperti, gli eventuali interventi di edificazione o adeguamento di questi dei locali connessi al servizio sportivo rispettano le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapporto tra SUL e SF non superiore a 0,1 mq/mq; ▪ altezza massima degli edifici 4 m (con esclusione delle gradinate per gli spettatori o strutture a torretta |

| | | |
|-----|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo del 10% della SF, fino ad un massimo del 15% di superficie di parcheggio, realizzate con pavimenti permeabili e dotate di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli. <p>4. Non sono ammesse coperture pressostatiche amovibili con la esclusione nei casi per i quali sia dimostrabile l'assenza di cono visivo dal e verso il Centro Storico.</p> | <p>a servizio dei giudici di gara o dei media).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo del 30% della SF sistemata a prato e/o prato arborato. ▪ minimo del 10% della SF, fino ad un massimo del 15% di superficie di parcheggio, realizzate con pavimenti permeabili e dotate di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli. <p>4. Non sono ammesse coperture pressostatiche amovibili con la esclusione nei casi per i quali sia dimostrabile l'assenza di cono visivo dal e verso il Centro Storico.</p> |
| 99 | <p>Servizi sportivi al coperto (Sp)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I servizi sportivi al coperto comprendono palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti comprensivi degli edifici destinati ad ospitare spogliatoi, locali e servizi connessi e dei parcheggi a servizio. 2. Nelle aree siglate Sp, all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico sono consentiti interventi fino alla RI, negli altri sottosistemi funzionali sono consentiti interventi fino alla RA di cui all'art. 30,, 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, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. 3. Viene garantita una dotazione minima di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq. di SUL, salvo specifiche normative di settore. 4. Le eventuali aree non pavimentate dei servizi sportivi al coperto sono gestite in coerenza con le indicazioni del successivo art. 105 delle presenti NTA. | <p>Servizi sportivi al coperto (Sp)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I servizi sportivi al coperto comprendono palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti comprensivi degli edifici destinati ad ospitare spogliatoi, locali e servizi connessi e dei parcheggi a servizio. 2. Nelle aree siglate Sp, all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico sono consentiti interventi fino alla RI, negli altri sottosistemi funzionali sono consentiti interventi fino alla RA di cui all'art. 30,, 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, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA. 3. Viene garantita una dotazione minima di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq. di SUL, salvo specifiche normative di settore. 4. Le eventuali aree non pavimentate dei servizi sportivi al coperto sono gestite in coerenza con le indicazioni del successivo art. 105 delle presenti NTA. |
| 100 | <p>Finalità e articolazione del verde urbano</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il verde urbano è costituito dall'insieme delle aree semi-naturali e comunque non interessate dalla edificazione presenti all'interno del perimetro urbano. 2. Il RU intende mantenere, riqualificare e rendere fruibile il verde urbano per una migliore qualità percettiva e insediativa della città, per l'attenuazione degli inquinamenti atmosferici ed acustici, nonché degli effetti dei picchi climatici. 3. In funzione delle specificità del contesto urbano la disciplina dello <i>Statuto degli ecosistemi e del paesaggio</i> del PS, il RU distingue le componenti del verde urbano considerando le loro differenti funzioni e necessità di gestione, articolandolo in sei tipi: <ul style="list-style-type: none"> - il verde pubblico (Va); - gli orti urbani (Vb); - il verde complementare (Vc); - il verde di ambientazione (Vd); - il verde pertinenziale in area urbana; - il territorio agricolo in ambito urbano (Ve). 4. Al fine di conservare il corretto rapporto tra il verde urbano e il costruito e incrementarne il decoro, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie. 5. E' fatto divieto di effettuare il deposito di qualunque tipo di rifiuto o di materiale che non sia strettamente necessario alla conduzione dell'area e la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, anche se precario, se non espressamente autorizzato secondo la vigente normativa. 6. Per i manufatti costruiti con materiali e tecniche tipiche dell'area senese, di valore storico, tipologico e ambientale si prevede il recupero funzionale senza cambio di destinazione d'uso, con intervento massimo RIa. 7. La Riserva naturale statale di Montecellesi (VT7), di proprietà statale, è gestita direttamente dal Corpo | <p>Finalità e articolazione del verde urbano</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il verde urbano è costituito dall'insieme delle aree semi-naturali e comunque non interessate dalla edificazione presenti all'interno del perimetro urbano. 2. Il RU intende mantenere, riqualificare e rendere fruibile il verde urbano per una migliore qualità percettiva e insediativa della città, per l'attenuazione degli inquinamenti atmosferici ed acustici, nonché degli effetti dei picchi climatici. 3. In funzione delle specificità del contesto urbano la disciplina dello <i>Statuto degli ecosistemi e del paesaggio</i> del PS, il RU distingue le componenti del verde urbano considerando le loro differenti funzioni e necessità di gestione, articolandolo in sei tipi: <ul style="list-style-type: none"> - il verde pubblico (Va); - gli orti urbani (Vb); - il verde complementare (Vc); - il verde di ambientazione (Vd); - il verde pertinenziale in area urbana; - il territorio agricolo in ambito urbano (Ve). 4. Al fine di conservare il corretto rapporto tra il verde urbano e il costruito e incrementarne il decoro, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie. 5. E' fatto divieto di effettuare il deposito di qualunque tipo di rifiuto o di materiale che non sia strettamente necessario alla conduzione dell'area e la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, anche se precario, se non espressamente autorizzato secondo la vigente normativa. 6. Per i manufatti costruiti con materiali e tecniche tipiche dell'area senese, di valore storico, tipologico e ambientale si prevede il recupero funzionale senza cambio di destinazione d'uso, con intervento massimo RIa. 7. La Riserva naturale statale di Montecellesi (VT7), di proprietà statale, è gestita direttamente dal Corpo |

| | Forestale dello Stato. | Forestale dello Stato. |
|-----|---|---|
| 101 | <p>Verde pubblico (Va)</p> <ol style="list-style-type: none"> Il verde pubblico comprende i giardini, il verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, presenti nel tessuto urbano, compresi gli Orti del Tolomei ed il giardino storico de La Lizza, ed è indicato con la sigla Va nella tavola RU2. Nelle aree a verde pubblico, esistenti e di progetto, vengono perseguiti i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, tutelando gli alberi adulti e comunque di grandi dimensioni; - migliorare la qualità dell'arredo vegetale e delle forme di fruizione da parte dei cittadini, riequilibrando i rapporti tra elementi artificiali permanenti ed elementi naturali mutevoli con le stagioni, anche mediante la realizzazione di percorsi ed aree pavimentate con materiali permeabili; - assicurare la integrità fisica e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale. Nelle aree Va esterne al sottosistema funzionale del centro storico, è consentita la realizzazione di piccole strutture in applicazione del "Piano dei chioschi" comunale, contenendo al minimo le superfici pavimentate. | <p>Verde pubblico (Va)</p> <ol style="list-style-type: none"> Il verde pubblico comprende i giardini, il verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, presenti nel tessuto urbano, compresi gli Orti del Tolomei ed il giardino storico de La Lizza, ed è indicato con la sigla Va nella tavola RU2. Nelle aree a verde pubblico, esistenti e di progetto, vengono perseguiti i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, tutelando gli alberi adulti e comunque di grandi dimensioni; - migliorare la qualità dell'arredo vegetale e delle forme di fruizione da parte dei cittadini, riequilibrando i rapporti tra elementi artificiali permanenti ed elementi naturali mutevoli con le stagioni, anche mediante la realizzazione di percorsi ed aree pavimentate con materiali permeabili; - assicurare la integrità fisica e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale. Nelle aree Va esterne al sottosistema funzionale del centro storico, è consentita la realizzazione di piccole strutture in applicazione del "Piano dei chioschi" comunale, contenendo al minimo le superfici pavimentate. Nelle aree esterne al tessuto del Centro Storico (CS), è consentita su iniziativa dell'amministrazione comunale, la realizzazione di orti urbani. |
| 102 | <p>Orti urbani (Vb)</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle aree delimitate nella tavola RU2 come orti urbani (Vb) vengono perseguiti i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del paesaggio; - promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo praticate da cittadini ed associazioni. In singoli orti di dimensione pari o superiore a mq. 50, è consentita la realizzazione di manufatti adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto che soddisfi le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - superficie massima di mq. 0,04 per mq. di orto fino al massimo di mq. 15; - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a falde coperto in legno, rame, lamiera zincata o guaina ardesiata; - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; - altezza massima in gronda di ml. 2,2; - assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché di impianti di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e impianti elettrici aerei; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; - divieto di realizzare recinzioni non schermate da essenze vegetali e di abbattere alberi. ABROGATO La realizzazione dei manufatti è vincolata al mantenimento dell'attività ortiva. Al termine dell'attività ortiva o in caso di abbandono della stessa i manufatti dovranno essere rimossi. La realizzazione dei manufatti per il deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti. Il richiedente deve, preliminarmente alla realizzazione, fornire atto d'obbligo a garanzia della rimozione del manufatto al momento della cessazione dell'attività ortiva. ABROGATO ABROGATO | <p>Orti urbani (Vb)</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle aree delimitate nella tavola RU2 come orti urbani (Vb) vengono perseguiti i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del paesaggio; - promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo praticate da cittadini ed associazioni. In singoli orti di dimensione pari o superiore a mq. 50, è consentita la realizzazione di manufatti adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto che soddisfi le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - superficie massima di mq. 0,04 per mq. di orto fino al massimo di mq. 15; - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a falde coperto in legno, rame, lamiera zincata o guaina ardesiata; - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; - altezza massima in gronda di ml. 2,2; - assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché di impianti di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e impianti elettrici aerei; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; - divieto di realizzare recinzioni non schermate da essenze vegetali e di abbattere alberi. ABROGATO La realizzazione dei manufatti è vincolata al mantenimento dell'attività ortiva. Al termine dell'attività ortiva o in caso di abbandono della stessa i manufatti dovranno essere rimossi. La realizzazione dei manufatti per il deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti. Il richiedente deve, preliminarmente alla realizzazione, fornire atto d'obbligo a garanzia della rimozione del manufatto al momento della cessazione dell'attività ortiva. ABROGATO ABROGATO |

| | | |
|-------------------|--|--|
| | <p>9. Nelle porzioni di orti urbani ricadenti in aree esondabili, è vietata la realizzazione di recinzioni che possano recare ostacolo al libero deflusso delle acque.</p> <p>10. negli orti urbani è consentita la realizzazione di piste ciclopedonali</p> <p>11. sono consentite vasche di raccolta accumulo idrico purchè interrare e comunque dovranno essere evitati ristagni d'acqua a cielo aperto.</p> | <p>9. Nelle porzioni di orti urbani ricadenti in aree esondabili, è vietata la realizzazione di recinzioni che possano recare ostacolo al libero deflusso delle acque.</p> <p>10. negli orti urbani è consentita la realizzazione di piste ciclopedonali</p> <p>11. sono consentite vasche di raccolta accumulo idrico purchè interrare e comunque dovranno essere evitati ristagni d'acqua a cielo aperto.</p> |
| <p>104</p> | <p>Verde di ambientazione (Vd)</p> <p>1. Il verde di ambientazione, indicato con la sigla Vd nelle tavole RU2 ed RU3, ha come finalità quella di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture con i contesti che li circondano.</p> <p>2. Nel caso di aree di verde di ambientazione collocate lungo arterie stradali oppure tra edificato e territorio aperto, la previsione è finalizzata al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante, nonché alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare.</p> <p>3. Il verde di ambientazione è da considerarsi sia che come elemento di mitigazione sia come fascia infrastrutturale ed pertanto possibile realizzarvi infrastrutture di interesse pubblico quali ferroviarie, arterie stradali, parcheggi, aree attrezzate per sosta camper, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.</p> <p>4. Nelle aree Vd ove siano mantenute in produzione coltivazioni legnose con superficie di almeno 3.000 mq è consentita la realizzazione di manufatti di cui all'art. 102 delle presenti NTA. La collocazione dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art. 158 comma 2. Il richiedente deve, preliminarmente alla realizzazione, fornire atto d'obbligo a garanzia della rimozione del manufatto al momento della cessazione dell'attività ortiva o in caso di realizzazione di opera pubblica.</p> | <p>Verde di ambientazione (Vd)</p> <p>1. Il verde di ambientazione, indicato con la sigla Vd nelle tavole RU2 ed RU3, ha come finalità quella di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture con i contesti che li circondano.</p> <p>2. Nel caso di aree di verde di ambientazione collocate lungo arterie stradali oppure tra edificato e territorio aperto, la previsione è finalizzata al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante, nonché alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare.</p> <p>3. Il verde di ambientazione è da considerarsi sia che come elemento di mitigazione sia come fascia infrastrutturale ed pertanto possibile realizzarvi infrastrutture di interesse pubblico quali ferroviarie, arterie stradali, parcheggi, aree attrezzate per sosta camper, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.</p> <p>4. Nelle aree Vd ove siano mantenute in produzione coltivazioni legnose con superficie di almeno 3.000 mq è consentita la realizzazione di manufatti di cui all'art. 102 delle presenti NTA. La collocazione dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art. 158 comma 2. Il richiedente deve, preliminarmente alla realizzazione, fornire atto d'obbligo a garanzia della rimozione del manufatto al momento della cessazione dell'attività ortiva o in caso di realizzazione di opera pubblica.</p> |
| <p>106</p> | <p>Il Verde agricolo in ambito urbano (Ve)</p> <p>1. Il verde agricolo in ambito urbano (Ve) è costituito dalle permanenze degli assetti agrari storici o comunque tradizionali poste all'interno delle mura (le "valli verdi"), lungo le pendici esterne e nei versanti prospicienti, dalle aree agricole intercluse nel centro abitato a seguito dello sviluppo urbano della città.</p> <p>2. In coerenza con lo <i>Statuto degli ecosistemi e del paesaggio</i> del PS, nelle aree Ve vengono perseguiti i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementare i livelli di tutela della biodiversità; - garantire la persistenza delle visuali che storicamente connotano la percezione dell'insediamento murato di Siena, nonché delle visuali percepibili dall'interno delle mura; - mantenere e ove possibile migliorare la qualità delle relazioni percettive tra insediamenti e contesto paesaggistico; - orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici; - incrementare la consistenza della vegetazione autoctona, operando con modalità differenziate negli impluvi e nei versanti ed ove possibile in contiguità con l'attuale distribuzione delle compagini boschive; - incrementare la presenza delle colture arboree, in particolare di olivo, sui ripiani e in generale vicino agli edifici, storici e non, allineati o sparsi lungo i crinali, contrastando i fenomeni di espansione dei seminativi e delle aree incolte; - tutelare i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali; - estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità. - promuovere un progetto di riqualificazione dello spazio suburbano, inteso come area di pertinenza paesistica e basamento figurativo della cinta muraria, in una logica di complementarità con il sistema delle aree verdi interne alle mura; - promuovere attività compatibili con gli assetti edilizi e paesaggistici delle valli verdi interne alle mura. <p>3. Nelle aree Ve ove siano mantenute in produzione coltivazioni legnose con superficie di almeno 3.000 mq è consentita la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 102 delle presenti NTA.</p> | <p>Il Verde agricolo in ambito urbano (Ve)</p> <p>1. Il verde agricolo in ambito urbano (Ve) è costituito dalle permanenze degli assetti agrari storici o comunque tradizionali poste all'interno delle mura (le "valli verdi"), lungo le pendici esterne e nei versanti prospicienti, dalle aree agricole intercluse nel centro abitato a seguito dello sviluppo urbano della città.</p> <p>2. In coerenza con lo <i>Statuto degli ecosistemi e del paesaggio</i> del PS, nelle aree Ve vengono perseguiti i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementare i livelli di tutela della biodiversità; - garantire la persistenza delle visuali che storicamente connotano la percezione dell'insediamento murato di Siena, nonché delle visuali percepibili dall'interno delle mura; - mantenere e ove possibile migliorare la qualità delle relazioni percettive tra insediamenti e contesto paesaggistico; - orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici; - incrementare la consistenza della vegetazione autoctona, operando con modalità differenziate negli impluvi e nei versanti ed ove possibile in contiguità con l'attuale distribuzione delle compagini boschive; - incrementare la presenza delle colture arboree, in particolare di olivo, sui ripiani e in generale vicino agli edifici, storici e non, allineati o sparsi lungo i crinali, contrastando i fenomeni di espansione dei seminativi e delle aree incolte; - tutelare i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali; - estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità. - promuovere un progetto di riqualificazione dello spazio suburbano, inteso come area di pertinenza paesistica e basamento figurativo della cinta muraria, in una logica di complementarità con il sistema delle aree verdi interne alle mura; - promuovere attività compatibili con gli assetti edilizi e paesaggistici delle valli verdi interne alle mura. <p>3. Nelle aree Ve ove siano mantenute in produzione coltivazioni legnose con superficie di almeno 3.000 mq è consentita la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 102 delle presenti NTA.</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | <p>4. Le aree di Ve ricadenti nel Parco del Buongoverno sono gestite attraverso il progetto di cui all'art. 132 delle presenti NTA.</p> <p>5. Nelle aree Ve è consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli di cui all'art. 162 comma 3 e seguenti.</p> <p>6. La collocazione dei manufatti di cui ai commi 3 e 5 dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art.158 comma 2.</p> | <p>4. Le aree di Ve ricadenti nel Parco del Buongoverno sono gestite attraverso il progetto di cui all'art. 132 delle presenti NTA.</p> <p>5. Nelle aree Ve è consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli di cui all'art. 162 comma 3 e seguenti.</p> <p>6. La collocazione dei manufatti di cui ai commi 3 e 5 dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art.158 comma 2.</p> |
| 110 | <p>Parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico (Mbs)</p> <p>1. I parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico comprendono i parcheggi in struttura de il Campo (Fontanella), il Duomo (Porta S. Marco), S. Francesco (B. Peruzzi), Santa Caterina (Esterna Fontebranda), Policlinico (Scotte), S. Miniato (Contratto di Quartiere), Colonna di S. Marco - indicati con la sigla Mbs nelle tavole RU2 - nonché altre strutture private di uso pubblico.</p> <p>2. Sono consentiti interventi di MS, RRC e RI.</p> <p>3. Non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, ad eccezione – per i parcheggi privati di uso pubblico – della trasformazione in parcheggi o box pertinenziali di servizio ad unità immobiliari limitrofe</p> | <p>Parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico (Mbs)</p> <p>1. I parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico comprendono i parcheggi in struttura de il Campo (Fontanella), il Duomo (Porta S. Marco), S. Francesco (B. Peruzzi), Santa Caterina (Esterna Fontebranda), Policlinico (Scotte), S. Miniato (Contratto di Quartiere), Colonna di S. Marco - indicati con la sigla Mbs nelle tavole RU2 - nonché altre strutture private di uso pubblico.</p> <p>2. Sono consentiti interventi di MS, RRC e RI.</p> <p>3. Non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, ad eccezione – per i parcheggi privati di uso pubblico – della trasformazione in parcheggi o box pertinenziali di servizio ad unità immobiliari limitrofe</p> |
| 111 | <p>Struttura e organizzazione della disciplina</p> <p>1. La disciplina della città in trasformazione è articolata in funzione dei tre paradigmi assunti dal RU per gestire l'evoluzione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi di Siena, costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la polarizzazione; ▪ l'integrazione e il riequilibrio; ▪ i rafforzamenti delle reticolarità. <p>2. Gli interventi di polarizzazione hanno per oggetto le trasformazioni urbane che agiscono su parti limitate dell'insediamento comunque idonee a generare ma che generano fenomeni di riqualificazione su porzioni ampie della città. Il PS, con l'individuazione delle ATI (Aree di Trasformazione Integrata), ha preliminarmente individuato la collocazione spaziale di questi poli, di cui il RU programma l'attuazione nel tempo.</p> <p>3. Gli interventi di integrazione e di riequilibrio sono costituiti da azioni diffuse preordinate ad incrementare la qualità insediativa (intesa nelle sue varie accezioni: qualità degli spazi pubblici, accessibilità, risposte puntuali alla domanda insediativa e di mobilità) alle differenti scale e nelle differenti parti della città.</p> <p>4. Gli interventi di rafforzamento delle reticolarità sono costituiti da azioni preordinate a migliorare l'efficienza delle reti e delle relazioni, con il duplice obiettivo di risolvere i problemi pregressi e di creare le premesse logistiche ed infrastrutturali per trasformazioni urbane da attuarsi con i successivi RU.</p> <p>5. La disciplina della presente Parte III è integrata dalle disposizioni riguardanti le trasformazioni agricole nel territorio rurale, contenute nel Titolo V.</p> <p>6. Nella progettazione di interventi di nuova edificazione e di nuove infrastrutture viarie, dovrà essere effettuata una valutazione di clima acustico sulla base delle normative di settore.</p> <p>7. Una volta attuati, gli interventi di cui alla polarizzazione e all'integrazione e riequilibrio acquisiscono la normativa di riferimento del tessuto in cui sono collocati.</p> | <p>Struttura e organizzazione della disciplina</p> <p>1. La disciplina della città in trasformazione è articolata in funzione dei tre paradigmi assunti dal RU per gestire l'evoluzione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi di Siena, costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la polarizzazione; ▪ l'integrazione e il riequilibrio; ▪ i rafforzamenti delle reticolarità. <p>2. Gli interventi di polarizzazione hanno per oggetto le trasformazioni urbane che agiscono su parti limitate dell'insediamento comunque idonee a generare ma che generano fenomeni di riqualificazione su porzioni ampie della città. Il PS, con l'individuazione delle ATI (Aree di Trasformazione Integrata), ha preliminarmente individuato la collocazione spaziale di questi poli, di cui il RU programma l'attuazione nel tempo.</p> <p>3. Gli interventi di integrazione e di riequilibrio sono costituiti da azioni diffuse preordinate ad incrementare la qualità insediativa (intesa nelle sue varie accezioni: qualità degli spazi pubblici, accessibilità, risposte puntuali alla domanda insediativa e di mobilità) alle differenti scale e nelle differenti parti della città.</p> <p>4. Gli interventi di rafforzamento delle reticolarità sono costituiti da azioni preordinate a migliorare l'efficienza delle reti e delle relazioni, con il duplice obiettivo di risolvere i problemi pregressi e di creare le premesse logistiche ed infrastrutturali per trasformazioni urbane da attuarsi con i successivi RU.</p> <p>5. La disciplina della presente Parte III è integrata dalle disposizioni riguardanti le trasformazioni agricole nel territorio rurale, contenute nel Titolo V.</p> <p>6. Nella progettazione di interventi di nuova edificazione e di nuove infrastrutture viarie, dovrà essere effettuata una valutazione di clima acustico sulla base delle normative di settore.</p> <p>7. Una volta attuati, gli interventi di cui alla polarizzazione e all'integrazione e riequilibrio acquisiscono la normativa di riferimento del tessuto in cui sono collocati.</p> |
| 123 | <p>L'ex Idit (ATI 8)</p> <p>1. L'ATI prende il nome da un'area produttiva dismessa il cui elemento più significativo è costituito dall'alta torre dell'essiccatoio. Posta all'estremo sud del territorio comunale in prossimità della frazione di Isola d'Arbia, aumenterà la propria valenza strategica in relazione alla realizzazione della Nuova Cassia e della metropolitana di superficie nella tratta Siena-Monteroni d'Arbia.</p> <p>2. Non essendo stato manifestato alcun interesse all'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG, ed al fine di non precludere le future possibili previsioni, negli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla MS e non è consentita la realizzazione di alcun manufatto aggiuntivo ad eccezione di percorsi ciclopeditoni.</p> | <p>L'ex Idit (ATI 8)</p> <p>1. L'ATI prende il nome da un'area produttiva dismessa il cui elemento più significativo è costituito dall'alta torre dell'essiccatoio. Posta all'estremo sud del territorio comunale in prossimità della frazione di Isola d'Arbia, aumenterà la propria valenza strategica in relazione alla realizzazione della Nuova Cassia e della metropolitana di superficie nella tratta Siena-Monteroni d'Arbia.</p> <p>2. Non essendo stato manifestato alcun interesse all'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG, ed al fine di non precludere le future possibili previsioni, negli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla MS e non è consentita la realizzazione di alcun manufatto aggiuntivo ad eccezione di percorsi ciclopeditoni.</p> |
| 127 | <p>L'area Mens Sana (ATI 12)</p> | <p>L'area Mens Sana (ATI 12)</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Le carenze funzionali del Palazzetto dello Sport che si sono manifestate nel corso degli ultimi anni, anche a fronte degli impegni internazionali della squadra cittadina di basket, sono all'origine dell'ipotesi che punta alla rilocalizzazione di questo impianto sportivo nella Cittadella dello Sport (ATI 7). In attesa della rilocalizzazione il DPV 12 disciplina l'avvio di un intervento di corredo con destinazione direzionale, commercio di vicinato e artigianato di servizio, mantenendo gli impianti sportivi attuali. 2. Stante la necessità di prevedere un intervallo temporale non breve per il trasferimento del Palazzetto dello Sport, nel presente RU agli impianti sportivi attuali è attribuita come categoria massima d'intervento il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) per il palazzetto storico "dodecaedro" e Ristrutturazione Edilizia (RI) per gli altri impianti. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Le carenze funzionali del Palazzetto dello Sport che si sono manifestate nel corso degli ultimi anni, anche a fronte degli impegni internazionali della squadra cittadina di basket, sono all'origine dell'ipotesi che punta alla rilocalizzazione di questo impianto sportivo nella Cittadella dello Sport (ATI 7). In attesa della rilocalizzazione il DPV 12 disciplina l'avvio di un intervento di corredo con destinazione direzionale, commercio di vicinato e artigianato di servizio, mantenendo gli impianti sportivi attuali. 2. Stante la necessità di prevedere un intervallo temporale non breve per il trasferimento del Palazzetto dello Sport, nel presente RU agli impianti sportivi attuali è attribuita come categoria massima d'intervento il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) per il palazzetto storico "dodecaedro" e Ristrutturazione Edilizia (RI) per gli altri impianti. |
| 128 | <p>Aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il RU guida l'attuazione e i percorsi progettuali delle Trasformazioni Urbane (TU) mediante le NTA e le Schede Progetto (TU). 2. Tra gli elementi riportati nelle Schede Progetto sono da considerarsi elementi prescrittivi e non modificabili le destinazioni, le superfici e le quantità contenute nelle TAB. da 1 a 4 con l'eccezione del numero dei lotti indicato nella TAB. 4; le superfici di cui alle TAB. 1, 2 e 3 possono essere soggette a motivate variazioni del $\pm 5\%$ derivanti dal passaggio ad una rappresentazione grafica in scala di maggiore dettaglio rispetto a quella utilizzata nello Schema progettuale allegato. Sono altresì prescrittive le indicazioni riguardanti le dotazioni pubbliche o di uso pubblico da garantire di cui alla Sezione IV della Scheda. 3. Le trasformazioni disciplinate dalle Schede Progetto si attuano con intervento edilizio diretto qualora: <ol style="list-style-type: none"> a) ne vengano rispettate integralmente le indicazioni; b) venga sottoscritto dal proponente un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea polizza fideiussoria, con l'impegno di realizzare le dotazioni pubbliche o di uso pubblico descritte nella scheda di progetto antecedentemente alla dichiarazione di fine lavori delle opere di edilizia privata. 4. Le trasformazioni disciplinate dalle Schede Progetto sono subordinate alla redazione di un Piano attuativo nel caso in cui il proponente, nel rispetto degli elementi prescrittivi e non modificabili indicati in precedenza, intenda variare il numero dei lotti oppure discostarsi dalla Schema progettuale proposto dalla Scheda stessa. In tale caso non si applicano le prescrizioni contenute nei commi 2 e 3 dell'art. 134 delle NTA del PS. 5. Le trasformazioni edilizie prevedono la realizzazione di cisterne interrato per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata. L'obbligo decade, o viene ridotta la capacità, per dimostrate cause di inattuabilità tecnica. | <p>Aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il RU guida l'attuazione e i percorsi progettuali delle Trasformazioni Urbane (TU) mediante le NTA e le Schede Progetto (TU). 2. Tra gli elementi riportati nelle Schede Progetto sono da considerarsi elementi prescrittivi e non modificabili le destinazioni, le superfici e le quantità contenute nelle TAB. da 1 a 4 con l'eccezione del numero dei lotti indicato nella TAB. 4; le superfici di cui alle TAB. 1, 2 e 3 possono essere soggette a motivate variazioni del $\pm 5\%$ derivanti dal passaggio ad una rappresentazione grafica in scala di maggiore dettaglio rispetto a quella utilizzata nello Schema progettuale allegato. Sono altresì prescrittive le indicazioni riguardanti le dotazioni pubbliche o di uso pubblico da garantire di cui alla Sezione IV della Scheda. 3. Le trasformazioni disciplinate dalle Schede Progetto si attuano con intervento edilizio diretto qualora: <ol style="list-style-type: none"> a) ne vengano rispettate integralmente le indicazioni; b) venga sottoscritto dal proponente un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea polizza fideiussoria, con l'impegno di realizzare le dotazioni pubbliche o di uso pubblico descritte nella scheda di progetto antecedentemente alla dichiarazione di fine lavori delle opere di edilizia privata. 4. Le trasformazioni disciplinate dalle Schede Progetto sono subordinate alla redazione di un Piano attuativo nel caso in cui il proponente, nel rispetto degli elementi prescrittivi e non modificabili indicati in precedenza, intenda variare il numero dei lotti oppure discostarsi dalla Schema progettuale proposto dalla Scheda stessa. In tale caso non si applicano le prescrizioni contenute nei commi 2 e 3 dell'art. 134 delle NTA del PS. 5. Le trasformazioni edilizie prevedono la realizzazione di cisterne interrato per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata. L'obbligo decade, o viene ridotta la capacità, per dimostrate cause di inattuabilità tecnica. 6. Al fine di mantenere in efficienza gli edifici esistenti, eventualmente presenti all'interno delle perimetrazioni delle schede TU e in attesa di attuazione delle trasformazioni previste, è consentito l'intervento della ristrutturazione edilizia conservativa (RIa) senza cambio di destinazione d'uso. |
| 130 | <p>Aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il RU regola l'attuazione e i percorsi progettuali delle Aree di Riqualificazione e Completamento (AR) mediante la disciplina normativa contenuta nell'allegato 2 delle NTA - "Le aree di trasformazione con la fattibilità"; l'eventuale ricorso alla pianificazione attuativa è richiamato nei contenuti dello specifico intervento. 2. Le aree di riqualificazione e completamento sono individuate con apposito perimetro e riferimento numerico nelle tavole RU2 ed RU3. Si tratta di trasformazioni di edifici esistenti o della realizzazione di nuovi edifici in aree poste all'interno o ai margini del centro abitato. Le superfici, individuate dal perimetro delle Aree di Riqualificazione e Completamento (AR), possono essere soggette a 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. Le previsioni contenute nelle schede AR dovranno essere attuate per almeno il 90% dell'intera superficie della scheda AR. 3. Salvo specifiche prescrizioni per quanto attiene le dotazioni di parcheggi valgono i minimi di cui all'art. 40 ed è ammessa la possibilità di monetizzare la quota eventualmente mancante per le aree con tessuto CS1, CS2, CS3, PR1 e PR2. | <p>Aspetti generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il RU regola l'attuazione e i percorsi progettuali delle Aree di Riqualificazione e Completamento (AR) mediante la disciplina normativa contenuta nell'allegato 2 delle NTA - "Le aree di trasformazione con la fattibilità"; l'eventuale ricorso alla pianificazione attuativa è richiamato nei contenuti dello specifico intervento. 2. Le aree di riqualificazione e completamento sono individuate con apposito perimetro e riferimento numerico nelle tavole RU2 ed RU3. Si tratta di trasformazioni di edifici esistenti o della realizzazione di nuovi edifici in aree poste all'interno o ai margini del centro abitato. Le superfici, individuate dal perimetro delle Aree di Riqualificazione e Completamento (AR), possono essere soggette a 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. Le previsioni contenute nelle schede AR dovranno essere attuate per almeno il 90% dell'intera superficie della scheda AR. 3. Salvo specifiche prescrizioni per quanto attiene le dotazioni di parcheggi valgono i minimi di cui all'art. 40 ed è ammessa la possibilità di monetizzare la quota eventualmente mancante per le aree con tessuto CS1, CS2, CS3, PR1 e PR2. |

| | | |
|------------|--|--|
| | <p>4. Le trasformazioni edilizie prevedono la realizzazione di cisterne interrato per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata. L'obbligo decade, o viene ridotta la capacità, per dimostrate cause di inattuabilità tecnica.</p> | <p>4. Le trasformazioni edilizie prevedono la realizzazione di cisterne interrato per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata. L'obbligo decade, o viene ridotta la capacità, per dimostrate cause di inattuabilità tecnica.</p> <p>5. Tra gli elementi riportati nelle schede AR sono da considerarsi elementi prescrittivi e non modificabili le destinazioni, l'intervento edilizio, le potenzialità edificatorie, le altezze massime e la quantificazione di eventuali dotazioni pubbliche.</p> |
| <p>148</p> | <p>Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro dei centri abitati, individuato come previsto dall'art. 55 comma 2, lett. b della L.R. 1/2005; nel territorio rurale sono ammesse le trasformazioni previste per l'attività agricola nonché quelle disciplinate esplicitamente dal RU. 2. Il territorio rurale è classificato "a prevalente funzione agricola"; la dizione "territorio rurale" utilizzata nel RU è da considerarsi sinonimo della dizione "territorio aperto" del PS. 3. Il presente Titolo V delle NTA del RU disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - nel Capo I le norme di carattere generale finalizzate ad assicurare la compatibilità delle trasformazioni del territorio rurale con il disegno complessivo del PS, comprensiva della disciplina delle attività estrattive; - nel Capo II le modalità di formazione ed i contenuti dei <i>programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale</i> (di seguito PAPMAA) di cui all'art. 42, comma 6 della L.R. 1/2005. 4. Nel territorio rurale sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di cui ai successivi artt. dal 150 al 162; - Interventi di cui all'art. 85, comma 6, limitatamente al resede degli edifici il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato diverso da eccezionale; 5. Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano Energetico Provinciale approvato con delibera del CP n. 146 del 20.12.2012 è possibile l'inserimento, qualora paesaggisticamente compatibile, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili oltre alla previsione di impianti per l'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana. La realizzazione di impianti per la produzione dell'energia rinnovabile è soggetta alla seguente disciplina: <ol style="list-style-type: none"> a) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture degli edifici, con esclusione di quelli che hanno come intervento massimo consentito il restauro e il risanamento conservativo e comunque devono essere complanari alle falde del tetto; b) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti; c) gli impianti eolici possono essere realizzati esclusivamente nei sottosistemi di paesaggio delle Crete d'Arbia, dei Crinali di via Massetana e Grossetana, delle Colline del Bozzone. La potenza installata deve esser commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del rotore superiore ai 25 mt; d) gli impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) possono essere realizzati ad esclusione dei resedi dei BSA di valore eccezionale dove è peraltro vietata l'installazione degli impianti di cui alle precedenti lettere b) e c) del presente comma; e) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw. 6. La realizzazione di vasche di accumulo di acque (fontoni o invasi artificiali) di superficie superiore ai 200 mq. è subordinata alla presentazione di un PAPMAA che ne dimostri la necessità per finalità colturali. La collocazione dei fontoni, di qualunque dimensione, deve essere coerente con l'efficiente captazione e con le zone di utilizzo delle acque. 7. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. n. 8 del 28/12/2009 per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e | <p>Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro dei centri abitati, individuato come previsto dall'art. 55 comma 2, lett. b della L.R. 1/2005; nel territorio rurale sono ammesse le trasformazioni previste per l'attività agricola nonché quelle disciplinate esplicitamente dal RU. 2. Il territorio rurale è classificato "a prevalente funzione agricola"; la dizione "territorio rurale" utilizzata nel RU è da considerarsi sinonimo della dizione "territorio aperto" del PS. 3. Il presente Titolo V delle NTA del RU disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - nel Capo I le norme di carattere generale finalizzate ad assicurare la compatibilità delle trasformazioni del territorio rurale con il disegno complessivo del PS, comprensiva della disciplina delle attività estrattive; - nel Capo II le modalità di formazione ed i contenuti dei <i>programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale</i> (di seguito PAPMAA) di cui all'art. 42, comma 6 della L.R. 1/2005. 4. Nel territorio rurale sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di cui ai successivi artt. dal 150 al 162; - Interventi di cui all'art. 85, comma 6, limitatamente al resede degli edifici il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato diverso da eccezionale; 5. Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano Energetico Provinciale approvato con delibera del CP n. 146 del 20.12.2012 è possibile l'inserimento, qualora paesaggisticamente compatibile, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili oltre alla previsione di impianti per l'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana. La realizzazione di impianti per la produzione dell'energia rinnovabile è soggetta alla seguente disciplina: <ol style="list-style-type: none"> f) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture degli edifici, con esclusione di quelli che hanno come intervento massimo consentito il restauro e il risanamento conservativo e comunque devono essere complanari alle falde del tetto; g) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti; h) gli impianti eolici possono essere realizzati esclusivamente nei sottosistemi di paesaggio delle Crete d'Arbia, dei Crinali di via Massetana e Grossetana, delle Colline del Bozzone. La potenza installata deve esser commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del rotore superiore ai 25 mt; i) gli impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) possono essere realizzati ad esclusione dei resedi dei BSA di valore eccezionale dove è peraltro vietata l'installazione degli impianti di cui alle precedenti lettere b) e c) del presente comma; j) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw. 6. La realizzazione di vasche di accumulo di acque (fontoni o invasi artificiali) di superficie superiore ai 200 mq. è subordinata alla presentazione di un PAPMAA che ne dimostri la necessità per finalità colturali. La collocazione dei fontoni, di qualunque dimensione, deve essere coerente con l'efficiente captazione e con le zone di utilizzo delle acque. 7. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. n. 8 del 28/12/2009 per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e |

| | | |
|-----|---|---|
| | <p>PAE12. Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti e pavimentazioni. Sono esclusi comunque i resedi dei BSA valutati di valore eccezionale.</p> <p>8. Nel territorio rurale è vietata la realizzazione di nuovi alberghi, anche mediante la richiesta di cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, La disciplina relativa all'attività ricettiva di "albergo diffuso" di cui alla Legge regionale 27 novembre 2013, n. 71, è recepita 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.</p> <p>9. E' vietata la realizzazione di volumi sotterranei diversi dalle cantine e dai volumi tecnici di cui all'art.13, co.1 delle presenti norme. E' consentita, ad esclusione dei resedi di valore eccezionale, la realizzazione di parcheggi a scomparsa, nella misura massima di un posto auto per unità immobiliare.</p> <p>10. La realizzazione di trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali nel territorio rurale non previste dal RU e proposte da soggetti pubblici, è subordinata ad uno specifico accordo di pianificazione che accerti il rispetto delle prestazioni non negoziabili definite nella Parte II, Titolo I del PS, nonché la coerenza sostanziale con la disciplina del PS e del RU.</p> <p>11. E' da considerarsi come attività compatibile con il territorio rurale la predisposizione di aree di sepoltura di animali d'affezione, di peso non superiore a 70Kg. Tali aree sono ammissibili nel territorio rurale, ad esclusione dei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12, prevedendo una fascia di rispetto della consistenza di 50 m dal perimetro dell'area di sepoltura. 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 PAPMAA oppure con le modalità previste per le aziende prive della superficie fondiaria minima.</p> <p>12. Qualsiasi edificazione nel territorio rurale dovrà sottostare a quanto previsto dall'articolo 158 comma 2.</p> | <p>PAE12. Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti e pavimentazioni. Sono esclusi comunque i resedi dei BSA valutati di valore eccezionale.</p> <p>8. Nel territorio rurale è vietata la realizzazione di nuovi alberghi, anche mediante la richiesta di cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, La disciplina relativa all'attività ricettiva di "albergo diffuso" di cui alla Legge regionale 27 novembre 2013, n. 71, è recepita 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.</p> <p>9. E' vietata la realizzazione di volumi sotterranei diversi dalle cantine e dai volumi tecnici di cui all'art.13, co.1 delle presenti norme. E' consentita, ad esclusione dei resedi di valore eccezionale, la realizzazione di parcheggi a scomparsa, nella misura massima di un posto auto per unità immobiliare o di parcheggi sotterranei utilizzando preesistenti salti di quota, individuati da muri a retta o da scarpate con pendenza minima 1:1 e la viabilità esistente, in assenza di risagomature di versanti. Sono consentite limitate modifiche alla viabilità esistente..</p> <p>10. La realizzazione di trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali nel territorio rurale non previste dal RU e proposte da soggetti pubblici, è subordinata ad uno specifico accordo di pianificazione che accerti il rispetto delle prestazioni non negoziabili definite nella Parte II, Titolo I del PS, nonché la coerenza sostanziale con la disciplina del PS e del RU.</p> <p>11. E' da considerarsi come attività compatibile con il territorio rurale la predisposizione di aree di sepoltura di animali d'affezione, di peso non superiore a 70Kg. Tali aree sono ammissibili nel territorio rurale, ad esclusione dei sistemi PAE1, PAE8, PAE9, PAE10 e PAE12, prevedendo una fascia di rispetto della consistenza di almeno 50 200 m 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 PAPMAA esclusivamente da parte di aziende con le superfici minime definite dal PTCP.oppure con le modalità previste per le aziende prive della superficie fondiaria minima.</p> <p>12. Qualsiasi edificazione nel territorio rurale dovrà sottostare a quanto previsto dall'articolo 158 comma 2.</p> |
| 150 | <p>Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)</p> <p>1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema di fondovalle dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilo ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate; - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica (struttura gerarchizzata dei canali paralleli od ortogonali al corso d'acqua principale) o comunque la rete scolante, reintroducendo elementi vegetali, lineari di suddivisione dei campi e lungo i fossi (siepi, filari, alberate, etc.). <p>2. I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte in questo Sistema di Paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle azioni di cui al comma precedente. In particolare, lo sviluppo della vegetazione igrofila può essere favorito attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno 10 m. di spessore misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 15 m. a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.</p> <p>3. Gli interventi di restauro e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie il miglioramento della continuità ambientale e quelle descritte al comma 1.</p> <p>4. Il sottosistema di Pian del Lago (PAE 1), in considerazione delle eccezionali caratteristiche del paesaggio derivante dalle bonifiche settecentesche e della vulnerabilità degli acquiferi sottiacenti, deve essere mantenuto integro ed inedificato senza previsioni di trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Non è</p> | <p>Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)</p> <p>1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema di fondovalle dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilo ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate; - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica (struttura gerarchizzata dei canali paralleli od ortogonali al corso d'acqua principale) o comunque la rete scolante, reintroducendo elementi vegetali, lineari di suddivisione dei campi e lungo i fossi (siepi, filari, alberate, etc.). <p>2. I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte in questo Sistema di Paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle azioni di cui al comma precedente. In particolare, lo sviluppo della vegetazione igrofila può essere favorito attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno 10 m. di spessore misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 15 m. a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.</p> <p>3. Gli interventi di restauro e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie il miglioramento della continuità ambientale e quelle descritte al comma 1.</p> <p>4. Il sottosistema di Pian del Lago (PAE 1), in considerazione delle eccezionali caratteristiche del paesaggio derivante dalle bonifiche settecentesche e della vulnerabilità degli acquiferi sottiacenti, deve essere mantenuto integro ed inedificato senza previsioni di trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Non è</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>pertanto consentita la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli anche tramite PAPMAA.</p> <p>5. Nel sottosistema delle Pianure alluvionali (PAE 2) deve essere promossa la costituzione di parchi fluviali pubblici o aperti alla fruizione pubblica che associno finalità di protezione collegate alla conservazione della vegetazione autoctona con funzioni ricreative e di connessione tra insediamenti urbani e produttivi.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di annessi rurali tramite PAPMAA con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.</p> <p>6. Nel sottosistema delle Alluvioni collinari (PAE 3) è ammessa la realizzazione di annessi rurali tramite PAPMAA con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.</p> | <p>pertanto consentita la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli anche tramite PAPMAA.</p> <p>5. Nel sottosistema delle Pianure alluvionali (PAE 2) deve essere promossa la costituzione di parchi fluviali pubblici o aperti alla fruizione pubblica che associno finalità di protezione collegate alla conservazione della vegetazione autoctona con funzioni ricreative e di connessione tra insediamenti urbani e produttivi.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di annessi rurali tramite PAPMAA con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.</p> <p>6. Nel sottosistema delle Alluvioni collinari (PAE 3) è ammessa la realizzazione di annessi rurali tramite PAPMAA con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.</p> |
| 158 | <p>Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PAPMAA</p> <p>1. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere coerente con la disciplina dello Statuto del suolo e dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.</p> <p>2. Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PAPMAA, posti all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del PTCP così come delimitate nelle tavole RU3, sono da rispettare le norme di riferimento di cui all'articolo 13.13 e 13.14 del PTCP vigente. In tutto il territorio agricolo è altresì prescritto il rispetto dei seguenti criteri per la collocazione e dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PAPMAA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati di BSA; - la collocazione di nuovi edifici non deve interferire fisicamente o percettivamente con elementi significativi di resede di BSA quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie; - collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (cigionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza sia stata accertata attraverso una lettura puntuale degli "Elementi della tessitura agraria da tutelare" indicati nelle tavole RU2; - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato; - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi; - privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso; - privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati; - adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici; - nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificio esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml. 15; - nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento; - rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi da 3 a 8. <p>3. Salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PAPMAA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 4 m. in gronda. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire il suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.</p> | <p>Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PAPMAA</p> <p>1. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere coerente con la disciplina dello Statuto del suolo e dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.</p> <p>2. Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PAPMAA, posti all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del PTCP così come delimitate nelle tavole RU3 e PS C.5/02 – Sistemi e Sottosistemi del Paesaggio, sono da rispettare le norme di riferimento di cui all'articolo 13.13 e 13.14 del PTCP vigente. In tutto il territorio agricolo è altresì prescritto il rispetto dei seguenti criteri per la collocazione e dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PAPMAA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati di BSA; - la collocazione di nuovi edifici non deve interferire fisicamente o percettivamente con elementi significativi di resede di BSA quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie; - collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (cigionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza sia stata accertata attraverso una lettura puntuale degli "Elementi della tessitura agraria da tutelare" indicati nelle tavole RU2; - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato; - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi; - privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso; - privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati; - adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici; - nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificio esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml. 15; - nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento; - rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi da 3 a 8. <p>3. Salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PAPMAA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 4 m. in gronda. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire il suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | <p>4. Gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde.</p> <p>5. E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni (salti di gatto). L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici.</p> <p>6. Le cantine parzialmente o totalmente interrato devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno ed utilizzando convenientemente pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti (muri a retta, scarpate, mura di contenimento o recinzione, etc.), anche al fine di limitare la consistenza e la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Le dimensioni delle superfici esterne (spazi di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio ecc.) devono essere contenute e deve essere curata in modo specifico la loro finitura. Deve essere privilegiato l'utilizzo della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario al sistema produttivo aziendale, utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere di reinserimento del contesto. Le strutture fuori terra delle cantine devono essere contestualizzate con le parti interrate e con il resede.</p> <p>7. L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile.</p> <p>8. Gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.</p> | <p>4. Gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde.</p> <p>5. E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni (salti di gatto). L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici.</p> <p>6. Le cantine parzialmente o totalmente interrato devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno ed utilizzando convenientemente pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti (muri a retta, scarpate, mura di contenimento o recinzione, etc.), anche al fine di limitare la consistenza e la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Le dimensioni delle superfici esterne (spazi di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio ecc.) devono essere contenute e deve essere curata in modo specifico la loro finitura. Deve essere privilegiato l'utilizzo della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario al sistema produttivo aziendale, utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere di reinserimento del contesto. Le strutture fuori terra delle cantine devono essere contestualizzate con le parti interrate e con il resede.</p> <p>7. L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile.</p> <p>8. Gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.</p> |
| 159 | <p>Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione</p> <p>2. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo avranno una SUL massima di mq. 130, distribuita su un unico livello. L'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage.</p> <p>3. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.</p> <p>4. La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e, finestre a raso, balconi in aggetto e corpi sporgenti in aggetto. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. E' vietato l'uso di materiali plastici.</p> <p>5. ABROGATO</p> <p>6. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto, assumendo come riferimenti i medesimi criteri esplicitati nel precedente art.158, comma 2.</p> <p>7. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dalla strada podereale ml. 5, massima ml. 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10; - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'art. 107 delle presenti NTA; - un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo. | <p>Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione</p> <p>1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo avranno una SUL massima di mq. 130, distribuita su un unico livello. L'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage.</p> <p>2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.</p> <p>3. La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e, finestre a raso, balconi in aggetto e corpi sporgenti in aggetto. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. E' vietato l'uso di materiali plastici.</p> <p>4. ABROGATO</p> <p>5. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto, assumendo come riferimenti i medesimi criteri esplicitati nel precedente art.158, comma 2.</p> <p>6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dalla strada podereale ml. 5, massima ml. 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10; - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'art. 107 delle presenti NTA; - un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo. |
| 160 | <p>Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime</p> <p>8. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5 della LR 65/2014 e s.m.i. da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime stabilite dal PTCP non è soggetta alla presentazione di PAPMAA.</p> <p>2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto:</p> | <p>Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime</p> <p>1. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5 della LR 65/2014 e s.m.i. da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime stabilite dal PTCP non è soggetta alla presentazione di PAPMAA.</p> <p>2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle condizioni fissate da Regolamento Regionale di attuazione riguardante il territorio |

| | | |
|-----|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - delle condizioni fissate dal DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, art. 5, co. 1 e 2; - delle prescrizioni di cui all'art. 158, comma 2 <p>3. Nelle aziende prive delle superfici fondiari minime stabilite dal PTCP è ammessa la realizzazione di annessi agricoli conformemente a quanto stabilito dal successivo art. 161.</p> | <p>rurale DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, art. 5, co. 1 e 2;</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle prescrizioni di cui all'art. 158, comma 2" <p>3. Nelle aziende prive delle superfici fondiari minime stabilite dal PTCP non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli conformemente a quanto stabilito dal successivo art. 161 eccedenti le capacità produttive.</p> |
| 161 | <p>Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione dei sottosistemi di Pian del Lago e delle Pianure alluvionali di cui alla tavole di RU siglate rispettivamente come PAE 1 e PAE 2; - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata. E' consentita la realizzazione della copertura integrata con pannelli fotovoltaici; - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; - superficie massima coperta di mq. 15 e altezza massima in gronda di ml. 2,4; - assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico ; - divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi. 2. La realizzazione dei manufatti è vincolata al mantenimento dell'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo. La realizzazione è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti. 3. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare: <ul style="list-style-type: none"> - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto; - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 3000 mq. - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 158, co. 2 delle presenti NTA. 4. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione dell'annesso o del manufatto in caso di cessazione dell'attività agricola, degrado del manufatto dovuto all'incuria, realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche, accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. 5. ABROGATO 6. ABROGATO 7. ABROGATO | <p>Installazione Realizzazione di nuovi annessi manufatti precari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R dei manufatti precari di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 e s.m.i. è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione dei sottosistemi di Pian del Lago e delle Pianure alluvionali di cui alla tavole di RU siglate rispettivamente come PAE 1 e PAE 2; - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata. E' consentita la realizzazione della copertura integrata con pannelli fotovoltaici; - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; - superficie massima coperta di mq. 15 e altezza massima in gronda di ml. 2,4; - assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico ; - divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi. 2. La realizzazione dei manufatti è vincolata al mantenimento dell'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo. La realizzazione è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti. 3. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare: <ul style="list-style-type: none"> - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto; - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 3000 mq. - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 158, co. 2 delle presenti NTA. 4. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione dell'annesso o del manufatto in caso di cessazione dell'attività agricola, degrado del manufatto dovuto all'incuria, realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche, accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. 5. Al fine di allevare cavalli è consentita alle condizioni di cui allo specifico regolamento regionale, l'istallazione di manufatti precari senza che sia modificata la morfologia dei luoghi. 6. La realizzazione dei manufatti precari di cui al comma 4 può essere richiesta dai proprietari del terreno e dei cavalli ed è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 158 comma 2 alinea da 1 a 6, e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione dei sottosistemi di Pian del Lago e delle Pianure alluvionali di cui alla tavole di RU siglate rispettivamente come PAE 1 e PAE 2; la realizzazione è consentita inoltre nelle aree Ve di cui all'art. 106 e, qualora consentito dalle normative igienico-sanitarie vigenti, nei resedi dei BSA collocati sia in ambito urbano che rurale; |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - costruzione in legno, eventualmente con struttura metallica, appoggiata al suolo (senza fondazioni) Eventuali pavimenti non potranno essere realizzati con una soletta di cemento direttamente appoggiata a terra. La copertura potrà essere realizzata sia a pendenza singola che doppia, in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata; - a copertura delle porte di accesso potrà essere previsto uno sporto di gronda non superiore ad un metro; pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; - superficie massima di mq. 15 per ogni 5000 mq. di terreno e comunque fino ad un massimo di 90 mq. (6 box comprensivi di piccoli spazi di servizio), con altezza massima in gronda di ml. 2,50; - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo e/o impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché quelli di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; - eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; - divieto di abbattere alberi. <p>6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 4 è vincolata al mantenimento in essere dell'attività di allevamento dei cavalli.</p> <p>7. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto; - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 5000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari; - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 158, comma 2 delle presenti NTA. <p>8. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario o richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione del manufatto precario, di cui ai commi 1 e 4, in caso di cessazione dell'attività agricola o di allevamento dei cavalli, o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste.</p> |
| 162 | <p>Installazione di manufatti precari e di serre temporanee</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realizzazione di manufatti aziendali temporanei e serre per l'attività delle aziende agricole di cui all'art. 70 della LR 65/2014 e s.m.i. è soggetta alle condizioni dello specifico regolamento regionale. I manufatti di cui sopra sono ammessi in tutto il territorio rurale ad esclusione dei resedi di valore eccezionale dei BSA. 2. ABROGATO 3. Al fine di consentire lo svolgimento di attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale e permettere di allevare cavalli è consentita alle condizioni di cui allo specifico regolamento regionale, l'installazione di annessi e manufatti senza che sia modificata la morfologia dei luoghi e purché tali manufatti siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. 4. La realizzazione degli annessi e manufatti di cui al comma 3 può essere richiesta dai proprietari del terreno e dei cavalli ed è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 158 comma 2 alinea da 1 a 6, e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione dei sottosistemi di Pian del Lago e delle Pianure alluvionali di cui alla tavole di RU siglate rispettivamente come PAE 1 e PAE 2; la realizzazione è consentita inoltre nelle aree Ve di cui all'art. 106 e, qualora consentito dalle normative igienico-sanitarie vigenti, nei resedi dei BSA collocati sia in ambito urbano che rurale; - costruzione in legno, eventualmente con struttura metallica, appoggiata al suolo (senza fondazioni) Eventuali pavimenti non dovranno essere realizzati con una soletta di cemento direttamente appoggiata a terra. La copertura potrà essere realizzata sia a pendenza singola che doppia, in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata. A copertura delle porte di accesso potrà essere previsto uno sporto di gronda non superiore ad un metro; - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o | <p>Installazione di manufatti precari e di serre temporanee da parte di imprenditori agricoli</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realizzazione di manufatti aziendali temporanei e serre per l'attività delle aziende agricole di cui all'art. 70 della LR 65/2014 e s.m.i. è soggetta alle condizioni dello specifico regolamento regionale. I manufatti di cui sopra sono ammessi in tutto il territorio rurale ad esclusione dei resedi di valore eccezionale dei BSA. 2. I manufatti dovranno avere dimensioni commisurate alle motivate esigenze produttive da dimostrare prima dell'istallazione. 3. Al fine di consentire lo svolgimento di attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale e permettere di allevare cavalli è consentita alle condizioni di cui allo specifico regolamento regionale, l'istallazione di annessi e manufatti senza che sia modificata la morfologia dei luoghi e purché tali manufatti siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. 4. La realizzazione degli annessi e dei manufatti precari di cui al comma 3 può essere richiesta dai proprietari del terreno e dei cavalli ed è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 158 comma 2 alinea da 1 a 6, e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione dei sottosistemi di Pian del Lago e delle Pianure alluvionali di cui alla tavole di RU siglate rispettivamente come PAE 1 e PAE 2; la realizzazione è consentita inoltre nelle aree Ve di cui all'art. 106 e, qualora consentito dalle normative igienico-sanitarie vigenti, nei resedi dei BSA collocati sia in ambito urbano che rurale; - costruzione in legno, eventualmente con struttura metallica, appoggiata al suolo (senza fondazioni). Eventuali pavimenti non dovranno potranno essere realizzati con una soletta di cemento direttamente appoggiata a terra. - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni; |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | <p>marroni;</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie massima di mq. 15 per ogni 5000 mq. di terreno e comunque fino ad un massimo di 90 mq. (6 box comprensivi di piccoli spazi di servizio), con altezza massima in gronda di ml. 2,50; - assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché quelli di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; - divieto di abbattere alberi. <p>5. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è vincolata al mantenimento in essere dell'attività di allevamento dei cavalli.</p> <p>6. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto; - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 5000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari; - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 158, comma 2 delle presenti NTA. <p>7. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione dell'annesso o del manufatto in caso di cessazione dell'attività, degrado del manufatto dovuto all'incuria, realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche, accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - superficie massima di mq. 15 per ogni 5000 mq. di terreno e comunque fino ad un massimo di 90 mq. (6 box comprensivi di piccoli spazi di servizio), con altezza massima in gronda di ml. 2,50; - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo e/o impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché quelli di illuminazione esterna; - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; - divieto di abbattere alberi. <p>5. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è vincolata al mantenimento in essere dell'attività di allevamento dei cavalli.</p> <p>6. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto; - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 5000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari; - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 158, comma 2 delle presenti NTA. <p>7. La realizzazione dei manufatti di cui ai commi 1 e 3 è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente dell'imprenditore di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione dell'annesso o del manufatto precario o serra in caso di cessazione dell'attività, degrado del manufatto dovuto all'incuria, realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche, accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste.</p> |
| | <p>Parte IV La disciplina delle compatibilità</p> | <p>Parte IV La disciplina delle compatibilità</p> |
| <p>166</p> | <p>Corsi d'acqua individuati nel P.I.T.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nella tavola della Pericolosità idraulica (RU4) sono stati evidenziati i corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico, individuati nel quadro conoscitivo del P.I.T. e sottoposti alle misure di salvaguardia della Disciplina del P.I.T. 2. Nei corsi d'acqua di cui al precedente comma si applica la Legge regionale in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua. 3. Gli interventi sui corsi d'acqua non elencati nel P.I.T. o nelle aree immediatamente vicine, sono soggetti al rilascio di un parere da parte dell'Ufficio Difesa del Suolo dell'Amministrazione Provinciale e/o da parte dell'Ufficio Regionale di Difesa del Suolo a seconda del tipo di opera o di intervento previsto | <p>Corsi d'acqua individuati nel P.I.T.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nella tavola della Pericolosità idraulica (RU4) sono stati evidenziati i corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico, individuati nel quadro conoscitivo del P.I.T. e sottoposti alle misure di salvaguardia della Disciplina del P.I.T. 2. Nei corsi d'acqua di cui al precedente comma si applica la Legge regionale in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua. 3. Gli interventi sui corsi d'acqua non elencati nel P.I.T. o nelle aree immediatamente vicine, sono soggetti al rilascio di un parere da parte dell'Ufficio Difesa del Suolo dell'Amministrazione Provinciale e/o da parte dell'Ufficio Regionale di Difesa del Suolo a seconda del tipo di opera o di intervento previsto |
| <p>167</p> | <p>Criteria generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica, ai sensi del Regolamento attuativo in materia di indagini geologiche della normativa regionale vigente sul governo del territorio</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le condizioni di fattibilità, in funzione della pericolosità idraulica dell'area e dell'uso del territorio, devono rispettare i criteri generali in relazione agli aspetti idraulici del Regolamento attuativo regionale. 2. ABROGATO 3. ABROGATO | <p>Criteria generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I4) ed elevata (I3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali: <ol style="list-style-type: none"> a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura; c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni; - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree; <p>e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;</p> <p>f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;</p> <p>h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.</p> <p>2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.</p> <p>3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.</p> |
| 168 | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PIME nella Tavola RU4 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. Nelle aree PIME occorre inoltre rispettare quanto previsto dalla Legge regionale in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua. 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO 6. ABROGATO 7. ABROGATO 8. ABROGATO 9. ABROGATO 10. ABROGATO 11. ABROGATO 12. ABROGATO | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PIME nella Tavola RU4 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. Nelle aree PIME occorre inoltre rispettare quanto previsto dalla Legge regionale in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua. 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO 6. ABROGATO 7. ABROGATO 8. ABROGATO 9. ABROGATO 10. ABROGATO 11. ABROGATO 12. ABROGATO |
| 169 | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PIE nella Tavola RU4 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. ABROGATO 3. ABROGATO | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PIE nella Tavola RU4 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. ABROGATO 3. ABROGATO |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> <p>3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.</p> <p>4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa (G.1) possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.</p> |
| 172 | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PFME nella Tavola RU5 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO 6. ABROGATO 7. ABROGATO 8. ABROGATO | <p>Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree perimetrate PFME nella Tavola RU5 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO 6. ABROGATO 7. ABROGATO 8. ABROGATO |
| 173 | <p>Verifiche ambientali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prima della richiesta di un titolo edilizio per nuova edificazione o cambio d'uso, i richiedenti devono verificare se l'area è inserita nell'anagrafe dei siti interessati da procedimento di bonifica riportati sul Sistema Informativo Regionale SISBON. In base al tipo di procedimento ambientale in corso sarà necessario attuare le linee guida regionali e gli indirizzi operativi in materia di siti inquinati. 2. Il DPGR n.14/R-2004 ed in particolare gli articoli 48 e 63, prevede che nella progettazione di interventi edilizi e/o di recupero per: <ul style="list-style-type: none"> - la riconversione di siti precedentemente destinati ad uso commerciale ed industriale in aree residenziali; - la dismissione di attività commerciali e industriali, caratterizzate da attività potenzialmente inquinanti ai sensi del D.M. del 16/05/89 e/o ai sensi del vigente Piano Provinciale di bonifica delle aree inquinate con cambio di attività anche senza variazione di destinazione d'uso urbanistica; - debba essere certificata l'assenza di contaminazione mediante la redazione di un Piano di indagini e la conseguente esecuzione di accertamenti ambientali effettuati sotto controllo dell'ARPAT e della Provincia che attestino il non superamento delle Concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) come definite dal Dlgs n.152/2006. Il livello di approfondimento del Piano di indagini sarà commisurato alla tipologia effettiva delle pregresse attività condotte nel sito interessato. | <p>Verifiche ambientali</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prima della richiesta di un titolo edilizio per nuova edificazione o cambio d'uso, i richiedenti devono verificare se l'area è inserita nell'anagrafe dei siti interessati da procedimento di bonifica riportati sul Sistema Informativo Regionale SISBON. In base al tipo di procedimento ambientale in corso sarà necessario attuare le linee guida regionali e gli indirizzi operativi in materia di siti inquinati. 2. Il DPGR n.14/R-2004 ed in particolare gli articoli 48 e 63, prevede che nella progettazione di interventi edilizi e/o di recupero per: <ul style="list-style-type: none"> - la riconversione di siti precedentemente destinati ad uso commerciale ed industriale in aree residenziali; - la dismissione di attività commerciali e industriali, caratterizzate da attività potenzialmente inquinanti ai sensi del D.M. del 16/05/89 e/o ai sensi del vigente Piano Provinciale di bonifica delle aree inquinate con cambio di attività anche senza variazione di destinazione d'uso urbanistica; - debba essere certificata l'assenza di contaminazione mediante la redazione di un Piano di indagini e la conseguente esecuzione di accertamenti ambientali effettuati sotto controllo dell'ARPAT e della Provincia che attestino il non superamento delle Concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) come definite dal Dlgs n.152/2006. Il livello di approfondimento del Piano di indagini sarà commisurato alla tipologia effettiva delle pregresse attività condotte nel sito interessato. |
| 174 | <p>Terre e rocce da scavo</p> <p>I materiali di scavo provenienti da interventi edilizi potranno essere gestiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ come rifiuto da conferirsi ad impianti autorizzati ai sensi del d.lgs. 152/06 mediante formulario di identificazione del rifiuto ex art. 195 d.lgs. 152/06, previa eventuale caratterizzazione analitica richiesta dall'impianto; ▪ in regime di esclusione dalla normativa sui rifiuti ai sensi dell'art 185 c.1, lett. c) d.lgs. 152/06 se riutilizzati integralmente all'interno del cantiere di scavo e se previsto nel progetto edilizio; ▪ come sottoprodotto ai sensi dell'articolo 184-bis del d.lgs. 152/06 e s.m.i. previa presentazione di apposita dichiarazione all'ARPAT ai sensi dell'articolo 41 bis del "Decreto del fare", convertito nella L.98/13. Criterio applicabile per qualunque quantitativo, proveniente da cantieri le cui opere non sono soggette ad VIA o AIA nonché, in caso di quantità inferiori o uguali ai 6000 mc, anche | <p>Terre e rocce da scavo</p> <p>I materiali di scavo provenienti da interventi edilizi potranno essere gestiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ come rifiuto da conferirsi ad impianti autorizzati ai sensi del d.lgs. 152/06 mediante formulario di identificazione del rifiuto ex art. 195 d.lgs. 152/06, previa eventuale caratterizzazione analitica richiesta dall'impianto; ▪ in regime di esclusione dalla normativa sui rifiuti ai sensi dell'art 185 c.1, lett. c) d.lgs. 152/06 se riutilizzati integralmente all'interno del cantiere di scavo e se previsto nel progetto edilizio; ▪ come sottoprodotto ai sensi dell'articolo 184-bis del d.lgs. 152/06 e s.m.i. previa presentazione di apposita dichiarazione all'ARPAT ai sensi dell'articolo 41 bis del "Decreto del fare", convertito nella L.98/13. Criterio applicabile per qualunque quantitativo, proveniente da cantieri le cui opere non sono soggette ad VIA o AIA nonché, in caso di quantità inferiori o uguali ai 6000 mc, anche |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>per opere soggette a VIA ed AIA.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ come sottoprodotto, ai sensi dell'art. 184 bis d.gs. 152/06, previa approvazione del Piano di Utilizzo redatto ai sensi del DM 11 agosto 2012 n. 161 da presentarsi 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, esclusivamente per i progetti sottoposti a Valutazione di impatto ambientale (VIA) o Autorizzazione integrata ambientale (AIA) con produzione di terre per quantitativi superiori ai 6000 mc. | <p>per opere soggette a VIA ed AIA.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ come sottoprodotto, ai sensi dell'art. 184 bis d.gs. 152/06, previa approvazione del Piano di Utilizzo redatto ai sensi del DM 11 agosto 2012 n. 161 da presentarsi 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, esclusivamente per i progetti sottoposti a Valutazione di impatto ambientale (VIA) o Autorizzazione integrata ambientale (AIA) con produzione di terre per quantitativi superiori ai 6000 mc. |
| 176 | <p>Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le zone di interesse archeologico, di cui all'art.142, co.1, lettera m) del D.lgs 42/2004 e le aree e beni assoggettati a vincolo archeologico ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i., oggetto di tutela, sono individuate dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico nonché dalla tavola B.8.1/10 del PS vigente che localizza puntualmente le attuali aree di interesse archeologico sottoposte a tutela. In ogni caso l'intero territorio comunale può essere interessato dalla presenza di siti di interesse archeologico. Gli aggiornamenti dei siti di interesse archeologico sono di competenza della Soprintendenza Archeologica della Toscana e costituiscono riferimento necessario per l'attuazione del RU. 2. Nelle aree soggette a vincolo archeologico sono ammesse solo le trasformazioni edilizie necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, di competenza e realizzate dagli enti o dalle istituzioni scientifiche autorizzate. Per gli edifici esistenti ricadenti in dette aree sono consentiti solo interventi di rifunzionalizzazione e mantenimento senza aumenti di volume con esclusione di qualsiasi opera che comporti escavazione del terreno. 3. La normativa di tutela del presente articolo è concorrente con quella statale di tutela dei siti e delle aree di interesse archeologico di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Qualunque ritrovamento di natura archeologica rinvenuto nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri delle aree di cui al comma 1, è soggetto alle forme di tutela previste dalla normativa sopra richiamata. 4. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, ad eccezione degli interventi che non comportino azioni di escavazione del terreno, sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Toscana ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. 5. Il nulla-osta preventivo deve essere richiesto anche per qualunque opera effettuata nell'ambito della conduzione agraria che trasformi radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori a 1,00 m. 6. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, degli edifici e loro pertinenze nonché delle infrastrutture esistenti non necessitano di nulla-osta preventivo. | <p>Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le zone di interesse archeologico, di cui all'art.142, co.1, lettera m) del D.lgs 42/2004 e le aree e beni assoggettati a vincolo archeologico ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i., oggetto di tutela, sono individuate dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico nonché dalla tavola B.8.1/10 del PS vigente che localizza puntualmente le attuali aree di interesse archeologico sottoposte a tutela. In ogni caso l'intero territorio comunale può essere interessato dalla presenza di siti di interesse archeologico. Gli aggiornamenti dei siti di interesse archeologico sono di competenza della Soprintendenza Archeologica della Toscana e costituiscono riferimento necessario per l'attuazione del RU. 2. Nelle aree soggette a vincolo archeologico sono ammesse solo le trasformazioni edilizie necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, di competenza e realizzate dagli enti o dalle istituzioni scientifiche autorizzate. Per gli edifici esistenti ricadenti in dette aree sono consentiti solo interventi di rifunzionalizzazione e mantenimento senza aumenti di volume con esclusione di qualsiasi opera che comporti escavazione del terreno. 3. La normativa di tutela del presente articolo è concorrente con quella statale di tutela dei siti e delle aree di interesse archeologico di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Qualunque ritrovamento di natura archeologica rinvenuto nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri delle aree di cui al comma 1, è soggetto alle forme di tutela previste dalla normativa sopra richiamata. 4. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, ad eccezione degli interventi che non comportino azioni di escavazione del terreno, sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Toscana ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. 5. Il nulla-osta preventivo deve essere richiesto anche per qualunque opera effettuata nell'ambito della conduzione agraria che trasformi radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori a 1,00 m. 6. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, degli edifici e loro pertinenze nonché delle infrastrutture esistenti, qualora interessassero beni archeologici con opere di escavazione di qualsiasi genere, non necessitano di nulla-osta preventivo sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Toscana ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. |
| 177 | <p>Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici, ai sensi della normativa regionale vigente sul governo del territorio in materia di indagini geologiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le condizioni di fattibilità, in funzione della pericolosità sismica dell'area e dell'uso del territorio, devono rispettare i criteri generali in relazione agli aspetti sismici del Regolamento attuativo regionale. 2. ABROGATO 3. ABROGATO 4. ABROGATO 5. ABROGATO | <p>Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici, secondo il DPGR 26/R del 27/04/07</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica. 2. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi. 3. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), dovranno essere valutati i seguenti aspetti: <ol style="list-style-type: none"> a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (1), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologia, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica; |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>b) per i Comuni in zona 2, nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica (5), sono prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p> <p>4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:</p> <p>a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;</p> <p>b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;</p> <p>c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);</p> <p>d) nei Comuni in zona 2 e 3s, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;</p> <p>e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.</p> <p>5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> |
|--|--|---|

SCHEDA PROGETTO DELLA RETICOLARITÀ RP 1

PARCHEGGIO PORTA ROMANA

SEZIONE I - Profili generali dell'intervento

L'area oggetto di intervento denominata "orti dell'ex convento del Santuccio", storicamente di pertinenza del complesso ospedaliero San Niccolò, è situata in prossimità di Porta Romana, in continuità con la cinta muraria.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio in struttura con tre piani interrati che, nel sistema urbano della sosta, assuma il ruolo di parcheggio di attestazione.

In alternativa al parcheggio interrato è consentita la realizzazione di un parcheggio a raso, che non preveda il rimodellamento del profilo attuale del terreno ma solo limitati movimenti superficiali del suolo, mantenendo e integrando l'oliveta esistente.

Le superfici a parcheggio dovranno essere drenanti e realizzate con materiali e cromatismi conformi al contesto paesaggistico e storico. Sono da prevedere schermature vegetali per mitigare la visibilità del parcheggio a raso da via Roma.

A corredo del parcheggio e a potenziamento del sistema dei percorsi pedonali, dovrà essere previsto un camminamento pedonale di uso pubblico, limitatamente alla scheda di competenza, che partendo lateralmente alla Porta Romana e procedendo parallelamente alle mura, all'interno della (AR54) via Roma – Servizi, raggiungerà la valle della Pania risalendo sino ai lavatoi comunali di Porta Pispini.

SEZIONE II – Riferimenti quantitativi

TAB. 1 - Dimensionamento complessivo

| | Superficie | |
|--------------------------|------------|----|
| Superficie Territoriale | 5300 | mq |
| Dotazioni Pubbliche min | 10800 | mq |
| Verde privato | 0 | mq |
| Superficie Fondiaria max | 5300 | mq |

TAB. 2 - Dotazioni pubbliche o di uso pubblico minime da garantire

| | | |
|--|-------|----|
| Parcheggio coperto di uso pubblico (Mbs) | 10800 | mq |
|--|-------|----|

TAB. 3 - Prescrizioni inerenti il verde privato

| | | |
|---------------|---|----|
| Verde privato | 0 | mq |
|---------------|---|----|

TAB. 4 - Prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie: aspetti generali

| | | |
|--------------------------|---|----|
| Superficie Fondiaria max | 5300 | mq |
| Piani fuori terra max | 0 | n. |
| Piani interrati max | 3 | n. |
| Tipologia | struttura interrata o parcheggio a raso | |
| Distanza dai confini | 0 | m |
| Distanza dalla strada | 6 | m |

SEZIONE III – Dotazioni pubbliche e di verde privato da garantire: prescrizioni

Prescrizioni per le dotazioni pubbliche e di uso pubblico

Realizzazione di una struttura multipiano interrata destinata a parcheggio di uso pubblico, collegata da una rampa a doppio senso di marcia, per complessivi 300 posti auto.

Per la realizzazione del parcheggio a raso il numero dei posti auto realizzabili è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui alla precedente SEZIONE I.

La progettazione dovrà garantire la fruibilità pubblica della superficie a verde sovrastante il parcheggio e la sua continuità fisica con il contesto ambientale e costruito. Si prevede quindi il ripristino degli elementi fisici, formali e delle essenze arboree costituenti il parco. Non sono consentiti volumi fuori terra ad eccezione di quelli relativi ai sistemi di risalita pedonali (vani scala e ascensori).

Le superfici di aerazione del parcheggio dovranno rispondere ad un disegno razionale che consenta sia il ripristino dell'area verde sia una fruibilità consona dell'area stessa.

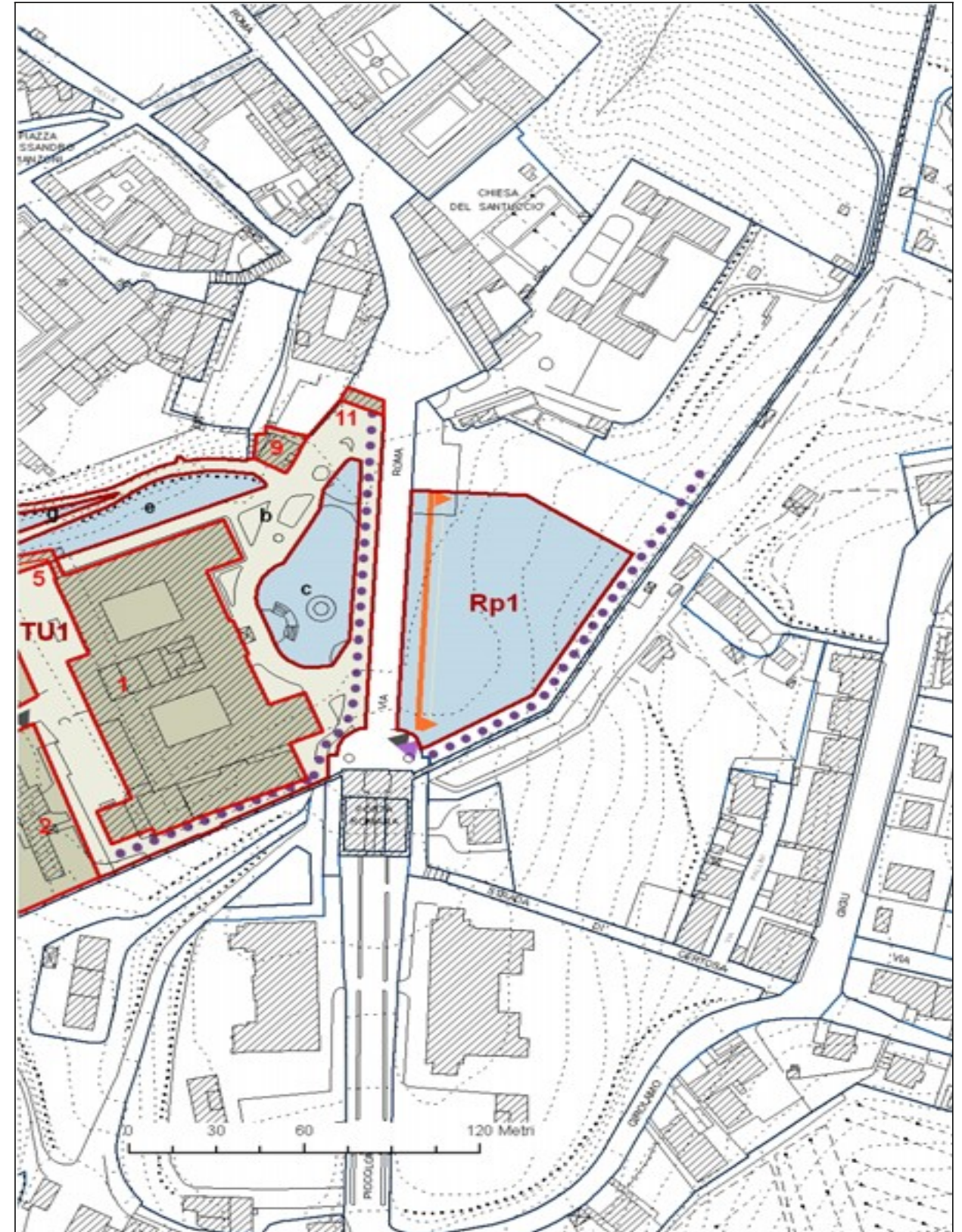
L'accesso carrabile al parcheggio è previsto su via Roma, preferibilmente dallo slargo adiacente alla Porta, e la sua realizzazione dovrà limitare al minimo indispensabile l'abbattimento delle alberature esistenti lungo strada.

Il parcheggio potrà essere collegato pedonalmente con l'area del complesso San Niccolò tramite un adeguato percorso interrato sottopassante via Roma.

Realizzazione di un percorso pedonale della larghezza minima di 3 metri lungo le mura storiche con accesso dall'essedra frontistante Porta Romana ripristinando l'apertura di cui è presente l'impronta. Tale percorso dovrà garantire un adeguato spazio di mitigazione e rispetto delle mura da mantenere a prato. L'intervento di mobilità pedonale dovrà integrarsi con quello previsto nella (AR54) via Roma – Servizi.

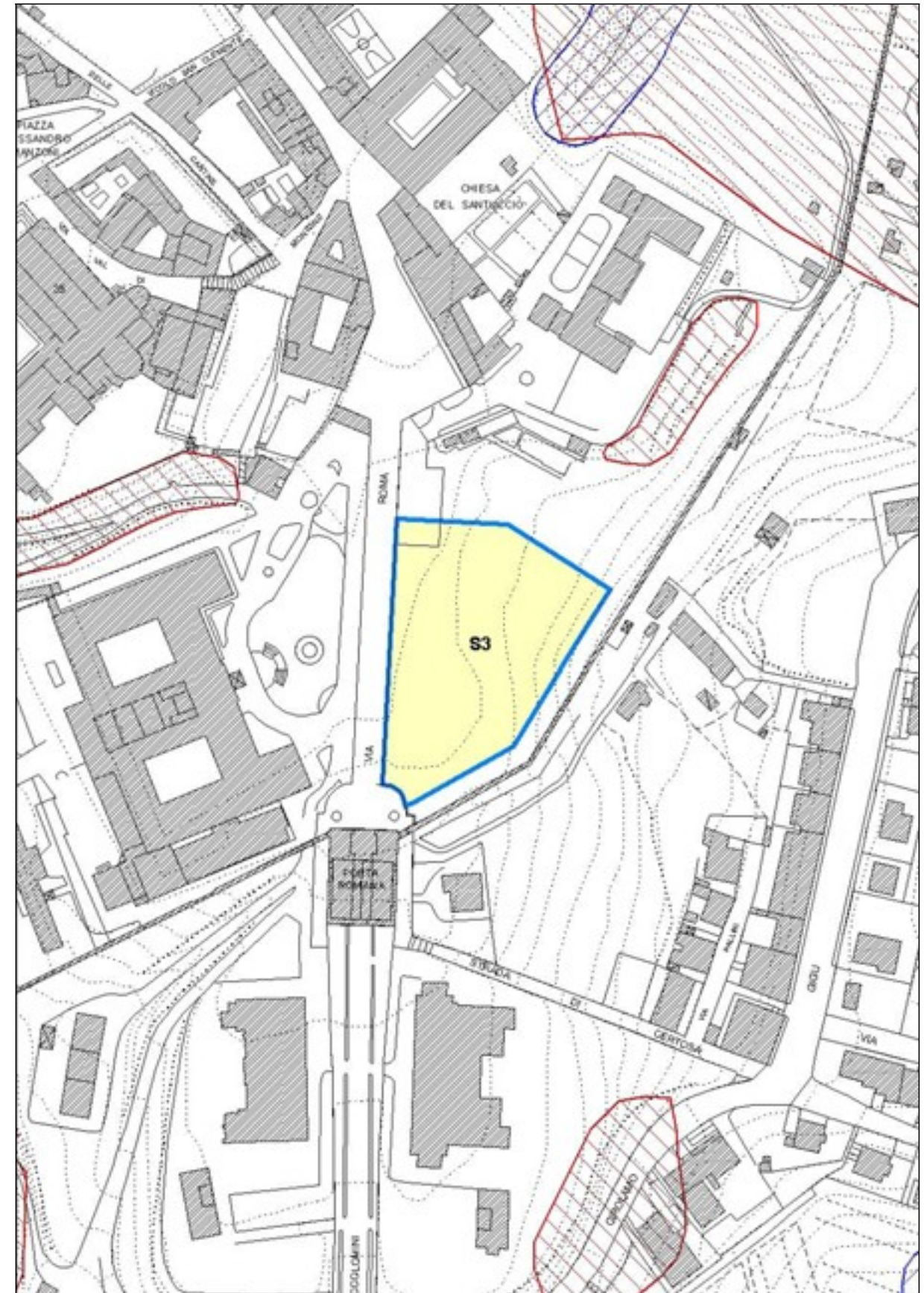
La progettazione dovrà garantire un sistema di accesso integrato, sia carrabile che pedonale, tale da mantenere la continuità e la conformazione del paramento murario esistente.

Schema progettuale



SEZIONE IV – Fattibilità

Scheda grafica della fattibilità



Riguardo alla vulnerabilità degli acquiferi, la zona in oggetto non è classificata come sensibile.

Per quanto riguarda l'aspetto idraulico l'area in oggetto si trova lungo un versante ed è totalmente compresa in classe 1 di pericolosità idraulica, pertanto si attribuisce Fattibilità idraulica senza limitazioni I1.

Da un punto di vista geomorfologico l'area ricade in pericolosità media 2. **Dato il tipo di intervento (parcheggio con tre piani interrati) Qualora fosse realizzato il parcheggio con tre piani interrati, dato** che va ad inserirsi in un contesto abitato ed in prossimità di un'importante viabilità (Via Roma), si attribuisce una fattibilità geomorfologica condizionata G.3. Per esso sono necessarie le seguenti prescrizioni: la relazione geologica-tecnica a corredo del progetto definitivo dovrà essere basata su un'indagine diretta costituita da sondaggi geognostici, in numero adeguato rispetto all'area di edificazione, con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi di laboratorio ed installazione di piezometri, in modo tale da valutare l'eventuale presenza di una falda freatica.

I parametri geotecnici provenienti dalle analisi di laboratorio dovranno essere utilizzati per impostare una verifica di stabilità del fronte di scavo in fase di progetto ed in base ai risultati ottenuti dovranno essere fatte ipotesi sulle opere di sostegno da eseguire preliminarmente alla realizzazione dell'intervento.

Data la vicinanza di edifici esistenti rispetto all'area di previsione e della cinta muraria medievale, si ritiene necessario che a corredo del progetto sia presente un programma di monitoraggio relativo alla stabilità dei fronti di scavo, delle opere di sostegno e delle opere murarie circostanti, da attuare sin dalle prime fasi di realizzazione delle opere.

Nel caso venisse realizzato il parcheggio a raso, dato che l'area ha una bassa pendenza e non sono necessarie importanti opere di scavo, si attribuisce una fattibilità geomorfologica con normali vincoli G2.

Per quanto riguarda l'aspetto sismico, essendo l'area in classe di pericolosità elevata 3, si attribuisce Fattibilità sismica condizionata S3, **sia nel caso di realizzazione del parcheggio interrato, che di quello a raso.** Pertanto in sede di predisposizione del progetto edilizio dovrà essere eseguita una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche al fine di valutare il contrasto di rigidità sismica tra i terreni di copertura e bedrock sismico.

Si specifica che la fattibilità geomorfologica grafica è riferita alla realizzazione dell'intervento più gravoso dei due possibili, ovvero il parcheggio interrato.