

COMUNE DI SIENA



Regolamento Urbanistico

Norme Tecniche di Attuazione

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 24/01/2011
Aggiornate al 25 Marzo 2020

Regolamento Urbanistico del Comune di Siena
Coordinamento: Ufficio di Piano del Comune di Siena

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Coordinamento del Regolamento Urbanistico:
Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano:
Anna Calocchi, Gabriele Comacchio, Letizia Liberatoscioli, Rossana Papini, Raffaello Pin, Pietro Romano,
Marco Vannocci, Francesco Ventani

Indagini geologiche: Lucia Buracchini, Sandra Grassi, Marco Signorelli

Progetti e studi viabilità: Daniela Capotorti, Eugenio Rossi

Procedure di informatizzazione:
Luca Gentili, Stefania Rizzotti (LdP Progetti GIS)

Sistema Informativo Territoriale:
Mauro Lusini, Valentina Fosi

Consulenza Giuridica:
Wladimiro Gasparri

Consulenza per la Valutazione:
Leopoldo Sdino, Paola Castagnino

Garante della Comunicazione:
Marco Marturano

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 24/01/2011

INDICE

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	1
TITOLO I	NORME DI CARATTERE GENERALE	1
Art. 1	Finalità	1
Art. 2	Contenuto e ambito di applicazione	2
Art. 3	Elaborati costitutivi	3
Art. 4	Validità	4
Art. 5	Salvaguardie	5
Art. 6	Verifica dello stato di attuazione	5
Art. 7	Varianti	6
Art. 8	Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica	7
Art. 9	Strumenti ed elaborati per l'attuazione del RU	7
Art. 10	I raccordi con gli atti di governo del territorio comunali	7
TITOLO II	DEFINIZIONI.....	8
Art. 11	Indici.....	8
Art. 12	Grandezze e definizioni urbanistiche.....	9
Art. 13	Grandezze edilizie.....	9
TITOLO III	LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL RU.....	10
<i>Capo I</i>	<i>Gli elaborati guida per la progettazione delle trasformazioni.....</i>	<i>10</i>
Art. 14	Schede Progetto (TU)	10
Art. 15	Dossier Progettuali e Valutativi (DPV)	11
<i>Capo II</i>	<i>Gli interventi edilizi diretti</i>	<i>11</i>
Art. 16	Gli interventi edilizi diretti: norme generali	11
Art. 17	Progetto unitario	12
Art. 18	Progetto di restauro.....	12
Art. 19	Manufatti precari, edifici incongrui o fatiscenti: trasferimento dei crediti edilizi .	13
<i>Capo III</i>	<i>Gli interventi edilizi indiretti.....</i>	<i>14</i>
Art. 20	Gli interventi indiretti: norme generali	14
Art. 21	Piani urbanistici attuativi.....	14
Art. 22	Convenzioni attuative	15
Art. 23	Piani Complessi di Intervento (PCI).....	16
Art. 24	Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica	17
Art. 25	Disciplina degli interventi di nuova edificazione con finalità sociali	17
TITOLO IV	TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.....	18
Art. 26	Tipi di intervento	18

Art. 27	Manutenzione ordinaria (MO).....	18
Art. 28	Manutenzione straordinaria (MS)	18
Art. 29	Restauro e Risanamento conservativo (RRC).....	19
Art. 30	Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)	20
Art. 31	Demolizione con fedele ricostruzione (DF).....	20
Art. 32	Demolizione con ricostruzione (DR)	20
Art. 33	Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA).....	21
Art. 34	Demolizione con trasferimento di volumetria (DT).....	21
Art. 35	Nuova edificazione (NE).....	21
Art. 36	Nuova edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET).....	22
Art. 37	Ristrutturazione urbanistica (RIU)	22
Art. 38	Rottamazione edilizia (ROE)	22
Art. 39	Rottamazione urbanistica (ROU).....	23
Art. 40	Parametri per la dotazione dei parcheggi	24
PARTE II	LA DISCIPLINA DI GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	27
TITOLO I	LA DISCIPLINA DI GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	27
<i>Capo I</i>	<i>Organizzazione e contenuti</i>	<i>27</i>
Art. 41	Le componenti della disciplina.....	27
Art. 42	La disciplina dei frazionamenti	27
Art. 43	Definizione degli interventi ai sensi della Normativa tecnica sulle costruzioni e sulle zone a rischio sismico	28
<i>Capo II</i>	<i>Classificazione generale delle destinazioni d'uso e disciplina dei cambiamenti</i>	<i>28</i>
Art. 44	Destinazioni d'uso: aspetti generali	28
Art. 45	Denominazione dei piani degli edifici.....	28
Art. 46	Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale	29
Art. 47	Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali	34
Art. 48	Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti specifici	34
Art. 49	Attività ricettive alberghiere (Ta).....	35
TITOLO II	LA DISCIPLINA DEI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI TESSUTI	36
<i>Capo I</i>	<i>Modalità organizzative dei sottosistemi funzionali</i>	<i>36</i>
Art. 50	Aspetti generali dei Tessuti	36
<i>Capo II</i>	<i>Sottosistema funzionale del Centro storico</i>	<i>37</i>
Art. 51	Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)	37

Art. 52	Tessuto del Centro storico 1 (CS1)	38
Art. 53	Tessuto del Centro storico 2 (CS2)	38
Art. 54	Tessuto del Centro storico 3 (CS3)	39
<i>Capo III</i>	<i>La disciplina del Sottosistema Funzionale delle Propaggini del Centro Storico</i>	<i>51</i>
Art. 55	Aspetti generali per il sottosistema funzionale delle Propaggini (PR)	51
Art. 56	Tessuto delle Propaggini 1 (PR1).....	52
Art. 57	Tessuto delle Propaggini 2 (PR2).....	52
Art. 58	Tessuto delle Propaggini 3 (PR3).....	52
Art. 59	Tessuto delle Propaggini 4 (PR4).....	53
<i>Capo IV</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto</i>	<i>53</i>
Art. 60	Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) 53	
Art. 61	Tessuto dell'Urbanizzato compatto 1 (UC1)	53
Art. 62	Tessuto dell'Urbanizzato compatto 2 (UC2)	54
Art. 63	Tessuto dell'Urbanizzato compatto 3 (UC3)	54
Art. 64	Tessuto dell'Urbanizzato compatto 4 (UC4)	54
<i>Capo V</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale dell'Urbanizzato di confine</i>	<i>55</i>
Art. 65	Urbanizzato di confine (CO)	55
<i>Capo VI</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale dei Filamenti urbani</i>	<i>55</i>
Art. 66	Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani (FU)	55
Art. 67	Filamenti urbani 1 (FU1).....	55
Art. 68	Filamenti urbani 2 (FU2).....	56
Art. 69	Filamenti urbani 3 (FU3).....	56
Art. 70	Filamenti urbani 4 (FU4).....	56
<i>Capo VII</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale delle Aree miste</i>	<i>56</i>
Art. 71	Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)	56
Art. 72	Aree miste 1 (AM1)	57
Art. 73	Aree miste 2 (AM2)	57
Art. 74	Aree miste 3 (AM3)	57
<i>Capo VIII</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto</i>	<i>58</i>
Art. 75	Aspetti generali per il Sottosistema funzionale dei Filamenti del territorio aperto (FA).....	58
Art. 76	Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1)	58
Art. 77	Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2)	59
<i>Capo IX</i>	<i>La disciplina del sottosistema funzionale dell'Insediamento diffuso</i>	<i>59</i>
Art. 78	L'insediamento diffuso: aspetti generali.....	59

Art. 79	L'insediamento diffuso in ambito urbano	60
Art. 80	L'insediamento diffuso in ambito rurale	60
Art. 81	Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricola o non più funzionale all'uso agricolo.....	60
Art. 82	Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo (AG)	61
Art. 83	Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)	61
<i>Capo X</i>	<i>Disciplina aggiuntiva per gli edifici censiti nelle schede BSA</i>	<i>61</i>
Art. 84	Trasformazioni edilizie ammesse negli edifici censiti e disciplina dei cambi di destinazione d'uso.....	61
Art. 85	Disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede dei BSA.....	62
TITOLO III	LA DISCIPLINA DELLA CITTÀ PUBBLICA.....	64
<i>Capo I</i>	<i>Servizi e attrezzature</i>	<i>64</i>
Art. 86	Disposizioni generali	64
Art. 87	Servizi amministrativi (Sa).....	64
Art. 88	Servizi per l'istruzione di base (Sb) e per l'istruzione superiore (Sc)	64
Art. 89	Servizi universitari (Sd)	65
Art. 90	Servizi culturali (Se)	65
Art. 91	Servizi sociali e ricreativi (Sf).....	65
Art. 92	Servizi religiosi (Sg).....	66
Art. 93	Servizi ospedalieri (Sh)	66
Art. 94	Servizi per l'assistenza sanitaria (Si)	66
Art. 95	Servizi cimiteriali (Sl).....	67
Art. 96	Servizi tecnici e tecnologici (Sm).....	67
Art. 97	Servizi per la sicurezza e la protezione civile (Sn).....	68
Art. 98	Servizi sportivi scoperti (So).....	68
Art. 99	Servizi sportivi al coperto (Sp).....	68
<i>Capo II</i>	<i>Verde urbano</i>	<i>69</i>
Art. 100	Finalità e articolazione del verde urbano	69
Art. 101	Verde pubblico (Va).....	70
Art. 102	Orti urbani (Vb).....	70
Art. 103	Verde complementare (Vc).....	71
Art. 104	Verde di ambientazione (Vd).....	71
Art. 105	Verde pertinenziale in area urbana	72
Art. 106	Il Verde agricolo in ambito urbano (Ve)	72
Art. 107	Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano	73
<i>Capo III</i>	<i>Mobilità.....</i>	<i>78</i>
Art. 108	Viabilità carrabile.....	78

Art. 109	Parcheggi a raso pubblici o di uso pubblico (Mbr)	79
Art. 110	Parcheggi coperti pubblici o di uso pubblico (Mbs)	79
PARTE III	LA DISCIPLINA DELLA CITTA' IN TRASFORMAZIONE	79
TITOLO I	ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	79
Art. 111	Struttura e organizzazione della disciplina	79
Art. 112	Articolazione degli interventi di polarizzazione	80
Art. 113	Articolazione degli interventi di integrazione e riequilibrio	80
Art. 114	Articolazione degli interventi di rafforzamento delle reticolarità	81
TITOLO II	LA POLARIZZAZIONE	81
Art. 115	Aspetti generali	81
Art. 116	Il Parco scientifico e tecnologico (ATI 1)	82
Art. 117	La Stazione (ATI 2)	82
Art. 118	L'ex Consorzio Agrario (ATI 3)	82
Art. 119	Il nuovo assetto di Viale Sardegna (ATI 4)	83
Art. 120	Il Parco Urbano del Rastrello (ATI 5)	83
Art. 121	L'ex Molino Muratori (ATI 6)	83
Art. 122	La Cittadella dello Sport (ATI 7)	83
Art. 123	L'ex Idit (ATI 8)	84
Art. 124	Acquaviva (ATI 9) STRALCIATO	84
Art. 125	Il polo Abbadia-Renaccio (ATI 10)	84
Art. 126	Isola d'Arbia – area produttiva (ATI 11)	84
Art. 127	L'area Mens Sana (ATI 12)	84
TITOLO III	L'INTEGRAZIONE E IL RIEQUILIBRIO DEGLI ASSETTI URBANI	85
<i>Capo I</i>	<i>Le trasformazioni urbane</i>	<i>85</i>
Art. 128	Aspetti generali	85
Art. 129	Elenco delle Schede Progetto	86
<i>Capo II</i>	<i>Le aree di riqualificazione e completamento</i>	<i>87</i>
Art. 130	Aspetti generali	87
Art. 131	Le Aree di Riqualificazione e Completamento	87
<i>Capo III</i>	<i>Il verde urbano e i progetti di paesaggio</i>	<i>90</i>
Art. 132	Parco del Buongoverno: indirizzi per la progettazione (VT1)	90
Art. 133	Il Parco di Vico Alto (VT2)	91
Art. 134	Il Parco del Tirassegno (VT6)	92
Art. 135	Il Parco di Lecceto (VT5)	92
Art. 136	Il Parco dell'Arbia Bozzone (VT3)	92
Art. 137	Il Parco della Stazione (VT4)	93

Art. 138	Il Progetto di Paesaggio Fondovalle Colonna S. Marco/Pescaia: indirizzi per la progettazione	93
TITOLO IV	I RAFFORZAMENTI DELLA RETICOLARITÀ.....	94
<i>Capo I</i>	<i>La rete stradale e i parcheggi.....</i>	<i>94</i>
Art. 139	L'integrazione e la razionalizzazione della viabilità.....	94
Art. 140	Impianti di distribuzione dei carburanti (Md)	98
<i>Capo II</i>	<i>La rete ferroviaria e il TPL su gomma</i>	<i>100</i>
Art. 141	Nuovo terminal bus	100
Art. 142	Il potenziamento del TPL su ferro.....	100
<i>Capo III</i>	<i>La mobilità ciclopedonale.....</i>	<i>100</i>
Art. 143	La viabilità pedonale (Mh)	100
Art. 144	Piste ciclabili (Mg)	101
<i>Capo IV</i>	<i>Gli impianti e le reti tecnologiche</i>	<i>101</i>
Art. 145	Illuminazione e localizzazione antenne TV	101
Art. 146	Fognature.....	101
Art. 147	L'ampliamento dell'impianto depurazione di Isola d'Arbia e delle Tolfe	101
TITOLO V	LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE	102
<i>Capo I</i>	<i>Norme generali campo di applicazione</i>	<i>102</i>
Art. 148	Definizioni del territorio rurale e di attività agricola; disposizioni generali	102
Art. 149	Riferimenti per la disciplina del territorio rurale.....	104
Art. 150	Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3).....	104
Art. 151	Sistema delle crete (PAE4, PAE5, PAE6)	105
Art. 152	Sistema delle Colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)	106
Art. 153	Sistema dei rilievi calcarei (PAE12).....	107
Art. 154	Prescrizioni generali per gli interventi di sistemazione agraria	108
Art. 155	Prescrizioni generali per la tutela dei corsi d'acqua.....	108
Art. 156	Aree a vocazione estrattiva (cave e bacini)	108
<i>Capo II</i>	<i>La redazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (PMAA) e la disciplina della nuova edificazione ad uso rurale</i>	<i>111</i>
Art. 157	Modalità per la redazione dei PMAA	111
Art. 158	Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PAPMAA.....	111
Art. 159	Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione	113
Art. 160	Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiari minime.....	113
Art. 161	Installazione di manufatti precari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.....	113
Art. 162	Installazione di manufatti precari e di serre temporanee da parte di imprenditori agricoli.....	115

PARTE IV	LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ	116
TITOLO I	LA DISCIPLINA DELLA TUTELA DEGLI ACQUIFERI	116
Art. 163	Aree sensibili di classe 1	116
Art. 164	Aree sensibili di classe 2	116
Art. 165	Escavazione di pozzi ad uso domestico, industriale ed agricolo	117
TITOLO II	LA DISCIPLINA DEL RISCHIO IDRAULICO	117
Art. 166	Corsi d'acqua individuati nel P.I.T. 2005-2010	117
Art. 167	Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07	117
Art. 168	Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME)	118
Art. 169	Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE)	119
TITOLO III	DISCIPLINA DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO	119
Art. 170	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici ai sensi della DPGR 26/R del 27/04/07	119
Art. 171	Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME)	120
Art. 172	Norme del Bacino Regionale Ombrone da applicare nelle Aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE)	120
TITOLO IV	LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI E ARCHEOLOGICHE	121
Art. 173	Verifiche ambientali	121
Art. 174	Terre e rocce da scavo	121
Art. 175	Le aree a vincolo idrogeologico	122
Art. 176	Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche	122
TITOLO V	DISCIPLINA DEL RISCHIO SISMICO	123
Art. 177	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici, secondo il DPGR 26/R del 27/04/07	123

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Finalità

1. Il Regolamento Urbanistico (RU), redatto ai sensi dell'art. 55 della Legge Regione Toscana 3 gennaio 2005 n. 1 (L.R. 1/2005) e successive modifiche e integrazioni, in conformità alle vigenti previsioni normative statali e regionali e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovracomunale, è l'atto di governo del territorio che disciplina dettagliatamente l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale in attuazione dei criteri definiti nel Piano Strutturale (PS), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13 febbraio 2007 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 14 del 4 aprile 2007.
2. Il RU persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
 - le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, quali condizioni di ammissibilità di ogni scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio;
 - la valorizzazione delle qualità ambientali paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate;
 - il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
 - la configurazione di un assetto territoriale coerente con le suddette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte e delle utilizzazioni compatibili degli immobili posti sul territorio;
 - delle destinazioni d'uso.
3. Ai fini di cui ai precedenti commi 1 e 2, il RU:
 - definisce le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
 - definisce la gestione del patrimonio edilizio esistente;
 - definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio urbano che in quello rurale, attivabili in applicazione diretta di tali disposizioni;
 - definisce la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture;
 - individua gli ambiti nei quali la disciplina di governo del territorio si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi e stabilisce le direttive – anche di carattere quantitativo – da osservare dai medesimi piani attuativi;
 - garantisce le dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili o complessi di immobili le relative destinazioni d'uso, sia assegnando criteri e direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi.
4. Il RU contiene:
 - le norme generali, di indirizzo e la disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del patrimonio edilizio esistente;

- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, degli ecosistemi e del paesaggio nonché quella delle trasformazioni non materiali del territorio.

5. Gli elaborati di cui al comma 1 che hanno valore prescrittivo sono i seguenti: NTA, compresi gli allegati 1 e 2, tavole RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6 e Allegato A.

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

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:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio rurale di cui individua e definisce:

- 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:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- 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;

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.

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.

I casi in cui le perimetrazioni, ai sensi delle diverse normative, non sono coincidenti vengono evidenziate in legenda.

Il territorio urbanizzabile è identificato nella cartografia di RU e comprende le aree elementari non ancora edificate, ma sulle quali sia prevista tale trasformazione.

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.

4. Il cambio di destinazione d'uso è regolato dal successivo art. 47.

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.

Art. 3 *Elaborati costitutivi*

1. Il RU è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro Conoscitivo:

- "Schede di rilievo dei BSA in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1)
- Tavola RUqc2 "Quadro di unione complessivo delle schede di rilievo BSA" (scala 1:10.000, n. 4 fogli)

Progetto:

- “Relazione Generale” (RG)
- “Norme Tecniche di Attuazione” (NTA)
- “NTA - Allegato 1: Schede normative dei Beni Storico Architettonici”
- “NTA - Allegato 2: Le aree di trasformazione con la fattibilità”
- Tavola RU1 “Tessuti insediativi e Sistemi di Paesaggio” (scala 1: 15.000, n. 1 foglio)
- Tavola RU2 “La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti in area urbana” (scala 1:2.000, n. 33 fogli)
- Tavola RU3 “La disciplina della tutela e valorizzazione del territorio rurale” (RU3 - scala 1:10.000, n. 4 fogli)
- Tavola RU4 “Pericolosità idraulica” (RU4 - scala 1:10.000, n. 4 fogli)
- Tavola RU5 “Pericolosità geomorfologica” (RU5 - scala 1:10.000, n. 4 fogli)
- Tavola RU6 “Pericolosità sismica” (RU6 - scala 1:10.000, n. 4 fogli)

Allegati:

- Allegato A : “Perimetrazione dei centri abitati” ai sensi dell’art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. 1/2005 (scala1:10.000)
- Allegato B: “Valutazioni”
 - B1 La valutazione integrata
 - B2 La valutazione ambientale strategica (VAS)
- Allegato C: “Studio sull’accessibilità in ambito urbano”
 - C1: Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
 - C2: Relazione e programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Gli elaborati di cui al comma 1 che hanno valore prescrittivo sono i seguenti: NTA, compresi gli allegati 1 e 2, tavole RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6 e Allegato A.

Art. 4 Validità

1. Le previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nella Parte III delle presenti NTA ed i conseguenti vincoli preordinati all’espropriazione di cui all’art. 55, comma 4, lett. g della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, perdono efficacia trascorsi cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU se entro tale termine non sono stati approvati i conseguenti piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che d’iniziativa privata, o i relativi progetti.
2. Nel caso in cui siano previsti piani attuativi o interventi comunque con obbligo di convenzionamento di iniziativa privata, le previsioni del RU di cui al precedente comma perdono efficacia allorché entro cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido e specifico atto unilaterale d’obbligo a favore dell’Amministrazione comunale.

3. I piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente RU, mantengono inalterata la loro efficacia temporale prevista dalle vigenti norme in materia.

Per quanto attiene le aree comprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare si applica la normativa in esse previste per la durata di diciotto anni dall'approvazione del piano di zona.

La dimensione degli alloggi, a prescindere dai tessuti, dovrà corrispondere a quella prevista dalle vigenti normative per gli alloggi di E.E.P.; i relativi parcheggi dovranno essere reperiti con le modalità di cui all'art. 40 delle presenti NTA.

4. Alle varianti semplici, ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività efficaci alla data di adozione del RU e per i quali siano iniziati i previsti lavori, continua ad applicarsi la normativa del PRG per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

Nelle aree comprese nel Programma "20.000 alloggi in affitto" si mantiene l'applicazione della normativa del PRG per tutta la durata del presente Regolamento Urbanistico.

5. Per quanto concerne le trasformazioni di cui al DPV-ATI 3.3,DPV-ATI10.1, TU34, AR46 e AR47, la loro attuazione rimane subordinata agli esiti del Nucleo Tecnico di Valutazione della Provincia di cui al PTC 2000.
6. Gli strumenti di pianificazione territoriale di competenza di Regione e Provincia approvati e vigenti al momento dell'adozione del presente RU costituiscono i parametri per la verifica di coerenza e conformità del presente atto ai sensi dell'art. 16 comma 2 L.R. 1/2005 e s.m. i.

A seguito dell'approvazione di eventuali e sopravvenuti atti di pianificazione territoriale da parte di Provincia e Regione, l'Amministrazione Comunale è tenuta a svolgere la ricognizione della disciplina contenuta nel presente RU per verificarne le coerenze, l'indifferenza o i contrasti con il PIT o il PTCP approvati e vigenti.

Art. 5 Salvaguardie

1. Fino all'approvazione definitiva del RU, sono consentiti unicamente gli interventi conformi allo strumento di pianificazione territoriale vigente e non in contrasto con l'atto di governo del territorio adottato.
2. Salvo quanto previsto dal precedente comma 1, si applicano le previsioni contenute nell'art. 61 della L.R. 1/2005.

Art. 6 Verifica dello stato di attuazione

1. Gli uffici competenti predispongono il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del RU al fine di:
 - accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
 - verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali, produttive o comunque definite;
 - programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;

- invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
 - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE;
 - verificare lo stato delle risorse essenziali, dei luoghi a statuto speciale e dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
 - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - descrivere lo stato dell'ambiente;
 - aggiornare il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando un apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) che si avvarrà di procedure automatizzate per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.
2. I competenti uffici comunali definiscono specifiche procedure per le fasi di consultazione dei cittadini finalizzate a garantire la più ampia partecipazione, anche attraverso la Casa della città.
 3. Sulla base degli esiti del monitoraggio sarà valutata la necessità di procedere ad eventuali modifiche delle previsioni del RU al fine di raggiungere gli obiettivi posti dal PS.
 4. Ai fini della verifica degli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68, vengono computate le seguenti aree:
 - Sa - servizi amministrativi
 - Sb - servizi per l'istruzione di base
 - Se - servizi culturali
 - Sf - servizi sociali e ricreativi
 - Sg - servizi religiosi
 - Si - servizi per l'assistenza sanitaria
 - So - impianti sportivi all'aperto
 - Sp - impianti sportivi al coperto
 - Mbs - parcheggio coperto pubblico o di uso pubblico
 - Mbr - parcheggio a raso pubblico o di uso pubblico
 - Va - giardino e/o verde attrezzato
 - VT7 - Riserva Naturale di Montecellesi
 - VT6 e VTp6 - Parco del Tirassegno.

Art. 7 Varianti

1. Le varianti al RU, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono adottate ed approvate dal Consiglio comunale con la procedura prevista dagli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'adozione e l'approvazione di varianti normative con modifica di parametri urbanistici che determinino un aumento del carico urbanistico comportano il contestuale adeguamento delle dotazioni urbanistiche definite in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale e con la disciplina del RU.

Art. 8 Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le superfici territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2.000 o 1:10.000.

Art. 9 Strumenti ed elaborati per l'attuazione del RU

1. Le previsioni del RU si attuano mediante le procedure previste nella disciplina relativa alle diverse aree e in particolare con interventi edilizi diretti e indiretti di cui rispettivamente ai Capi II e III del successivo Titolo II delle NTA.
2. Il RU, in coerenza con le indicazioni del PS, assicura e garantisce la qualità urbanistica e progettuale delle trasformazioni programmate, e a tale fine contiene nella parte IV i dossier progettuali e valutativi (DPV) e le Schede Progetto (TU), le cui finalità e modalità di utilizzo sono indicate nel Capo I del successivo titolo II delle presenti NTA.
3. Per gli atti di governo del territorio di particolare rilevanza ed articolazione sia di iniziativa pubblica che privata, il Comune garantisce procedure idonee ad assicurare la più ampia trasparenza delle decisioni.
4. Gli atti di governo del territorio relativi a nuove previsioni che l'Amministrazione adotterà, dovranno ispirarsi e risultare coerenti, o comunque non in contrasto, con l'art.9 (Accessibilità) della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità."

Art. 10 I raccordi con gli atti di governo del territorio comunali

1. Nel periodo di vigenza del RU sono da predisporre i seguenti adeguamenti e integrazioni delle pianificazioni settoriali comunali:
 - adeguamento della zonizzazione acustica comunale, con particolare considerazione del coordinamento con i comuni contermini e delle trasformazioni programmate dal RU. con conseguente individuazione degli eventuali interventi aggiuntivi di disinquinamento acustico;
 - adeguamento del PREE con conseguente individuazione degli interventi prioritari di disinquinamento elettromagnetico;
 - redazione del PCIP ai sensi della normativa regionale
 - redazione del PUT e all'adeguamento del PGTU tenendo conto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi
2. La redazione del PUT, assumendo come perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada quella contenuta nel RU, curerà:
 - l'aggiornamento del Regolamento Viario vigente, approvato con Del. C.C. n. 49 del 6/2/2001, che stabilisce le caratteristiche geometriche e di traffico per ogni tipo di strada urbana, secondo classi funzionali e specifici standard tecnici;

- l'aggiornamento della classificazione funzionale delle strade approvata con Del. C.C. n. 49 del 6/2/2001, assumendo come riferimenti l'art. 2 del Codice della Strada e la Direttiva Ministero Lavori Pubblici 24/06/1995 n. 77;
3. I contenuti del PGTU, da articolare in una serie di *piani particolareggiati del traffico urbano*, terranno conto dei seguenti obiettivi generali:
- prevedere, nel centro storico e in alcune aree limitrofe, interventi volti ad assicurare qualità e fruibilità diffusa agli spazi pubblici, anche riorganizzando la ZTL con revisione delle regole di accesso e di gestione, ridefinendo i settori, i percorsi, le fasce orarie e le regole per le operazioni di carico e scarico delle merci, incentivando l'uso di mezzi a basso inquinamento;
 - riorganizzare il sistema della sosta pertinenziale per il centro storico incentivando l'utilizzo da parte dei residenti dei parcheggi in struttura, al fine di contenere le auto in sosta lungo le strade.
 - regolamentare secondo nuovi criteri la circolazione e la sosta dei motoveicoli nel centro storico;
 - istituire le *aree di particolare rilevanza urbanistica* (ARU) organizzando sistemi di sosta differenziata e riservata ai residenti ed estendendo a queste aree alcune regole già in essere nell'adiacente ZTL del centro storico, limitando le criticità esistenti sia in termini di sosta che di traffico. Le aree interessate dalla sperimentazione e istituzione delle ARU saranno San Prospero, Esterna Le Lupe, Busseto, Esterna Porta Pispini, Esterna Porta Romana, Valli, Esterna Porta Tufi, Esterna Porta San Marco, Esterna Fontebranda. Per ciascuna ARU saranno inoltre da prevedere interventi sulla circolazione e di completamento e miglioramento delle percorrenze pedonali.
 - riconfigurare il sistema degli attracchi per i bus turistici (con adeguate verifiche di fattibilità) e per i camper.
4. L'Amministrazione Comunale predisporrà specifici monitoraggi finalizzati all'aggiornamento periodico del PGTU e alla ridefinizione degli specifici ambiti di intervento.
5. Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, nella redazione degli aggiornamenti del Regolamento Edilizio verranno contemplate norme specifiche tese a favorire la nidificazione delle specie *Apus apus*, *Delichon urbica*, *Hirundo rustica* e dei Chiroteri, anche predisponendo strumenti più generali tesi al rafforzamento della biodiversità in ambito urbano.

TITOLO II DEFINIZIONI

Art. 11 Indici

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).*
6. 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.
7. *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:

$$\text{COS} = [(H \times S) + (H1 \times S1)] / (\text{ST o SF})$$

dove:

H = Altezza degli alberi in condizioni di maturità (20 anni);

S = Proiezione a terra della superficie occupata dalla chioma degli alberi;

H1 = Altezza virtuale erba (10 cm);

S1 = Superficie occupata dalle aiuole;

ST o SF = Superficie Territoriale o Superficie Fondiaria.

Art. 12 Grandezze e definizioni urbanistiche

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)*
8. 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.

Art. 13 Grandezze edilizie

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).*
16. 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.

TITOLO III LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL RU

Capo I Gli elaborati guida per la progettazione delle trasformazioni

Art. 14 Schede Progetto (TU)

1. Le Schede Progetto sono elaborati guida riferiti ad aree di trasformazione, per la quali, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, non é 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.
2. Il RU delimita gli ambiti disciplinati dalle Schede Progetto, dettagliatamente elencate nell'art. 129.
3. La Scheda Progetto, oltre a descrivere le caratteristiche e le finalità dell'intervento di trasformazione, possono contenere indirizzi, criteri e parametri inerenti:
 - 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:
 - 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.
4. La Scheda Progetto contiene lo schema progettuale della trasformazione da realizzare, con l'indicazione delle diverse funzioni e della loro organizzazione spaziale.
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.

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.
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.
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.
9. Gli stralci funzionali dovranno sempre garantire la continuità del tessuto edilizio nel quale la previsione si inserisce.

Art. 15 Dossier Progettuali e Valutativi (DPV)

1. Il Dossier Progettuale e Valutativo è uno strumento di indirizzo per l'attuazione delle ATI e di raccordo esplicito tra il disegno di governo del PS e gli obiettivi e la disciplina del RU limitatamente ad ambiti del territorio comunale caratterizzati da elevata complessità e da occasioni di collaborazione tra soggetti pubblici e privati.
2. Il DPV costituisce il presupposto per il ricorso a strumenti di attuazione indiretta quali i PCI e i piani urbanistici attuativi o, in determinati casi, a strumenti di attuazione diretta.
3. Il DPV contiene:
 - a) l'individuazione della perimetrazione delle aree di intervento e, dove previsti, dei PCI;
 - b) l'individuazione dei riferimenti fondamentali per valutare la fattibilità e la sostenibilità degli obiettivi derivanti dalle scelte prefigurate dal PS, elaborate in chiave progettuale dal RU;
 - c) la definizione delle dotazioni pubbliche e di uso pubblico con una attenzione particolare per lo spazio pubblico di relazione;
 - d) la localizzazione indicativa degli spazi con prevalente destinazione a verde e del verde di compensazione ambientale;
 - e) il dimensionamento e la localizzazione indicativa dei servizi, delle infrastrutture pubbliche e dei parcheggi;
 - f) i contenuti tecnici utili allo svolgimento della valutazione integrata e della VAS di cui alla L.R. 1/2005 e al D.L. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le eventuali integrazioni e approfondimenti al quadro conoscitivo, non costituiscono variante al RU.

Capo II Gli interventi edilizi diretti

Art. 16 Gli interventi edilizi diretti: norme generali

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prevista la formazione di un atto di governo del territorio, l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico si

realizza con intervento edilizio diretto. Sono riconducibili a questa fattispecie le Trasformazioni Urbane attuate secondo le indicazioni contenute nelle relative Schede Progetto (TU), tutti gli interventi di completamento, gli interventi di riqualificazione urbana con esclusione di quelli da attuarsi con Piano di Recupero, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché il progetto unitario, il progetto di restauro e i piani PMAA che non hanno valore di piano attuativo.

2. Gli interventi edilizi diretti sono subordinati al rilascio o alla presentazione di uno dei titoli abilitativi di seguito indicati:
 - permesso di costruire (p.c) (art. 78, comma 1 della L.R. 1/2005);
 - denuncia inizio attività (D.I.A.) (art. 79 della L.R. 1/2005);
 - progetti per le opere pubbliche dei comuni (art. 78, comma 2 della L.R. 1/2005).
3. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti, oltre che al presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri regolamenti comunali, nonché agli eventuali piani e programmi di settore di competenza comunale, per quanto non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 17 Progetto unitario

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.
2. ABROGATO
3. ABROGATO
4. ABROGATO
5. ABROGATO
6. ABROGATO
7. ABROGATO

Art. 18 Progetto di restauro

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

Art. 19 Manufatti precari, edifici incongrui o fatiscanti: trasferimento dei crediti edilizi

1. Al fine della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, l’Amministrazione comunale promuove la eliminazione degli edifici e manufatti incongrui, fatiscanti e precari.
2. Sono definiti incongrui o fatiscanti 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.
3. In coerenza con la legislazione regionale e statale in materia, l’Amministrazione Comunale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori derivanti dalla demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui o fatiscanti autorizzati o comunque risultanti da atti pubblici, da utilizzare con le modalità indicate nei successivi commi da 5 a 10.
4. ABROGATO
5. 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 resede dei BSA. L’applicazione della presente disciplina agli annessi agricoli è subordinata alla loro preventiva deruralizzazione ai sensi della vigente normativa.
6. 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.
7. L’entità dei crediti edilizi riconosciuti nell’ambito di questa procedura è definito sulla base del seguente rapporto di equivalenza:

Dimensione degli edifici interessati da interventi di demolizione senza	Entità dei crediti edilizi riconosciuti al richiedente
---	--

ricostruzione (SUL)	(SUL)
fino a 100 mq.	equivalenza
da 100 mq. a 500 mq.	riduzione del 20%
oltre 500 mq.	riduzione del 40%

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.
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.
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.

Capo III Gli interventi edilizi indiretti

Art. 20 Gli interventi indiretti: norme generali

1. Gli interventi indiretti sono costituiti da:
 - gli interventi subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;
 - gli interventi che comportano il ricorso ad atti di natura contrattuale tra l'amministrazione e privati relativamente alla realizzazione delle dotazioni urbanistiche, o al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e recupero urbanistico e paesaggistico.
2. Per ciascuna delle aree oggetto di interventi attuativi, il RU definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli, i caratteri e le prestazioni da rispettare in sede di predisposizione delle procedure attuative.
3. In caso di inerzia dei soggetti attuatori, il Comune può sostituirsi ai privati nella formazione e attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto delle norme definite dal PS e dal RU.

Art. 21 Piani urbanistici attuativi

1. I piani urbanistici attuativi costituiscono atti di governo del territorio per l'attuazione degli interventi previsti dal RU.
2. I piani urbanistici attuativi sono estesi a tutta l'area d'intervento indicata con apposita simbologia nella cartografia del RU e perseguono la finalità di coordinamento degli interventi sul territorio comunale.
3. La realizzazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e il comune.

4. I piani urbanistici attuativi, nonché i comparti e le concessioni convenzionate, devono prevedere la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico di aree per l'urbanizzazione primaria o le aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, come esplicitato nel RU. Le aree per servizi devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazioni residenziali, produttiva e direzionale, commerciale e turistico ricettiva. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, della loro conformazione ed ubicazione e dello stato idrogeologico del suolo.
5. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione secondaria, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie.
6. I piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa e realizzazione pubblica oppure privata ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005.
7. I piani urbanistici attuativi sono approvati in attuazione del RU e in conformità alle procedure previste dagli artt. 65 ss. della L.R. 1/2005. Ai sensi dell'art. 55, comma 6, L.R. 1/2005, i piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni decorrenti dal giorno della pubblicazione sul BURT della delibera del Consiglio Comune di approvazione del presente RU, non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
8. I piani urbanistici attuativi hanno i contenuti e l'efficacia di uno dei seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati (legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni);
 - piani di lottizzazione (legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni);
 - piani per insediamenti produttivi (legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni);
 - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni);
 - programmi complessi di riqualificazione insediativa che comprendono i programmi integrati di intervento ex art. 16, legge n. 179/1992, i programmi di recupero urbano ex lege n. 493/1993 nonché ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.
9. La formazione del piano urbanistico attuativo è obbligatoria nei casi indicati dal RU nonché nei PMAA che prevedono interventi edilizi pari o superiori a 1.000 mq di SUL oppure a 3000 mc.

Art. 22 Convenzioni attuative

1. Le convenzioni attuative sono quelle accessive ad interventi edilizi indiretti o stipulate in relazione ad obbligazioni da assumersi dai privati.

2. Le convenzioni attuative disciplinano, tra l'altro:
 - a) la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;
 - b) la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e i servizi nelle aree di trasformazione, o nelle aree di riqualificazione ambientale e in tutti i casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali aree;
 - c) la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotte dall'intervento in progetto o il versamento degli oneri di concessione;
 - d) la monetizzazione delle aree di proprietà pubblica destinate a servizi e/o delle relative utilizzazioni edificatorie se previsto nel piano attuativo;
 - e) la cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale, per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico;
 - f) l'impegno dell'Amministrazione comunale a sistemare l'area ceduta dai privati a verde pubblico senza infrastrutture nel caso in cui la realizzazione dell'opera non sia prevista nel successivo triennio.
3. In sede di convenzionamento sono stabilite le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata da realizzare.

Art. 23 Piani Complessi di Intervento (PCI)

1. I Piani complessi di intervento sono atti di governo del territorio che, in conformità con il PS, possono essere adottati nel caso di trasformazioni di elevata complessità che richiedano il coordinamento di più soggetti e l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, i cui contenuti sono quelli stabiliti dal comma 2 dell'art. 56 della medesima legge regionale. L'efficacia del PCI è disciplinata dall'art. 57 della L.R. 1/2005.
2. Il primo RU prevede il ricorso al Piano Complesso di Intervento per le Aree di trasformazione integrata Parco scientifico e tecnologico (ATI 1) e Abbadia-Renaccio (ATI 10).
3. La definizione della fattibilità economica-finanziaria degli interventi potrà essere limitata alle risorse dei soli attuatori privati, nel caso in cui l'Amministrazione comunale si limiti a coordinare e dirigere le trasformazioni mediante la predisposizione di adeguate strumentazioni regolamentari e prefigurazioni spaziali.
4. Con riferimento alla rilevanza economico-finanziaria e urbanistica degli interventi previsti dai PCI è ammessa una attuazione per stralci funzionali e per fasi temporali distinte, la cui definizione deve essere necessariamente prevista dal DPV.
5. Nelle more dell'approvazione del PCI è consentita l'anticipazione di interventi parziali in regime di attuazione diretta a condizione che essi siano, in via preliminare, adeguatamente perimetrati e dimensionati nei rispettivi DPV e conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'anticipazione di interventi parziali, adeguatamente perimetrati e dimensionati, è parimenti consentita, in conformità con gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio, nei casi in cui la realizzazione dell'intervento benefici di finanziamenti pubblici derivanti dalla partecipazione a procedure concorsuali riguardanti previsioni del RU inerenti le aree ricomprese nel PCI.

Art. 24 Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica

1. Nel rispetto dell'art. 60 della LR 1/2005 nonché di quanto stabilito nell'art. 15 delle NTA del PS, il RU assoggetta alla disciplina della compensazione urbanistica tutte le aree destinate ad usi urbani intensivi per i quali si renda necessario il conseguimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari derivanti dalle prescrizioni urbanistiche.
2. La fattispecie della compensazione urbanistica è costituita da una pluralità di procedure, da attuare in ogni caso mediante lo strumento della convenzione o attraverso atti unilaterali d'obbligo dei soggetti interessati, che possono avere ad oggetto i seguenti dispositivi:
 - la cessione di aree private all'Amministrazione comunale per favorire l'attuazione di interventi pubblici;
 - la realizzazione diretta di interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, anche finalizzati al risparmio energetico e in conformità con la Legge Regionale Toscana 8 maggio 2009, n. 24;
 - la riserva di una quota della produzione edilizia a residenza con finalità sociali così come previsto dall'art. 134 delle NTA del PS;
 - la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PS.
3. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è contenuta nelle Schede Progetto e nei Dossier progettuali e valutativi.
4. Nelle aree soggette a compensazione urbanistica, tutti gli altri oneri e le obbligazioni comunque connesse alla realizzazione dell'intervento sono ripartiti tra i soggetti interessati.
5. Gli interventi di trasformazione urbanistica, salvo diversa indicazione contenuta nel RU, sono realizzati in regime di perequazione tra i soggetti privati interessati, in modo da assicurare la condivisione dei medesimi vantaggi e dei medesimi oneri derivanti dalle prescrizioni urbanistiche.

Art. 25 Disciplina degli interventi di nuova edificazione con finalità sociali

1. Oltre a stabilire la quota di Sul e la tipologia degli alloggi da riservare a edilizia residenziale con finalità sociali, i Dossier progettuali e valutativi, le Schede progettuali e i PCI definiscono per ciascuna area la suddivisione della capacità edificatoria in edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata e in locazione, e stabiliscono per quest'ultima la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato che non potrà essere inferiore ai 20 anni. Le previsioni perequative di edilizia sociale contenute nel RU si potranno attuare anche con interventi in locazione con patto di futura vendita.
2. L'Amministrazione comunale provvede all'assegnazione di detti alloggi alle categorie interessate mediante la predisposizione di bandi pubblici che definiscano i requisiti soggettivi e di reddito dei nuclei familiari, le garanzie per il rispetto delle pattuizioni tra soggetto pubblico e privato, i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti.

TITOLO IV TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Art. 26 Tipi di intervento

1. I tipi di intervento edilizio disciplinati dal RU sono:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria (MS);
 - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC);
 - Ristrutturazione edilizia (RI);
 - Demolizione con fedele ricostruzione (DF);
 - Demolizione con ricostruzione (DR);
 - Ristrutturazione con addizione funzionale (RA);
 - Demolizione con trasferimento di volume (DT)
 - Nuova edificazione (NE)
 - Nuova edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET)
 - Ristrutturazione urbanistica (RiU);
2. Il contenuto dei differenti tipi d'intervento edilizio definiti dal D.P.R. 380/2001 e della L.R. 1/2005, sono specificati dagli articoli successivi ad integrazione delle definizioni contenute nelle citate norme.
3. La definizione dei tipi di intervento di cui ai successivi artt. 27 a 39 è cogente per la normativa dei piani attuativi del RU.

Art. 27 Manutenzione ordinaria (MO)

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

Art. 28 Manutenzione straordinaria (MS)

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:
 - a) per le opere interne:
 - 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 di colmo), con o senza modifiche di materiali;

b) per le opere esterne:

- 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.

5. Ai 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 (MSr):

- a) per le opere interne strutturali: divieto di utilizzare, salvo imperativi tecnici da specificare in sede di progetto, materiali diversi dagli originali;
- 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.

Art. 29 Restauro e Risanamento conservativo (RRC)

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.
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.

3. In particolare il restauro ed il risanamento conservativo possono comportare:
 - 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 doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi, volumi tecnici completamente interrati e accessibili solo dall'interno, senza alterazioni delle strutture resistenti;
 - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati.
4. ABROGATO
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.

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)

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 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.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.
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:

Ria: 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, 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.
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.

Art. 31 Demolizione con fedele ricostruzione (DF)

1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.

Art. 32 Demolizione con ricostruzione (DR)

1. Categoria di intervento ricompresa nell'art.30 delle presenti norme.

2. ABROGATO
3. ABROGATO
4. ABROGATO
5. ABROGATO
6. ABROGATO

Art. 33 Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (RA)

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.
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.
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.
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.
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 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.
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.

Art. 34 Demolizione con trasferimento di volumetria (DT)

1. Gli interventi di demolizione con trasferimento di volumetria consistono nella demolizione totale di un manufatto e nel trasferimento dello stesso – in tutto o in parte - in aderenza ad un altro edificio oppure con formazione di un nuovo edificio, con esclusione di qualsiasi cambio di destinazione d'uso.

Art. 35 Nuova edificazione (NE)

1. Gli interventi di nuova edificazione (NE) consistono nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi, diversi da quelli elencati dall'art. 78 lettere b, c, d, e, f, g, h e dall'art. 79 della L.R. 1/2005.

Art. 36 Nuova edificazione a seguito di trasferimento di superficie esistente (NET)

1. Gli interventi di nuova edificazione da realizzare con trasferimento di superfici esistenti sono quelli di trasformazione edilizia di aree individuate per ricevere i crediti edilizi come previsti dal precedente art. 19. Gli edifici realizzati con tale procedura sono, innanzitutto, preordinati a liberare il territorio rurale da manufatti paesaggisticamente incongrui.
2. Gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 rientrano nella categoria del recupero in quanto trasferimenti della consistenza di edifici esistenti. L'intervento di nuova edificazione può essere iniziato soltanto a seguito di preventiva demolizione delle consistenze da trasferire e del conseguente e necessario ripristino delle aree di sedime.

Art. 37 Ristrutturazione urbanistica (RIU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli preordinati a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso. Tale sostituzione si realizza mediante un insieme sistematico di interventi edilizi compresa la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportano:
 - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
 - modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
 - modifica o trasformazione dei tracciati stradali.

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

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.
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.

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.

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.

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.

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.

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:

- 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.;

- 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.

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.
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).
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.
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.

Art. 39 Rottamazione urbanistica (ROU)

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.

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.
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.
4. La nuova edificazione deve rispettare quanto previsto ai commi 6, 7 e 8 del precedente art. 38
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.
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.

Art. 40 Parametri per la dotazione dei parcheggi

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:
 - 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.;
 - 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
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

2. I parcheggi per la sosta stanziale da prevedere esclusivamente per le nuove costruzioni, devono essere realizzati su aree private.
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. 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 stanziali, aree poste entro un raggio di 500 mt., se della stessa proprietà, da assoggettare a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento.
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.
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.
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 c) del comma 1, è riservata al personale dipendente.

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:
 - a) autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi
 - b) legnami
 - c) attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio
 - d) materiali per l'edilizia
 - e) materiali termoidraulici
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.
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.
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.
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:
 - 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.

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

1. La disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente è suddivisa in due componenti:
 - la disciplina dei Sottosistemi funzionali degli insediamenti (Titolo II), anche con riferimento ai Tessuti insediativi che compongono ciascun Sottosistema e comprensiva delle regole per i cambiamenti di destinazione d'uso. Il quadro complessivo dei sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei relativi tessuti è illustrato nella tavola RU1;
 - la disciplina della Città pubblica (Titolo III), articolata in Servizi e attrezzature, Verde urbano, Mobilità e spazi aperti.
2. La disciplina dei Sottosistemi funzionali degli insediamenti comprende quella inerente gli edifici censiti sia nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto", contenuta nel quadro conoscitivo del PS, sia nella "Schedatura dei beni storico architettonici in ambito urbano", di cui al quadro conoscitivo del RU. I perimetri delle aree oggetto delle schedature sono riportati con apposito segno grafico nelle tavole RU2 ed RU3.
3. Per l'applicazione delle NTA inerenti le componenti di cui ai precedenti commi costituiscono riferimenti:
 - per l'ambito urbano: serie cartografica "La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti in area urbana" (RU2 - scala 1:2.000);
 - per il territorio rurale: serie cartografica "La disciplina della tutela e valorizzazione del territorio rurale" (RU3 - scala 1:10.000).

Art. 42 La disciplina dei frazionamenti

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.

Art. 43 *Definizione degli interventi ai sensi della Normativa tecnica sulle costruzioni e sulle zone a rischio sismico*

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere effettuati in ottemperanza alla vigente normativa tecnica per le costruzioni e per le zone dichiarate a rischio sismico.
2. Con riferimento a detta normativa, si deve fare riferimento in particolare ai “criteri generali” e alla “valutazione della sicurezza” riferiti agli edifici esistenti.
3. Con riferimento a detta normativa si individuano quindi negli edifici esistenti le seguenti categorie di intervento:
 - interventi di adeguamento, atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle norme;
 - interventi di miglioramento, atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente, pur senza necessariamente raggiungere i livelli richiesti dalle norme;
 - riparazioni o interventi locali, che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.
4. Gli interventi di adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico.
5. Per quanto attiene gli interventi in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse storico o artistico, restano ferme le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. In particolare ai sensi del comma 4 dell’art. 29 del suddetto decreto è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.
6. La categoria degli interventi strutturali sugli edifici esistenti secondo le definizioni del comma 3 deve essere individuata e dichiarata al momento della presentazione della pratica edilizia.

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

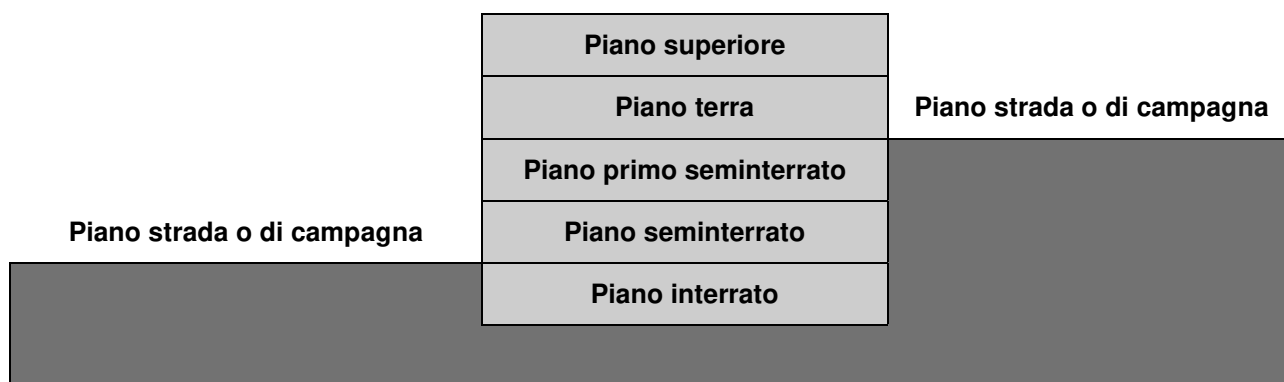
Art. 44 *Destinazioni d’uso: aspetti generali*

1. Per destinazione d’uso si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.
2. La destinazione d’uso individua la funzione cui è attualmente, in maniera prevalente o esclusiva, asservito un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.
3. La destinazione d’uso di una unità immobiliare è quella stabilita da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione.
4. Le norme generali del presente Capo, integrate dalle norme specifiche indicate nel Titolo II della presente Parte II delle NTA hanno valore di disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui dell’art. 58 della L.R. 1/2005. Gli effetti urbani e funzionali della disciplina saranno oggetto di specifiche attività di monitoraggio di competenza dall’Amministrazione comunale.

Art. 45 *Denominazione dei piani degli edifici*

1. Le denominazioni dei piani degli edifici, evidenziate nel successivo schema grafico, riferibili alla loro disposizione nel corpo di fabbrica e alla loro posizione rispetto ai piani stradali o di campagna, sono le seguenti:

- a) piano interrato: è disposto completamente o in massima parte al di sotto della quota del piano stradale anche con eventuale accesso in rampa dal piano stradale;
- b) piano seminterrato: su di un fronte dell'edificio è disposto alla stessa quota (o ad una quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano stradale e quindi con accesso diretto dallo stesso, mentre sull'altro fronte si trova a quota inferiore rispetto al piano stradale;
- c) primo piano seminterrato: non ha accesso diretto dal piano stradale, disponendosi su di un fronte dell'edificio al di sopra del piano stradale e sull'altro al di sotto;
- d) piano terra: almeno su di un fronte dell'edificio è disposto alla stessa quota (od a quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano stradale e quindi con accesso diretto dallo stesso, mentre sul fronte opposto può essere collocato a quota del piano stradale oppure a quota superiore;
- e) piano superiore: in entrambi i fronti dell'edificio è disposto ad una quota superiore rispetto al piano stradale.



Art. 46 Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:
 - 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 collegi (Ra).

4. La destinazione d'uso "industria e artigianato produttivo" (I) comprende 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 (I1) nonché depositi e spazi di stoccaggio (I2).

Le aree a vocazione estrattiva di cui all'art. 156, sono identificate con specifica sigla (Ie).

5. La destinazione d'uso "artigianato di servizio" (IS) comprende laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona.

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 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), 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.

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).

7. La destinazione d'uso "direzionale" (Tb) è articolata in:

- 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.

8. La destinazione d'uso "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è articolata in:

- 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.

In tutte le articolazioni funzionali della destinazione "commercio e pubblici esercizi" (Tc) è sempre consentita la destinazione IS: artigianato di servizio.

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.

Dove sono consentite attività con superficie di vendita più ampia delle categorie precedenti, queste ultime si intendono ammesse.

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).

9. La destinazione d'uso per "servizi" (S) comprende un insieme complesso di attrezzature ed attività, articolato come segue:
- Sa servizi amministrativi
 - Sb servizi per l'istruzione di base
 - Sc servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo
 - 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.
10. La destinazione d'uso "mobilità" (M) è articolata in:
- 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.
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.

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:
- quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
 - quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
 - quelle relative alle attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
 - quelle relative alle attività faunistico-venatorie e di allevamento.
13. Articolazione ricettività turistica, ammissibile per destinazione d'uso principale: le attività per la ricettività turistica sono disciplinate dal "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo".
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 simili, 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 persona
Ta	Ricettività turistica	Ta	Attività ricettive alberghiere (hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere)
		Ta-campeggio	Campeggi
Tb	Direzionale	Tb1	Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica
		Tb2	Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), agenzie cambio valuta, centri di elaborazione dati

		Tb3	Parco scientifico tecnologico
Tc	Commercio e pubblici esercizi	Tc1	Esercizi di vicinato, bar, ristoranti, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica
		Tc2	Medio-piccole strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni
		Tc3	Medio-grandi strutture di vendita, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni
		Tcc	Grandi strutture di vendita anche organizzate in centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni
S	Servizi	Sa	Servizi amministrativi
		Sb	Servizi per l'istruzione di base
		Sc	Servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo
		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		
M	Mobilità	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
		MI	Garage e rimesse
		Md	Impianti di distribuzione carburanti
		Me	Stazione passeggeri
		Mg	Percorso ciclabile
		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

Art. 47 Cambio delle destinazioni d'uso: aspetti generali

1. E' considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione originaria 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.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:
 - 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.
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.
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.
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.
7. Laddove è ammesso il cambio d'uso in R si intende ammessa anche la destinazione Ra (residenze speciali e collegi).

Art. 48 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 ammesso a condizione che la parete controterra sia isolata da uno scannafosso areato, a tutta altezza, di larghezza non inferiore a 80 cm.
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.
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.
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.

5. Nel sottosistema funzionale del Centro Storico non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei garage e rimesse (MI).
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.
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.
8. Nel caso di cambio di destinazione è necessario effettuare la verifica per i parcheggi di cui all'art. 40.

Art. 49 Attività ricettive alberghiere (Ta)

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.
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:
 - una stella e due stelle: $SUL \times 0.6$;
 - tre stelle e quattro stelle: $SUL \times 0.8$;
 - cinque stelle: $SUL \times 1$.
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.).
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.
5. In caso di attività alberghiera svolta in edifici classificati BSA, sono ammessi cambi di destinazione d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede 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.

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

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 tessuto di ciascun Sottosistema.
2. Per ciascun Sottosistema o Tessuto la disciplina contiene:
 - 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.
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.
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.
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:
 - 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.
6. Le suddette previsioni normative valgono sia per le parti edificate che non edificate comprese all'interno dei perimetri.
 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).
 8. Nelle aree appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, si applica la tipologia d'intervento edilizio ammessa per il tessuto di riferimento, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3.
 9. 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 resede condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.
 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.
 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.
 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%.

Capo II Sottosistema funzionale del Centro storico

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

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:
 "Siena 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 interrato e seminterrato 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), sociali e ricreativi (Sf) e servizi amministrativi (Sa).

Art. 52 Tessuto del Centro storico 1 (CS1)

1. Sono le parti dove è prevalente la funzione residenziale alla quale si affianca, anche se limitatamente al piano terra, quella commerciale – solo esercizi di vicinato – o direzionale. Sono localizzate prevalentemente nelle aree del centro più esterne o comunque non direttamente in contatto con gli assi principali.
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 (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1, Tb2 (per quest'ultimo con esclusione del primo piano se è interrato)

Art. 53 Tessuto del Centro storico 2 (CS2)

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

diretrici 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.
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.

Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3)

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.
2. I complessi e manufatti che costituiscono il tessuto CS3, indicati con riferimento numerico nelle tavole R03, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

1 - Mercatino rionale di Camollia

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Servizi amministrativi.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia senza modifica dei prospetti.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

2 - S. Pietro alla Magione

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Residenza. Verde complementare.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo. La riorganizzazione degli spazi scoperti adiacenti le mura deve comportare il ripristino del Vicolo di Fichereto fino a Via Malta o la creazione di un collegamento pedonale alternativo al percorso originale.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici. Progetto unitario per la sistemazione degli spazi esterni attigui alle mura compreso il manufatto su Via Malta coerentemente alle aree verdi e pedonali adiacenti.

3 - Santa Maria delle Grazie

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi per l'istruzione di base. Servizi per l'istruzione superiore. Convitto.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo per le porzioni di antico impianto ancora riconoscibili e per i manufatti di valore storico; ristrutturazione edilizia per i fabbricati recenti e gli spazi scoperti.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto. Progetto unitario in caso di ristrutturazione edilizia.

4 - Villa Rubini Manenti

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

- *destinazioni d'uso*: Assistenza sanitaria. Servizi culturali. Parco.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo esteso anche agli spazi scoperti.
- *strumento di attuazione*: Progetto unitario per la sistemazione degli spazi scoperti.

5 - San Domenico

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi per l'istruzione superiore. Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: progetto di restauro per il complesso monumentale, riferito a porzioni organiche oggetto dell'intervento.

Nell'area individuata nella tavola RU2 con la sigla AR4 vale la disciplina di cui all'articolo 131 "Aree di riqualificazione e completamento".

6 - Lavatoi di Fontebranda

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia con mantenimento della facciata che prospetta sulla simmetrica degli ex-macelli.
- *strumento di attuazione*: Piano di recupero con possibili completamenti volumetrici in copertura e nei vani sottostanti il costone di San Domenico.

7 – Fonti monumentali

Per le seguenti Fonti monumentali:

- 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

sono previste:

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali (Se) - Fonti monumentali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

8 - Santa Caterina

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi per l'istruzione di base. Ricettivo (per la quota già realizzata).
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

9 - La Sapienza

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi religiosi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

10 - Rocca Salimbeni

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

- *destinazioni d'uso*: Direzionale.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

11 - San Donato

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Residenza. Direzionale.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: progetto di restauro riferito a porzioni organiche oggetto dell'intervento.

12 - Istituto Santa Caterina

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi per l'istruzione di base. Residenza. Convitto.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

13 - San Francesco

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi universitari. Servizi per la sicurezza e la protezione civile.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

14 - Santa Maria in Provenzano

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: progetto di restauro.

15 - S. Cristoforo

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Residenza. Artigianato di servizio, esercizi di vicinato, bar, ristoranti limitatamente al piano terra.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

16 - San Vigilio

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari. Servizi religiosi. Esercizi di vicinato, bar, ristoranti, limitatamente al piano terra.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

17 - San Martino

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

- *destinazioni d'uso*: Residenza, anche uffici privati al piano primo. Servizi per l'assistenza sanitaria. Servizi religiosi. Servizi sociali e ricreativi. Servizi culturali. Attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, limitatamente al pianoterra.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo dell'intero complesso con possibilità di ristrutturazione edilizia limitatamente ai piani ultimo e sottotetto, nel rispetto del comma 5 dell'art.51. Deve essere mantenuta l'integrità degli ambienti voltati, eliminate le superfetazioni recenti incongrue, ridotte le terrazze a tasca (eventualmente da sostituire con lucernai) pur conservando requisiti essenziali di abitabilità. Per l'abbattimento delle barriere architettoniche potrà essere previsto (per la realizzazione di vano corsa ascensore) un contenuto aumento di volume purché collocato in modo da non essere visibile da spazi urbani pubblici.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto. Per la ristrutturazione edilizia è necessario un progetto unitario che comprenda il chiostro ed i piani dalla quota di via del Porrione sino al sottotetto.

18 - Palazzo Piccolomini

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi. Servizi culturali. Residenza. Attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, limitatamente al pianoterra.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

19 - Loggia della Mercanzia

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Direzionale. Attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, limitatamente ai piani accessibili dalle pubbliche vie.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

20 - Accademia dei Rozzi

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Direzionale. Residenza. Attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, limitatamente al pianoterra.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

21 - Duomo

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Residenza. Attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar e ristoranti, limitatamente ai locali al piano terra in via dei Fusari e in via Monnagnese.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: progetto di restauro riferito a porzioni organiche oggetto dell'intervento.

22 - Palazzo Reale

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

23 - Palazzo delle Papesse

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi amministrativi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

24 - Palazzo Chigi Saracini

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Residenza. Esercizi di vicinato, bar e ristoranti, limitatamente al pianoterra con accesso da via del Casato di sotto.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

25 - Palazzo Pubblico

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi amministrativi. Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.

- *strumento di attuazione*: progetto di restauro riferito a porzioni organiche oggetto dell'intervento.

26 - Mercato Vecchio

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

- *destinazioni d'uso*: 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.

27 - Logge del Papa

Loggia rinascimentale.

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

28 - Lavatoi del Mercato

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi ed attrezzature di uso pubblico. Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: Progetto di restauro.

29 - Pinacoteca

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Residenza.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

30 - Santa Margherita in Castelvechio

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

- *destinazioni d'uso*: Residenza. Direzionale. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel caso di recupero a fini residenziali.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

31 - Ex Istituto Tommaso Pendola

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

- *destinazioni d'uso*: Residenza. Servizi culturali. Direzionale. Servizi universitari.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel caso di recupero a fini residenziali.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

32 - Istituto Santa Teresa

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

- *destinazioni d'uso*: Residenze per un massimo di 10 alloggi (Pian dei Mantellini). Residenze speciali per un massimo di 80 posti letto (via San Quirico).
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel caso di recupero a fini residenziali.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto (con convenzione per il recupero a fini residenziali).

33 - Ex Convento dei Carmelitani

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

- *destinazioni d'uso*: Università. Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi per l'istruzione superiore. Ricettivo non alberghiero.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

34 - Ex orfanotrofio San Marco

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

- *destinazioni d'uso*: Residenze universitarie e collegi. Servizi per l'istruzione di base. Residenza. Parcheggi coperti di uso pubblico. Servizi amministrativi. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel caso di recupero a fini residenziali.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto; progetto unitario per gli spazi scoperti.

35 - Santa Mustiola e Orto botanico

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi universitari.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia relativamente all'edificio del Dipartimento di Scienze Ambientali. Possibilità di realizzare modeste volumetrie pertinenziali alla funzionalità dell'Orto botanico.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

36 - Ex convento della Maddalena

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'istruzione di base. Residenze universitarie e collegi. Università.
- *tipo di intervento*: RRC. RI relativamente all'edificio della palestra e della scuola.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto

37 - Sant'Agostino

Ampia area il cui fulcro ruota intorno alla chiesa e all'ex convento di S. Agostino, in cui si concentrano diverse funzioni pubbliche: chiesa, conservatorio di musica, servizi universitari, scuola superiore per cui è prevista la realizzazione della nuova palestra individuata nella tavola RU2 con la sigla AR80 disciplinata all'articolo 131 "Aree di riqualificazione e completamento".

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi religiosi. Servizi per l'istruzione superiore. Servizi universitari. Residenze. Giardini e verde attrezzato.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto. Progetto unitario per gli spazi scoperti anche per porzioni organiche.

38 - Casa Lavoro delle Sordomute

Sede di una residenza assistita per anziani. Nell'area individuata nella tavola RU2 con la sigla AR79 vale la disciplina di cui all'articolo 131 "Aree di riqualificazione e completamento".

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

39 - S. Girolamo

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi per l'istruzione di base. Residenza.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo per le porzioni di antico impianto ancora riconoscibili; ristrutturazione edilizia per i fabbricati recenti e gli spazi scoperti.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto. Progetto unitario per la sistemazione degli spazi scoperti.

40 - Santa Maria dei Servi

Complesso costituito dalla chiesa di Santa Maria dei Servi, dall'ex convento, (utilizzato attualmente come sede universitaria e dalla contrada), dall' Oratorio della Santissima Trinità e dai moderni locali di contrada ad esso adiacenti. Nell'area individuata nella tavola RU2 con la sigla AR81 vale la disciplina di cui all'articolo 131 "Aree di riqualificazione e completamento".

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Servizi universitari.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

41 - Collegio Santa Chiara

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari. Residenze universitarie e collegi.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

42 - San Girolamo in Campansi

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria. Servizi religiosi. Residenza limitatamente alla porzione di fabbricato con l'accesso attualmente posto al civico n°14 di via Campansi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo per gli edifici di impianto storico. Sostituzione edilizia per i volumi esistenti nel resede con possibilità di realizzare una struttura leggera, tipo tettoia (massimo mq. 150) su cui appoggiare un sistema di pannelli solari. Per quanto riguarda la totalità degli spazi scoperti dovrà essere assicurata una percentuale minima pari al 60% di superficie permeabile.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici. Progetto unitario per la sistemazione degli spazi esterni.

43 - Conservatori riuniti femminili

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'istruzione di base. Residenze universitarie e collegi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto

44 - Palazzo San Galgano e Refugio

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari. Residenza.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

45 - Santo Spirito

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi religiosi. Servizi per la sicurezza e la protezione civile.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

46 - Butini Bourke

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi per l'assistenza sanitaria. Servizi religiosi.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

47 - Lavatoi di Porta Pispini

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi ed attrezzature di uso pubblico. Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

48 - Santa Maria della Scala

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi religiosi. Commercio e pubblici esercizi (Tc1) affacciati sulla strada interna, su Piazza del Duomo e via del Fosso di Sant'Ansano. Foresteria.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo. Possibilità di realizzare locali tecnici seminterrati nella zona a valle del complesso sfruttando il dislivello dei terrazzamenti.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto. Progetto unitario per la sistemazione degli spazi esterni con piazze e giardini terrazzati, previa demolizione di alcune preesistenze di nessun valore.

49 - Santa Chiara

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi per la sicurezza e la protezione civile.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

50 - Fonti di Follonica

Fonte monumentale.

- *destinazioni d'uso*: Servizi ed attrezzature di uso pubblico.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.

- *strumento di attuazione*: progetto di restauro.

51 - Fonte nuova d'Ovile

Fonte monumentale

- *destinazioni d'uso*: Servizi ed attrezzature di uso pubblico.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

52 - Facoltà di Giurisprudenza

Edificio di recente costruzione

- *destinazioni d'uso*: Servizi universitari. Servizi culturali. Servizi amministrativi.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

53 - Fortezza Medicea

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Servizi sociali e ricreativi. Servizi per l'istruzione di base.
- *tipo di intervento*: 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.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto

54 - Cinta muraria

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: progetto di restauro riferito a porzioni organiche oggetto dell'intervento.

55 - Palazzo del Capitano

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

- *destinazioni d'uso*: Servizi culturali. Esercizi di vicinato limitatamente al piano terra.

- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo. Possibilità di coprire le corti esistenti per rendere funzionali le superfici al piano terreno ai fini della distribuzione e dell'uso culturale dell'immobile.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

56 – Ex Macelli di Fontebranda

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

- *destinazioni d'uso*: Residenza, Artigianato di servizio (IS), Direzionale (Tb1 e Tb2), Commercio e pubblici esercizi (Tc1 e Tc2).
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia senza modifica dei prospetti.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

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.

- *destinazioni d'uso*: Commercio e pubblici esercizi (Tc1) al piano terra. Ricettivo.
- *tipo di intervento*: restauro e risanamento conservativo.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

58 – Via Sallustio Bandini

Complesso di edifici con pluralità di destinazioni in prevalenza a servizi e in parte a residenze.

- *destinazioni d'uso*: Residenza, Direzionale (Tb1 e Tb2), Servizi, Commercio e Pubblici Esercizi (Tc1) limitatamente ai piano terra.
- *tipo di intervento*: ristrutturazione edilizia (RI) senza modifica della sagoma e mantenendo il carattere compositivo delle facciate. E' ammesso l'inserimento di elementi accessori esterni necessari per il superamento di barriere architettoniche e per l'adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza.
- *strumento di attuazione*: intervento edilizio diretto.

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

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

1. Il sottosistema funzionale delle Propaggini è rappresentato dai primi insediamenti che, a partire dalla fine dell'800 e fino agli anni '50, hanno 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).

Art. 56 Tessuto delle Propaggini 1 (PR1)

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 RIa. 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:
 - 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.

Art. 57 Tessuto delle Propaggini 2 (PR2)

1. Sono insediamenti di impianto otto - novecentesco di elevato valore architettonico, spesso dovuto alla 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.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RIa. 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:
 - R, Tc1, Tb1.
4. Nel caso di tipologie edilizie "ville" o "villini" costruiti prima del 1942 il frazionamento dovrà essere soggetto a specifico progetto unitario.
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.

Art. 58 Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)

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.

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:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.
4. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata.

Art. 59 Tessuto delle Propaggini 4 (PR4)

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.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RIa. Fanno eccezione gli edifici realizzati dopo il 1942 per i quali sono ammessi interventi fino alla RI.
3. Sono ammessi i soli cambi di destinazione d'uso in residenza.
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.
5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata.

Capo IV La disciplina del sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto

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

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.
2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto sono consentiti interventi fino alla RI.
3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.
4. Il Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato compatto è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.
5. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto 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).
6. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.

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

1. Sono ambiti connotati da molteplici funzioni, con significativa presenza di attività commerciali e di servizio, tali da assicurare una certa attrattività; spesso è dovuto

dalla posizione lungo strade percorse da flussi di traffico principali, dove si riconoscono anche insediamenti di impianto storico caratterizzati dalla stretta relazione con la strada stessa; in altri casi si tratta di contesti puntuali dove si concentrano più funzioni, sempre con un carattere di centralità.

2. 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:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1 e Tc2, Tb1, Tb2.

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

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale con tipologie tendenzialmente a bassa densità – ville e villini o schiere - anche se non sempre si riscontra un basso rapporto 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:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.

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

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale – con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità – case a blocco o in linea – che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.

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

1. Si tratta di complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale ma connotati da unitarietà dei manufatti e degli spazi aperti, da mantenere evitando modifiche puntuali non coordinate che possano compromettere un'immagine che fa parte dell'identità del luogo.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al RIa.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1, Tb2 (quest'ultimo con esclusione dei piani superiori).
4. In caso di frazionamenti oppure di fusione di unità immobiliari non sono consentite modifiche esterne dei prospetti non compatibili con l'ordito compositivo dei complessi edilizi.

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

Art. 65 Urbanizzato di confine (CO)

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:
 - R, IS, Tc1, Tb1.
5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.

Capo VI La disciplina del sottosistema funzionale dei Filamenti urbani

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

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 RA, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 67, 68 e 70.
3. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.
4. Il Sottosistema funzionale dei Filamenti urbani è articolato in quattro Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.
5. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione della destinazione Tc.
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.

Art. 67 Filamenti urbani 1 (FU1)

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.

2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al RIa. 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:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1, Tb2.

Art. 68 Filamenti urbani 2 (FU2)

1. Sono tratti dove l'insediamento di matrice storica è riconoscibile anche con episodi di valore architettonico, ma la tipologia prevalente è quella a villa e villino, cioè della casa isolata su lotto, quindi la destinazione è quasi esclusivamente residenziale.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino al 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:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.

Art. 69 Filamenti urbani 3 (FU3)

1. Sono gli inserti più recenti che hanno saturato gli spazi rimasti inedificati lungo il tracciato ordinatore oppure che hanno occupato la fascia retrostante alla prima cortina; sono ambiti prettamente residenziali.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RA.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - R, IS (con esclusione dei piani superiori), Tc1, Tb1.

Art. 70 Filamenti urbani 4 (FU4)

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.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RIa.
3. Sono ammessi esclusivamente i cambi di destinazione d'uso in R.

Capo VII La disciplina del sottosistema funzionale delle Aree miste

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

1. Il sottosistema funzionale delle Aree miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città 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
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.

3. E' consentito il frazionamento degli alloggi esistenti. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.
4. Non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a SLV superiori a 1.500 mq.
5. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.
6. 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).
7. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione delle destinazioni Tc2 e Tc3.

Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

1. Sono gli ambiti dove sono presenti principalmente attività terziarie, sia commerciali che direzionali, e attrezzature di interesse collettivo, ma anche quote di residenza; questo insieme di funzioni connota queste aree, poste in prossimità del centro, come 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.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI. Negli edifici con destinazione prevalente residenziale, sono ammessi interventi fino alla RA.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - 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.

Art. 73 Aree miste 2 (AM2)

1. Sono gli ambiti dove la mescolanza comprende principalmente attività terziarie (sia direzionali che commerciali) che artigianali, anche con tipologie edilizie a capannone, e in cui all'attrazione di grandi flussi di traffico e di persone non sempre corrisponde una adeguata dotazione in termini di accessibilità e di parcheggi.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.

Art. 74 Aree miste 3 (AM3)

1. Sono gli ambiti più propriamente produttivi, esito di interventi pianificati e pertanto complessivamente omogenei, almeno per quanto riguarda le modalità insediative.
2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla DR limitata alla fattispecie di cui all'art. 32 comma 2 lettera a.
3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:
 - I1, I2, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.

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)

1. 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:
 - Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1);
 - Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2).
2. ABROGATO
3. In caso di frazionamenti le unità abitative risultanti dovranno avere una superficie media non inferiore a 60 mq di SUL.
4. 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.

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

1. 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.
2. Per gli edifici ricadenti in questa tipologia di filamenti sono ammessi interventi fino alla RI.
3. 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).
4. Il cambio di destinazione in residenza (R) è limitato agli edifici con SUL maggiore di 60 mq.
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.

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

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:
 - 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 resede degli edifici appartenenti ai Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 85 commi 5 e 6.

Capo IX La disciplina del sottosistema funzionale dell'insediamento diffuso

Art. 78 L'insediamento diffuso: aspetti generali

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:
 - *l'insediamento diffuso in ambito urbano*, costituito dagli edifici collocati all'interno del verde agricolo in ambito urbano;
 - *l'insediamento diffuso extraurbano*, 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).

Art. 79 L'insediamento diffuso in ambito urbano

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.

Art. 80 L'insediamento diffuso in ambito rurale

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, comma 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.

Art. 81 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso diversa dall' agricola o non più funzionale all'uso agricolo

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.

Art. 82 *Disciplina per gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo (AG)*

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
5. ABROGATO

Art. 83 *Disciplina per gli interventi sugli annessi agricoli (AG)*

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

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*

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, previo 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:
 - cambio d'uso da residenza agricola (AG) a residenza (R);
 - cambio da altri usi a residenza (R) alle seguenti condizioni:
 - 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) che 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.

Art. 85 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 resede 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 resede stesso.
5. Compatibilmente con la dimensione e nel rispetto della qualità complessiva del contesto sono realizzabili nel resede interventi per il soggiorno all'aperto.
6. Nei resede 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 PAPMAA, 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;
 - piccole aree attrezzate per il soggiorno all'aperto (con tavoli, sedute, coperture mobili di colore adeguato);
 - 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. 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 vista.
 - 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.

7. Nei resede il cui valore urbanistico e/o paesaggistico è stato valutato nelle schede di rilievo come “eccezionale” è consentita esclusivamente 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.
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, 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.

TITOLO III LA DISCIPLINA DELLA CITTÀ PUBBLICA

Capo I Servizi e attrezzature

Art. 86 Disposizioni generali

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.
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.
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.
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.

Art. 87 Servizi amministrativi (Sa)

1. I servizi amministrativi comprendono gli uffici comunali, provinciali e in genere della pubblica amministrazione, i tribunali e gli archivi pubblici.
2. Nelle aree siglate Sa sono consentiti 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.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari ad 1,5 posto auto per addetto.

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

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.

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 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.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a:
 - 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.
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.

Art. 89 Servizi universitari (Sd)

1. I servizi universitari comprendono attrezzature didattiche e di ricerca, nonché i servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi, comprese le residenze universitarie.
2. Nelle aree siglate Sd sono consentiti interventi fino alla R1, salvo eccezioni indicate con apposita sigla sulle tavole RU2 ed RU3, oppure particolari interventi di trasformazione indicati nella Parte III delle presenti NTA.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,6 posto auto per studente.

Art. 90 Servizi culturali (Se)

1. I servizi culturali comprendono musei, biblioteche, sedi di contrada, sale per mostre ed esposizione, sale di spettacolo, cinema, teatri, auditorium.
2. Nelle aree siglate Se 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 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.
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.

Art. 91 Servizi sociali e ricreativi (Sf)

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.
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 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.

3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,15 mq. per mq. di SUL.
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.
5. Il RU individua nell'ambito della Scheda Progetto TU12 Impianti sportivi Acquacalda, l'area di nuova previsione da adibirsi anche agli spettacoli viaggianti.

Art. 92 Servizi religiosi (Sg)

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.
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.
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.
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.
5. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 1 mq. per mq. di SUL.

Art. 93 Servizi ospedalieri (Sh)

1. I servizi ospedalieri comprendono ospedali, cliniche, distretti e poliambulatori compresi i servizi connessi.
2. Nelle aree siglate Sh sono consentiti 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.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,2 mq. per mq. di SUL e comunque 1 posto auto per posto letto.

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

1. I servizi per l'assistenza sanitaria sono costituiti da case di riposo, residenze protette e pensionati compresi i servizi connessi.
2. Nelle aree siglate Si sono consentiti 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.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,35 posto auto per ospite.

Art. 95 Servizi cimiteriali (Sl)

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, Tolfe, Val di Pugna, Valli, Vico d'Arbia, Vignano, Volte, Poggio al Vento.
2. Per le trasformazioni edilizie da realizzarsi all'interno dell'area cimiteriale, si rimanda allo specifico Regolamento comunale di polizia mortuaria approvato con Del. C.C. n. 51 del 7/2/2008.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 (*Cupressus sempervirens* L.).
7. 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.

Art. 96 Servizi tecnici e tecnologici (Sm)

1. 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.
2. 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.
3. La dotazione dei parcheggi di relazione deve essere pari a 0,2 mq. per mq. di SUL.
4. 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.
5. 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.

6. Gli impianti tecnici in strutture mobili e le cabine elettriche per la bassa tensione, possono essere ubicate anche nelle aree Vd.
7. 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.

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

1. Appartengono a questi servizi gli edifici, i complessi e le aree utilizzati per la pubblica sicurezza, per usi militari, per la protezione civile.
2. Nelle aree siglate Sn sono consentiti 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.
3. Per le strutture esistenti non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
4. Il RU individua nell'ambito della Scheda Progetto TU12 Impianti sportivi Acquacalda, l'area di nuova previsione da adibirsi anche per la Protezione Civile.

Art. 98 Servizi sportivi scoperti (So)

1. 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.
2. Nelle aree siglate So sono consentiti interventi fino alla 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.
3. Al fine di assicurare l'efficiente funzionamento degli impianti sportivi scoperti, gli eventuali interventi di edificazione o adeguamento dei locali connessi al servizio sportivo rispettano le seguenti prescrizioni:
 - 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.
 - 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.
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.

Art. 99 Servizi sportivi al coperto (Sp)

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.

Capo II Verde urbano

Art. 100 Finalità e articolazione del verde urbano

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 *Statuto degli ecosistemi e del paesaggio* del PS, il RU distingue le componenti del verde urbano considerando le loro differenti funzioni e necessità di gestione, articolandolo in sei tipi:
 - 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 R1a.
7. La Riserva naturale statale di Montecellesi (VT7), di proprietà statale, è gestita direttamente dal Corpo Forestale dello Stato.

Art. 101 Verde pubblico (Va)

1. 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.
2. Nelle aree a verde pubblico, esistenti e di progetto, vengono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - 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.
3. 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.
4. Nelle aree esterne al tessuto del Centro Storico (CS), è consentita su iniziativa dell'amministrazione comunale, la realizzazione di orti urbani.

Art. 102 Orti urbani (Vb)

1. Nelle aree delimitate nella tavola RU2 come orti urbani (Vb) vengono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - riqualificazione del paesaggio;
 - promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo praticate da cittadini ed associazioni.
2. 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:
 - 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.
3. ABROGATO

4. 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.
5. La realizzazione dei manufatti per il deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto è subordinata alla preventiva verifica dell'assenza di altri manufatti.
6. Il richiedente deve, preliminarmente alla realizzazione, fornire atto d'obbligo a garanzia della rimozione del manufatto al momento della cessazione dell'attività ortiva.
7. ABROGATO
8. ABROGATO
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.
10. Negli orti urbani è consentita la realizzazione di piste ciclopedonali.
11. Sono consentite vasche di raccolta accumulo idrico purché interrato e comunque dovranno essere evitati ristagni d'acqua a cielo aperto.

Art. 103 Verde complementare (Vc)

1. Il verde complementare è formato da quelle superfici in ambito urbano, in cui è presente vegetazione di vario tipo. Tali aree sono prevalentemente di proprietà ed uso privato e non fanno parte di lotti edificati. Sono indicati dalla sigla Vc nella tavola RU2.
2. Le aree Vc sono gestite con il fine di mantenere le loro funzioni di stabilizzazione dei suoli e per arricchire il paesaggio di elementi naturali e seminaturali. In applicazione della L.R. n. 39/2000 non è ammessa la riduzione delle superfici a bosco e, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, sono tutelati gli alberi di grande dimensione.
3. Le aree siglate come verde complementare non possono essere pavimentate o rese impermeabili.

Art. 104 Verde di ambientazione (Vd)

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.
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.
3. Il verde di ambientazione è da considerarsi sia come elemento di mitigazione sia come fascia infrastrutturale ed è 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.
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.

Art. 105 Verde pertinenziale in area urbana

1. Per verde pertinenziale si intende quello compreso nelle aree scoperte dei lotti edificati o edificabili, sia di edifici privati che pubblici. Il verde pertinenziale non è indicato nelle tavole, risultando come differenza tra le parti edificate e quelle libere dei singoli lotti.
2. Compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanze minime) saranno mantenute e collocate nelle aree di verde pertinenziale piante arboree, con preferenza per le specie autoctone indicate nell'art. 107 delle presenti NTA.
3. Sempre compatibilmente con le esigenze funzionali richiamate al precedente comma, l'eventuale autorizzazione al taglio di alberature di alto fusto sarà subordinata all'impegno del richiedente di piantare un nuovo albero.
4. Nelle aree di verde pertinenziale viene mantenuta la massima percentuale di superficie permeabile.
5. Nelle nuove costruzioni il Coefficiente di Occupazione dello Spazio del verde (COSV), specificato al comma 5 dell'art. 11, dovrà essere verificato per valori superiori a 1.

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

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.
2. In coerenza con lo *Statuto degli ecosistemi e del paesaggio* del PS, nelle aree Ve vengono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - 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.
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.
 4. Le aree di Ve ricadenti nel Parco del Buongoverno sono gestite attraverso il progetto di cui all'art. 132 delle presenti NTA.
 5. Nelle aree Ve è consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli di cui all'art. 162 comma 3 e seguenti.
 6. La collocazione dei manufatti di cui ai commi 3 e 5 dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art.158 comma 2.

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

1. Per assicurare una maggiore utilizzo di vegetazione autoctona in ambito urbano negli interventi di arredo vegetale, nonché di riqualificazione di aree verdi esistenti, le specie da privilegiare – salvo motivate scelte progettuali – sono quelle indicate nella seguente tabella.

Tab. 3 - Specie vegetali da utilizzare in ambito urbano

Le indicazioni di altezza (h) e diametro della chioma (d) si riferiscono ad un'età di 20-25 anni dell'albero o dell'arbusto e sono utilizzabili per il calcolo del COSV.

ALBERI		
<i>Acer campestre L.</i>	Testucchio, Loppo	h 7 m; d 5 m - Caducifoglio A lento sviluppo, utilizzato come essenza da siepe o da forestazione in suoli spogli, umidi e declivi o per creare zone di rifugio nelle campagne. In passato era uno dei sostegni viventi della vite. Rustico, vegeta bene sia in suoli sciolti che compatti, purché profondi e freschi e non asfittici. Ottimo per stabilizzare terreni franosi. Tollera abbastanza bene il freddo e predilige esposizioni soleggiate o a mezz'ombra.
<i>Celtis australis L.</i>	Bagolaro, Spaccasassi	h 9 m; d 7 m - Caducifoglio Rustico e frugale, vegeta anche su terreni calcarei, ricchi di scheletro o addirittura rocciosi grazie al potente apparato radicale, non teme la scarsità d'acqua, ma sfrutta l'abbondanza di sali minerali. Viene impiegato nei parchi cittadini nel verde urbano e nelle alberature stradali per la resistenza all'inquinamento e la longevità.
<i>Cupressus sempervirens L.</i>	Cipresso	Forma fastigiata h 8 m; d 1 m Forma horizontalis h 8 m; d 3,5 m - Sempreverde Rustico senza molte esigenze per quanto riguarda il tipo di terreno.
<i>Diospyros kaki L.</i>	Kaki	h 7 m; d 4 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi

<i>Eryobotrya japonica</i> L.	Nespolo del Giappone	h 5 m; d 3 m – Sempreverde - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi
<i>Ficus carica</i> L.	Fico	h 7 m; d 5 m – Sempreverde - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi
<i>Fraxinus ornus</i> L.	Avorniello, Orniello	h 10 m; d 7 m - Caducifoglio La sua rusticità ne consente l'introduzione su terreni da ricolonizzare, poiché non possiede particolarmente esigenze pedologiche. Tollera molto bene i substrati calcarei e anche quelli tendenzialmente pesanti, inoltre resiste molto bene alla siccità e all'inquinamento.
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl	Frassino meridionale	h 9 m; d 4,5 m - Caducifoglio Necessita di un substrato ricco di sostanza organica ed elementi minerali con struttura limoso-argillosa, profondo ed in grado di rimanere fresco per lungo tempo. Preferisce inoltre suoli a reazione neutra o subacida; tollera in ogni caso abbastanza bene il calcare.
<i>Juglans regia</i> L.	Noce	h 8 m; d 5 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi
<i>Malus domestica</i> Borkh.	Melo	h 5 m; d 3 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi
<i>Morus alba</i> L.	Moro, Gelso bianco	h 7 m; d 5 m - Caducifoglio Predilige terreni profondi, umidi ma senza ristagni idrici; eliofilo, resiste sufficientemente bene ai freddi invernali dei nostri ambienti; tollera in ogni caso la siccità.
<i>Olea europea</i> L. var. <i>europaea</i>	Olivo	h 5 m; d 3 m – Sempreverde - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige però quelli tendenzialmente sciolti calcarei asciutti ed esposizioni soleggiate.
<i>Populus alba</i> L.	Gattice, Pioppo bianco	h 18 m; d 10 m - Caducifoglio Predilige luoghi esposti al sole e caldi, terreni freschi, profondi e ben aerati e drenati anche se tollera bene i suoli argillosi e quelli calcarei. Ama l'acqua, ma teme il ristagno idrico prolungato e le situazioni di asfissia in generale. Viene impiegato nelle alberature stradali e a scopo ornamentale nei parchi e nei giardini. Esistono anche forme colonnari adatte per viali (fastigiata).
<i>Populus nigra</i> L.	Albero, Pioppo nero	h 19 m; d 10 m - Caducifoglio Predilige terreni profondi, freschi, ben drenati e con un buon contenuto di sali minerali. Non teme situazioni di temporanee inondazioni e substrati umidi; non ama molto i substrati calcarei.
<i>Populus nigra</i> L. <i>cultivar italica</i>	Pioppo cipressino	h 19 m; d 3 m - Caducifoglio Portamento colonnare (fastigiato); a livello paesaggistico-ornamentale vengono generalmente impiegati gli esemplari maschili.
<i>Populus tremula</i> L.	Albarellino, Gattero, Pioppo tremulo	h 16 m; d 6 m - Caducifoglio Non ha esigenze pedologiche particolari, ma il suo sviluppo è favorito dai terreni ricchi di sostanza organica, sali minerali e

		freschi. Tollera comunque molto bene i suoli argillosi e quelli umidi. Ama la luce ma sopporta anche esposizioni particolarmente ombreggiate.
<i>Quercus cerris L.</i>	Cerro	h 10 m; d 6 m - Caducifoglio Predilige suoli sub-acidi con struttura anche argillosa purché siano profondi, freschi e tendenzialmente umidi. Si adatta anche a terreni leggermente calcarei (non in quelli molto calcarei).
<i>Quercus ilex L.</i>	Leccio	h 9 m; d 6 m - Sempreverde Rustico, predilige terreni asciutti e condizioni climatiche miti; resiste a condizioni di prolungata siccità e terreni anche relativamente poveri. Vegeta sia in condizioni di elevata luminosità che di parziale ombreggiamento. Resistente alle avversità e ai danni da inquinamento.
<i>Quercus pubescens Will.</i>	Roverella, Querce comune	h 8 m; d 8 m - Caducifolia Rustica, predilige ambienti a clima caldo non troppo umido, si adatta a molti substrati sia argillosi che sciolti e tollera anche terreni molto calcarei e aridi; non sopporta i ristagni idrici.
<i>Populus tremula L.</i>	Albarello, Gattero, Pioppo tremulo	h 16 m; d 6 m - Caducifoglio Non ha esigenze pedologiche particolari, ma il suo sviluppo è favorito dai terreni ricchi di sostanza organica, sali minerali e freschi. Tollera comunque molto bene i suoli argillosi e quelli umidi. Ama la luce ma sopporta anche esposizioni particolarmente ombreggiate.
<i>Prunus armeniaca L.</i>	Albicocco	h 7 m; d 5 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi.
<i>Prunus avium L.</i>	Ciliegio	h 9 m; d 6 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato, predilige terreni profondi e freschi.
<i>Prunus domestica L.</i>	Susino	h 5 m; d 3 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato.
<i>Prunus persica L.</i>	Pesco	h 5 m; d 3 m – Caducifoglio - Fruttifero Si adatta a molti tipi di substrato. Poco longevo, soggetto a varie patologie.
<i>Quercus robur L.</i>	Farnia	h 10 m; d 8 m - Caducifolia Predilige terreni profondi, non importa se molto o poco argillosi; per l'attecchimento, dopo la messa a dimora e nei primi anni successivi, necessita di irrigazioni o di un substrato abbastanza umido. Eliofila che preferisce esposizioni "aperte" e ampi spazi. Esistono anche forme colonnari idonee per viali (fastigiata).
<i>Salix alba L.</i>	Vetrice	h 13 m; d 11 m - Caducifoglio Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione. Viene impiegato per rinsaldare scarpate e rive di corsi d'acqua.
<i>Salix alba L. subsp. vitellina (L.) Arcang.</i>	Salcio, Salcio da vinchi	h 10 m; d 8 m - Caducifoglio Ha rami giovani flessibili giallo-oro, di effetto soprattutto nella stagione invernale. Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione.
<i>Sorbus domestica L.</i>	Sorbo	h 9 m; d 6 m - Caducifoglio

		Eliofilo, predilige terreni sassosi, sciolti o argillosi, ma profondi e senza ristagni idrici; si adatta molto bene anche ai suoli calcarei.
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Mangiàcolo, Magnusello, Ciavardello	h 10 m; d 7 m - Caducifoglio Eliofilo a lenta crescita ma molto longevo; predilige suoli acidi o sub-acidi, argillosi, profondi, ma si adatta bene anche a substrati calcarei e sassosi.

ARBUSTI		
<i>Arbutus unedo L.</i>	Corbezzolo, Albatro	h 5 m; d 3 m - Sempreverde Si adatta a molti tipi di substrato, predilige però quelli tendenzialmente sciolti e subacidi ed esposizioni soleggiate o parzialmente ombreggiate. Manifesta in ogni caso una discreta tolleranza al calcare e agli agenti inquinanti.
<i>Buxus sempervirens L.</i>	Bosso, Bossolo, Verde	h 2 m; d 1 m - Sempreverde Ha uno sviluppo lento ed è indifferente al tipo di substrato, vegetando sia in quelli argillosi compatti che in quelli poveri e sassosi (è molto indicato per terreni calcarei). Da esposizione sia soleggiata che a mezz'ombra; resiste bene agli agenti inquinanti atmosferici; non ha problemi di sopravvivenza in ambienti siccitosi o in climi rigidi (tollera bene le gelate). Usato prevalentemente per siepi.
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Biancospino	h 5 m; d 3 m - Caducifoglio Eliofilo, anche se sopporta un parziale ombreggiamento; molto rustico, adattandosi a molti tipi di clima e di terreno, con predilezione per quelli argillosi e calcarei, mediamente profondi. Può essere usato per formare siepi.
<i>Ilex aquifolium L.</i>	Agrifoglio	h 5 m, d 3,5 m - Sempreverde Predilige luoghi ombreggiati ma luminosi e teme le variazioni climatiche accompagnate da repentini sbalzi termici. Vegeta ottimamente in terreni sabbiosi a reazione acida, ricchi di sostanza organica ed elementi minerali, non tollera substrati molto calcarei. Per la buona resistenza all'inquinamento può essere impiegato nella formazione di siepi in città.
<i>Juniperus communis L.</i>	Ginepro	h 5 m, d 3 m - Sempreverde Estremamente rustico, vegeta in tutti i tipi di terreni, tollera bene i climi rigidi e la siccità.
<i>Laurus nobilis L.</i>	Alloro	h 5 m; d 2,5 m - Sempreverde Rustico, si adatta relativamente bene al freddo ma non sopporta gelate prolungate. Predilige terreni profondi ricchi di elementi nutritivi; su terreni poveri il suo sviluppo è limitato e vengono facilitati gli attacchi da parte di crittogame ed insetti. Si adatta, inoltre, a esposizioni parzialmente ombreggiate. Può essere usato per siepi.
<i>Lonicera etrusca Santi</i>	Madreselva	h 1,5 m; d 1 m - Caducifolia Si adatta sia a esposizioni soleggiate che a mezzo sole e resiste egregiamente nei climi rigidi; non ha particolari esigenze pedologiche, ma soffre la siccità che pregiudica la fioritura. A scopo ornamentale è impiegata per la formazione di pergolati e per rivestire muri o barriere.
<i>Mespilus germanica L.</i>	Nespolo	h 3 m; d 2 m - Caducifoglio Ama posizioni soleggiate, è molto rustico e poco esigente come tipo di substrato; predilige in ogni caso terreni più o meno argillosi e profondi, non troppo calcarei e siccitosi; è molto resistente al freddo e tollera i ristagni idrici ed i substrati umidi.
<i>Pyracantha coccinea Roem.</i>	Agazzino	h 2 m, d 1,7 m - Sempreverde Rustico, adattabile a molti tipi di substrato, compresi quelli argilloso e calcarei; predilige però suoli umidi e ricchi di sostanza organica ed esposizioni soleggiate o leggermente ombreggiate. Tollera abbastanza bene il freddo (meno le gelate prolungate) e resiste agli

		agenti inquinanti atmosferici; utilizzato per siepi.
<i>Rhamnus alaternus L.</i>	Linterno	h 5 m; d 3 m - Sempreverde Rustico, di facile coltura e adatta per l'impiego ornamentale; predilige esposizioni soleggiate, terreni ben drenati e ricchi di sostanza organica ma si adatta anche a terreni magri o argillosi; tollera bene l'ombra. È in grado di resistere alle basse temperature ed a lunghi periodi siccitosi. Si può usare per siepi o barriere sempreverdi o come singolo cespuglio o alberello.
<i>Rosa sp. pl.</i>	Rosa, varie specie	h 2 m; d 1 m - Sempreverde o caducifolia La rusticità rende facile la coltura di quasi tutte le specie di rosa ornamentale. Ne esistono numerose specie e numerosissime varietà, a cespuglio, ad alberello o rampicanti. La rosa è da sempre la regina dei giardini.
<i>Rosmarinus officinalis L.</i>	Rosmarino, Ramerino	h 2 m; d 1 m - Sempreverde Rustico e frugale. Pur prediligendo terreni calcarei e soleggiate, si adatta a qualunque ambiente. Spontaneo sulla costa è coltivato ovunque come aromatizzante dei cibi.
<i>Salvia officinalis L.</i>	Salvia	h 0,70 m; d 1 m - Sempreverde Piccolo arbusto rustico e frugale. Pur prediligendo terreni calcarei e soleggiate, si adatta a qualunque ambiente. Viene coltivato ovunque come aromatizzante dei cibi.
<i>Viburnum tinus L.</i>	Lentaggine	h 3 m; d 2 m - Sempreverde La sua rusticità la rende di facile coltura e adatta per l'impiego ornamentale; predilige esposizioni soleggiate, terreni ben drenati e ricchi di sostanza organica; tollera bene l'ombra. È in grado di resistere alle basse temperature ed a lunghi periodi siccitosi. Usata per siepi o barriere sempreverdi o come singolo cespuglio ad effetto.
<i>Vitis vinifera L.</i>	Vite	h 3m; d 1 m – Caducifoglio - Fruttifero Liana generalmente usata in filari o pergole. Richiede terreni profondi e, tranne gli ibridi euro-americani (cosiddette fragole) deve essere innestata su vite americana, resistente alla fillossera, e trattata con anticrittogamici contro gli attacchi di oidio e di peronospora.

2. Le specie indicate nella tabella 3 costituiscono anche riferimento privilegiato per la piantumazione delle aree di verde privato posto all'interno dei singoli lotti.

Capo III Mobilità

Art. 108 Viabilità carrabile

1. La viabilità carrabile, evidenziata nelle tavole RU2 ed RU3 è destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli, con specifiche restrizioni disciplinate dal PGTU.
2. Il riassetto e l'incremento della vegetazione di arredo tiene conto delle indicazioni di cui al precedente art. 107.
3. Nella collocazione della segnaletica stradale e della cartellonistica pubblicitaria deve essere garantito il mantenimento e l'eventuale ripristino della agevole fruibilità pedonale dei marciapiedi.
4. Nelle strade con pavimentazione storica (pietra serena, mattonati, acciottolati) non è ammessa la sostituzione con gli asfalti.

5. Nelle piazze e nei larghi viene favorito, compatibilmente con le esigenze e gli usi in atto, il mantenimento e la riaffermazione del ruolo storico di luoghi di incontro, sia attraverso la riqualificazione delle pavimentazioni, degli arredi urbani e vegetali, sia attraverso la progressiva riduzione degli spazi dedicati alla sosta delle auto.
6. Nelle strade bianche non individuate quali invariati strutturali dall'art. 39 delle NTA del PS, potranno essere consentite lievi modifiche del tracciato al fine di migliorare la vivibilità e la sicurezza degli insediamenti attraversati. Nei tratti prospicienti i nuclei posti lungostrada, è altresì consentita la depolverizzazione del manto stradale. Gli interventi di cui sopra sono da valutare nei singoli casi, in relazione alla morfologia ed all'aspetto dei luoghi, per quanto riguarda soluzioni e modalità.

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

1. Nei parcheggi a raso di uso pubblico viene garantita, compatibilmente con le situazioni di contesto, una dotazione arborea atta a garantire l'ombreggiamento dei veicoli e l'eventuale abbattimento dell'inquinamento acustico e dell'aria.
2. E' ammessa la realizzazione di eventuali servizi igienici, in conformità con il Piano dei Chioschi. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare e/o installare piccoli manufatti tipo bancomat, distributori automatici, ecc...
3. Nei rifacimenti di parcheggi esistenti deve essere verificata la possibilità di sostituire i preesistenti manti di asfalto con pavimentazioni permeabili.

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

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.
2. Sono consentiti interventi di MS, RRC e RI.
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.

PARTE III LA DISCIPLINA DELLA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

TITOLO I ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

Art. 111 Struttura e organizzazione della disciplina

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:
 - la polarizzazione;
 - l'integrazione e il riequilibrio;
 - i rafforzamenti delle reticolarità.

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.
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.
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.
5. La disciplina della presente Parte III è integrata dalle disposizioni riguardanti le trasformazioni agricole nel territorio rurale, contenute nel Titolo V.
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.
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.

Art. 112 Articolazione degli interventi di polarizzazione

1. La disciplina degli interventi di polarizzazione, contenuta nel Titolo II della presente Parte III definisce le modalità con cui il presente RU consente la progressiva realizzazione delle ATI individuate dal PS, con l'indicazione delle finalità, dei parametri dimensionali e delle modalità di attuazione.
2. In funzione del livello di attuazione programmato dal RU gli interventi di polarizzazione possono essere corredati da Dossier Progettuali e Valutativi (DPV); singoli interventi ricadenti in ATI possono essere corredati da Schede Progetto (TU).

Art. 113 Articolazione degli interventi di integrazione e riequilibrio

1. La disciplina degli interventi di integrazione e riequilibrio è articolata in funzione della entità e della natura delle operazioni urbanistiche ed edilizie dedicando:
 - il Capo I alle Trasformazioni Urbane gestite attraverso le Schede Progetto contenute nell'Allegato 2 delle presenti NTA. Queste trasformazioni sono contrassegnate nella tavola RU2 con la sigla TU, seguita da numerazione progressiva;
 - il Capo II alle operazioni che interessano Aree di Riqualificazione e Completamento dei tessuti esistenti, costituite da trasformazioni di contenuta entità, da attuarsi generalmente con intervento edilizio diretto, contrassegnate nelle tavole RU2 ed RU3 con la sigla AR seguita da numerazione progressiva;
 - il Capo III agli interventi riguardanti il verde urbano (parchi urbani e verde di quartiere) e i progetti di paesaggio con l'indicazione delle finalità, dei criteri progettuali e delle modalità attuative; sono perimetrati nelle tavole RU2 ed RU3 con apposito segno grafico, oppure ne sono specificati in normativa alcuni riferimenti spaziali. I parchi urbani sono contrassegnati dalla sigla VT seguita da numerazione

progressiva; la presenza della lettera “p” dopo la sigla VT indica che si tratta di parchi totalmente o parzialmente di progetto.

Art. 114 Articolazione degli interventi di rafforzamento delle reticolarità

1. Gli interventi di rafforzamento delle reticolarità, oggetto del Titolo IV, sono articolati in quattro capi:
 - il Capo I, La rete stradale e i parcheggi, che contiene le azioni inerenti la mobilità privata su gomma e la sosta;
 - il Capo II, La rete ferroviaria e il TPL su gomma, che contiene le azioni per il rafforzamento della mobilità pubblica;
 - il Capo III, La mobilità ciclopedonale, che contiene le azioni tese a creare nuove opportunità per la mobilità sostenibile;
 - il Capo IV, Gli impianti e le reti tecnologiche, che contiene gli interventi necessari ad ampliare le dotazioni infrastrutturali nonché a migliorarne l'efficienza e la compatibilità con il contesto.

TITOLO II LA POLARIZZAZIONE

Art. 115 Aspetti generali

1. Il RU stabilisce l'attuazione e i percorsi progettuali delle Aree di Trasformazione Integrata (ATI) individuate dal PS mediante le NTA, i Dossier Progettuali e Valutativi (DPV) e le Schede per la reticolarità di Progetto (Rp).
2. Ciascuna ATI è disciplinata dai seguenti strumenti:
 - Il Parco scientifico e tecnologico (ATI 1) - art. 116 NTA e DPV1
 - La Stazione (ATI 2) - artt. 117 e 137 NTA, Rp6 ed Rp17 e DPV2
 - Ex Consorzio Agrario (ATI 3) - art. 118 NTA ed DPV3
 - Nuovo assetto di viale Sardegna (ATI 4) - art. 119 NTA ed DPV4
 - Il Parco urbano del Rastrello (ATI 5) - art. 120 NTA, Rp3 ed Rp4
 - Il recupero dell'ex Molino Muratori (ATI 6) - art. 121 NTA ed DPV6
 - La Cittadella dello sport (ATI 7) - art. 122 NTA ed DPV7
 - Ex IDIT (ATI 8) - art. 123 NTA
 - Acquaviva (ATI9) - art. 124 NTA, DPV9, Rp24 ed Rp25 STRALCIATA
 - Polo Abbadia – Renaccio (ATI10) - art. 125 NTA ed DPV10
 - Area della Stazione dell'Isola d'Arbia (ATI11) - art. 126 NTA ed DPV11
 - Riorganizzazione area Mens Sana (ATI 12) - art. 127 NTA e DPV12.
3. 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.

Art. 116 Il Parco scientifico e tecnologico (ATI 1)

1. Nell'ambito del presente RU è previsto l'avvio dell'attuazione dell'ATI 1 attraverso il DPV1.
2. L'ATI1 è attuata attraverso un Piano Complesso di Intervento (PCI) il cui perimetro è individuato nella tavola RU2.

Art. 117 La Stazione (ATI 2)

1. L'ATI 2 è interessata da un complesso di interventi in massima parte già previsti dal PRG incentrati sul nodo della stazione ferroviaria. Si tratta per lo più di interventi realizzati o in corso di realizzazione come il cosiddetto "edificio lineare" con relativa nuova viabilità e piazza pubblica, la risalita meccanizzata verso l'antiporto di Camollia e il sottopasso ferroviario con collegamento verticale verso via Lombardi. Tali opere consentiranno il collegamento pedonale tra i due versanti De Bosis – Cavour attraverso piazzale Rosselli.
2. Gli interventi e le destinazioni degli edifici e spazi scoperti compresi all'interno dell'ATI 2 sono disciplinati dalle norme relative al patrimonio edilizio esistente rinviando agli specifici tessuti o destinazioni d'uso espressi con specifica sigla nelle tavole RU2. Nell'edificio lineare sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso consentiti nel tessuto AM2; la quantità di SUL destinata a servizi amministrativi non può essere ridotta.
3. Le trasformazioni previste dal RU nell'ambito della ATI 2 sono:
 - a) l'autostazione bus urbani ed extraurbani lungo via Lombardi a completamento del nodo multimodale della stazione (Rp6). I temi progettuali e gli obiettivi prestazionali per l'intervento sono contenuti nell'art. 139, comma 3 lettera b.
 - b) parcheggio a raso di uso pubblico (Rp17)
 - c) il parco urbano della Stazione (art. 137 NTA).
4. La realizzazione del parco urbano porterà alla riqualificazione e valorizzazione del pendio antistante la stazione anche mediante il collegamento meccanizzato che sarà asse compositivo principale dell'orditura costituita da percorsi pedonali e ciclabili pavimentati o in terra battuta.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- sistemazione a prati terrazzati e/o alberati delle aree che si prestano già naturalmente per morfologia a questo tipo di soluzione;
- rimboschimento dei margini est e ovest del parco fino all'edificato;
- piantumazione a filari del margine ovest in prossimità del parcheggio;
- individuazione di una efficace ed equilibrata accessibilità pedonale al parco dalle aree circostanti con particolare attenzione alla creazione di percorsi alternativi adatti anche ad utenti con mobilità ridotta;
- utilizzo della strada carrabile esistente sul tracciato dell'ex ferrovia come strada di servizio del parco.

Art. 118 L'ex Consorzio Agrario (ATI 3)

1. Nell'ambito del presente RU è prevista la completa attuazione dell'ATI 3 e pertanto la stessa è disciplinata dal DPV3.

2. L'ATI 3 è costituita da due distinte aree: quella dell'ex Consorzio Agrario (in fase di attuazione) e quella di viale Bracci ovest (da realizzare) i cui perimetri e le modalità di attuazione sono indicati nel DPV3.

Art. 119 Il nuovo assetto di Viale Sardegna (ATI 4)

1. Nell'ambito del presente RU è prevista l'avvio dell'attuazione dell'ATI 4 e pertanto la stessa è disciplinata dal DPV4.
2. Gli interventi compresi nell'ATI 4 sono in parte in fase di realizzazione (nuova sede dell'Amministrazione Provinciale) ed in parte da realizzare.

Art. 120 Il Parco Urbano del Rastrello (ATI 5)

1. L'ATI del Parco Urbano coincide con un settore della città storica comprensivo dell'area Fortezza, La Lizza e Rastrello, la cui riqualificazione sarà innescata dalla realizzazione del nuovo stadio e dalla conseguente dismissione dell'attuale impianto sportivo. Sarà così perseguito il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area attualmente occupata dallo Stadio Artemio Franchi, generando nuove relazioni spaziali con le aree circostanti. Si prevede la realizzazione di un complesso di servizi pubblici a attività varie. Il nuovo impianto urbanistico dovrà ospitare anche il mercato settimanale migliorando così la fruibilità dello stesso e riducendo le attuali criticità e dovrà prevedere adeguati collegamenti pedonali.
2. Le trasformazioni previste nell'ATI 5 sono funzionalmente correlate ad un insieme di azioni che ne estenderanno i benefici anche all'intero quadrante nord-ovest della città. Tali azioni riguardano in particolare il Parco del Tirassegno ed i relativi percorsi, il parcheggio dell'ex Sita con risalita meccanizzata, il recupero del Campino, l'ampliamento del parcheggio di Via Bonci.
3. Alcuni interventi di cui al punto precedente risultano anticipatori dell'intero riassetto dell'area e sono riconducibili ai paradigmi della reticolarità: nello specifico il parcheggio di Via Bonci (Rp4) e quella dell'ex SITA (Rp3).
4. Nel presente RU gli interventi e le destinazioni degli edifici e spazi scoperti compresi all'interno dell'ATI 5 sono disciplinati in analogia all'edificato esistente rinviando agli specifici tessuti o destinazioni d'uso espressi con sigla nelle tavole RU2. La Fortezza Medicea, quale emergenza della città pubblica, appartiene al tessuto CS3 (n°53) ed ha specifica normativa.

Art. 121 L'ex Molino Muratori (ATI 6)

1. Nell'ambito del presente RU è prevista l'attuazione dell'ATI 6, disciplinata dal DPV6.
2. L'intervento prevede il recupero e la riqualificazione di un'area produttiva dismessa con riconversione funzionale, previa preventiva bonifica della stessa.

Art. 122 La Cittadella dello Sport (ATI 7)

1. Nell'ambito del presente RU è previsto l'avvio dell'attuazione dell'ATI 7, disciplinata dal DPV7.
2. Si tratta di un'area destinata a diventare una nuova centralità di servizi sportivi e alla persona con la realizzazione del nuovo stadio (che consentirà il recupero dell'area del Rastrello), della nuova piscina e del nuovo palazzetto dello sport (che consentirà la riconversione dell'area dell'attuale Mens Sana).

Art. 123 L'ex Idit (ATI 8)

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.
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 ciclopedonali.

Art. 124 Acquaviva (ATI 9) STRALCIATO

STRALCIATO: LA DISCIPLINA URBANISTICA CONTINUERA' AD ESSERE QUELLA PREVISTA DAL REGIME DI SALVAGUARDIA, CON CONSEGUENTE APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL RU ADOTTATO IN CONFORMITA' DELLA DISCIPLINA DEL PS E AL CONTEMPO NEL PRG COMUNALE.

1. Nell'ambito del presente RU è prevista una prima fase di attuazione dell'ATI 9 e pertanto la stessa è disciplinata dal DPV9.
2. Sono previsti la parziale realizzazione della viabilità circostante il Policlinico (Rp24), la realizzazione di parcheggi a servizio della struttura sanitaria (Rp25), il collegamento tra Via Lombardi e Via Donizetti e alcuni interventi a carattere residenziale.

Art. 125 Il polo Abbadia-Renaccio (ATI 10)

1. Nell'ambito del presente RU è previsto l'avvio dell'attuazione dell'ATI 10, disciplinato dal DPV10.
2. L'ATI10 è attuata attraverso un Piano Complesso di Intervento (PCI) il cui perimetro è individuato nella tavola RU2.
3. L'intervento comprende la realizzazione di aree residenziali e di servizi, di infrastrutture viarie quali il collegamento tra Strada di Renaccio e l'abitato di Taverne d'Arbia, l'individuazione dell'area necessaria alla realizzazione della stazione della metropolitana di superficie, di zone di verde attrezzato.

Art. 126 Isola d'Arbia – area produttiva (ATI 11)

1. Nell'ambito del presente RU è previsto l'avvio dell'attuazione dell'ATI 11, disciplinato dal DPV11.
2. L'intervento consiste nell'ampliamento, ad est della linea ferroviaria, dell'esistente zona industriale, con conseguente nuovo collegamento viario, anche in previsione dell'eliminazione dell'attuale passaggio a livello e della realizzazione della nuova Cassia.
3. Sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Art. 127 L'area Mens Sana (ATI 12)

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.

TITOLO III L'INTEGRAZIONE E IL RIEQUILIBRIO DEGLI ASSETTI URBANI

Capo I Le trasformazioni urbane

Art. 128 Aspetti generali

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:
 - 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.

Art. 129 Elenco delle Schede Progetto

1. Le Schede Progetto contenute nell'allegato 2 delle presenti NTA sono così denominate:

- (TU 1) Complesso di S. Niccolò
- (TU 2) S. Andrea - NET
- (TU 3) Ex Sardinia
- (TU 4) Caserma dei VV. F. viale Cavour
- (TU 5) Cinema Impero
- (TU 6) Ravacciano "testata"
- (TU 7) Ex distributore - Via Piccolomini
- (TU 8) Cassia Sud - Edilsiena
- (TU 9) Cerchiaia - zona produttiva
- (TU 10) Fontebecci - commercio
- (TU 11) Coroncina 1
- (TU 12) Acquacalda - impianti sportivi
- (TU 13) Costafabbi
- (TU 14) Vico Alto - residenze 1 STRALCIATA
- (TU 15) Isola d'Arbia - NET
- (TU 16) Stellino - NET
- (TU 17) Ruffolo - commercio all'ingrosso - direzionale
- (TU 18) Volte Basse
- (TU 19) Montarioso
- (TU 20) Vico Alto - residenze 2
- (TU 21) Pian delle Fornaci - residenze
- (TU 22) Siena Nord
- (TU 23) Taverne d'Arbia - segheria
- (TU 24) Cerchiaia - centro commerciale
- (TU 25) Taverne d'Arbia - Via Principale
- (TU 26) Coroncina 2
- (TU 27) Coroncina 3
- (TU 28) Coroncina 4
- (TU 29) Costalpino - residenze
- (TU 30) Massetana - polifunzionale
- (TU 31) Coroncina 5
- (TU 32) Ravacciano - residenze
- (TU 33) Sant'Andrea - ex palestra

- (TU 34) Viale Bracci
- (TU 35) Ruffolo – NET
- (TU 36) San Miniato - MPS
- (TU 37) Ponte a Tressa
- (TU 38) Coroncina 6.

Capo II Le aree di riqualificazione e completamento

Art. 130 Aspetti generali

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.
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.
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.

Art. 131 Le Aree di Riqualificazione e Completamento

1. Le Aree di Riqualificazione e Completamento previste dal RU sono di seguito elencate e raggruppate per destinazione prevalente:
 - a) Aree di Riqualificazione e completamento a prevalente destinazione residenziale:
 - (AR 1) Ex SIVA
 - (AR 2) Ex cinema Moderno
 - (AR 3) Monna Agnese
 - (AR 11) Strada di Renaccio - residenze
 - (AR 13) Via Fiorentina incrocio Via S. Benedetto
 - (AR 22) La Lazzarina

- (AR 34) S. Andrea – bivio
 - (AR 36) Ex Parmalat
 - (AR 38) Via Colledoro
 - (AR 40) Via Sclavo
 - (AR 42) Strada di Ventena
 - (AR 43) Via Volta
 - (AR 45) Strada di San Bernardino
 - (AR 46) Malizia 1 – NET
 - (AR 47) Malizia 2 – NET
 - (AR 52) Via Antonio Lombardi - residenze
 - (AR 53) Botteganova - NET
 - (AR 55) Taverne d'Arbia – Via Principale residenza
 - (AR 61) Ruffolo - residenze
 - (AR 62) Cappuccini – residenze
 - (AR 64) Petriccio vecchio
 - (AR 65) Via Nino Bixio
 - (AR 66) S. Carlo - NET
 - (AR 67) Due Ponti
 - (AR 68) Volte Basse - completamento
 - (AR 71) Bozzone - residenze
 - (AR 72) S.S. Cassia – residenze 1
 - (AR 73) S.S. Cassia – residenze 2
 - (AR 74) Palazzo Diavoli
 - (AR 75) Via del Vecchietta – NET
 - (AR 76) Certosa – residenze 1
 - (AR 77) Certosa – residenze 2
 - (AR 84) Via del Sole
 - (AR 85) Colombaiolo
 - (AR 87) Via Michelangelo - NET
 - (AR 91) Piazza Don Perucatti - residenze speciali
 - (AR 92) Busseto
 - (AR 93) Isola d'Arbia - riqualificazione lotto
- b) Aree di Riqualificazione e completamento destinati prevalentemente a servizi :
- (AR 4) San Domenico
 - (AR 5) Palazzo di Giustizia - ampliamento
 - (AR 8) Pubblica Assistenza viale Mazzini

- (AR 9) S. Miniato – impianti sportivi
 - (AR 10) Misericordia garage
 - (AR 14) Ex scuola Alfieri
 - (AR 17) Isola d'Arbia - centralità
 - (AR 18) Coroncina - circolo
 - (AR 19) Centro Sportivo CUS San Miniato
 - (AR 20) Circolo Tennis Vico Alto
 - (AR 21) Nuovo Istituto Agrario
 - (AR 23) Taverne d'Arbia – nuova sede Pubblica Assistenza
 - (AR 24) Taverne d'Arbia - servizi
 - (AR 25) Dopolavoro Ferroviario
 - (AR 26) Cerchiaia - distretto sanitario
 - (AR 30) Pavone – residenza per anziani
 - (AR 31) Vico alto - residenza per anziani
 - (AR 32) S. Miniato - scuola
 - (AR 35) S. Andrea – circolo
 - (AR 37) Villa Rettanti
 - (AR 41) Caserma Viale Bracci
 - (AR 63) Villa Donne - dependance
 - (AR 70) S. Miniato – Università
 - (AR 79) Via Mattioli – servizi
 - (AR 80) Via Mattioli – palestra
 - (AR 81) Castelmontorio
 - (AR 82) RSA Montemaggio
 - (AR 89) CUS Via Banchi
 - (AR 94) S. Ilario a Isola d'Arbia
 - (AR 96) Policlinico Santa Maria alle Scotte
 - (AR97) Complesso Scolastico Via Pisacane
 - (AR98) Ex Gas-Int – servizi
 - (AR99) Ex magazzini comunali - servizi
- c) Aree di Riqualificazione e completamento a prevalente destinazione direzionale:
- (AR 6) Via Beccafumi
 - (AR 7) Barriera San Lorenzo
 - (AR 39) Montarioso – direzionale 1
 - (AR 44) Montarioso – direzionale 2
 - (AR 51) Viale Toselli – ex marmifera

(AR 54) Via Roma - servizi

d) Aree di Riqualificazione e completamento a destinazione ricettiva:

(AR 12) Villa Poggiarello

(AR 29) Belcaro - ex colonia

(AR 56) Hotel Athena

(AR 57) Hotel Moderno

(AR 59) Palazzo Sozzini - Malavolti

(AR 60) Hotel San Gallo

(AR 69) Hotel dei Priori

(AR 86) Villa Agostoli

(AR 88) Villa Castagneto

(AR 90) Hotel Italia - ampliamento

e) Aree di Riqualificazione e completamento a prevalente destinazione commerciale:

(AR 15) Strada dei Cappuccini

(AR 16) Vico Alto commercio

(AR 28) Botteganova – commercio

(AR 49) Taverne - commercio

(AR 50) Via Sclavo - commercio

(AR 58) Pescaia – commercio

(AR 83) Molino del Salcione

f) Aree di Riqualificazione e completamento a prevalente destinazione industriale e produttiva:

(AR 27) Isola d'Arbia - zona industriale

(AR 33) Pian delle Fornaci

(AR 95) Viale Toselli – produttivo.

g) Aree di Riqualificazione con destinazione agricola:

(AR 48) Chiostro

Capo III Il verde urbano e i progetti di paesaggio

Art. 132 Parco del Buongoverno: indirizzi per la progettazione (VT1)

1. Il Parco del Buongoverno interessa il basamento della città murata di Siena, così come delimitato nelle tavole RU2 ed RU3, attuando le indicazioni dell'art. 41 del PS.
2. Il Parco del Buongoverno persegue nel suo territorio di riferimento i seguenti obiettivi:
 - migliorare la qualità della matrice agricola attuale, anche favorendo il consolidamento delle attività agricole e le forme di fruizione legate alla pratica degli orti urbani;

- incrementare la qualità degli spazi naturali o seminaturali, orientando la fisionomia della vegetazione verso le formazioni autoctone e le tappe mature, in coerenza con le indicazioni dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio;
 - assicurare la fruibilità pubblica dell'area, garantendo l'accesso pedonale o ciclabile alle emergenze storico-architettoniche ed ai punti di vista privilegiati.
3. La progettazione del Parco del Buongoverno assume i seguenti lineamenti progettuali:
- ridurre al minimo necessario gli interventi di esproprio, privilegiando i rapporti convenzionali con i proprietari delle aree, pubblici e privati, tesi a garantire la fruibilità pedonale o ciclabile dei percorsi e dei siti di interesse storico-architettonico e paesaggistico;
 - organizzare i punti di accesso al parco tenendo conto sia della fruizione ricreativa quotidiana da parte dei residenti che della fruizione turistica;
 - valorizzare la viabilità storica;
 - rendere fruibile ai diversamente abili una parte dei percorsi;
 - concepire la rete dei percorsi anche in funzione della mobilità quotidiana dei residenti, prevedendo sia percorsi anulari che radiali che incrementino le possibilità di accesso pedonale e ciclabile ai luoghi di studio e di lavoro;
 - incrementare e sviluppare i percorsi pedonali delle valli verdi all'interno delle mura quali il collegamento pedonale tra porta Romana e i lavatoi di porta Pispini per il tratto che dalla Scheda di Progettazione AR 54 via Roma – servizi, conduca ai citati lavatoi, il collegamento pedonale tra le Fonti di Follonica, la zona di S. Spirito, Via di Follonica, S. Francesco e Via B. Peruzzi;
 - prevedere aree attrezzate per il gioco dei bambini, applicando le indicazioni dell'art. 35 del PS compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi.
4. Il Parco del Buongoverno viene redatto in una logica unitaria, ovvero assumendo come riferimento l'intero territorio compreso, e viene attuato per parti, con priorità da stabilirsi in sede progettuale.

Art. 133 Il Parco di Vico Alto (VT2)

1. Il Parco di Vico Alto intende dotare il quadrante nord-est di Siena di un parco agricolo di ampie dimensioni, capace di offrire alla fruizione dei cittadini occasioni di ricreazione e di conoscenza dei paesaggi agrari e seminaturali.
2. Coerentemente con le iniziative progettuali già avviate, il Parco di Vico Alto sarà realizzato per parti ma con riferimento ad un disegno unitario che assume come obiettivi:
 - assicurare, tramite rapporti convenzionali che riducano al minimo gli interventi di esproprio, la percorribilità a piedi, in bicicletta o a cavallo della viabilità minore, con particolare riferimento a quella storica e a quella agevolmente raggiungibile dagli insediamenti esistenti;
 - dotare le aree prossime agli insediamenti esistenti di aree gioco per bambini e di piccoli impianti sportivi (percorsi vita) per adolescenti ed adulti;
 - incrementare la dotazione di orti urbani, anche riqualificando quelli esistenti.

Art. 134 Il Parco del Tirassegno (VT6)

1. Il RU propone per il Parco del Tirassegno, in via di completamento, la realizzazione di interventi tesi a massimizzarne le opportunità di fruizione attraverso:
 - la predisposizione di collegamenti pedonali e ciclabili con via Pisacane, con le scuole limitrofe e con gli impianti sportivi di via Custoza;
 - il rafforzamento dei collegamenti con la risalita meccanizzata di Pescaia;
 - la collocazione di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande con una superficie di vendita massima di mq. 30 e di manufatti per dotare il parco di adeguati servizi igienici nonché piccole aree sportive non coperte (percorsi vita, ecc.);
 - l'incremento delle dotazioni di parcheggi lungo le strade di accesso e in prossimità del perimetro del parco.

Art. 135 Il Parco di Lecceto (VT5)

1. Nel Parco di Lecceto, già accessibile e di proprietà pubblica, il RU prevede di realizzare interventi tesi a migliorarne la fruizione naturalistica e ricreativa, ed in particolare:
 - la creazione di piccole aree di sosta ricreative dotate di acqua potabile e di piccole attrezzature sportive (percorso vita);
 - la predisposizione di percorsi-natura con finalità didattiche;
 - il riordino della sosta veicolare;
 - l'incremento della accessibilità ciclabile da Siena;
 - la riqualificazione dei luoghi attraverso la rinaturalizzazione delle aree degradate;
 - la predisposizione di una cartellonistica per la pubblicizzazione della sentieristica e delle valenze naturalistiche, storiche e culturali, anche per finalità didattiche e di sensibilizzazione.
2. Il Comune di Siena promuove una azione congiunta con i comuni limitrofi per l'istituzione del SIC 89 in area protetta.

Art. 136 Il Parco dell'Arbia Bozzone (VT3)

1. Il RU avvia la realizzazione del Parco dell'Arbia Bozzone intervenendo su due aree prioritarie:
 - l'area prossima al sito estrattivo di "Rondinella" (località Pianella) dove sono da realizzarsi interventi compensativi già programmati;
 - l'area ricompresa tra Taverne d'Arbia, Abbadia-Renaccio e Isola d'Arbia, da organizzare in coerenza con le trasformazioni urbanistiche ed edilizie programmate nelle ATI limitrofe ed utilizzando le aree pubbliche e di uso pubblico derivanti dalla compensazione e perequazione urbanistica.
2. Saranno elementi essenziali della progettazione del Parco dell'Arbia-Bozzone:
 - il rafforzamento della vegetazione ripariale e delle dotazioni boschive di fondovalle, in una logica allargata di rete ecologica indirizzata a preservare e valorizzare la vocazione naturale dei luoghi;

- la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi alla direttrice Poggibonsi-Buonconvento, concepiti per assicurare sia i collegamenti tra le diverse componenti insediative della Città dell'Arbia sia l'accessibilità ai servizi di rango elevato, prima tra tutti il nuovo polo sportivo. La realizzazione di tali interventi sarà eseguita adottando scelte progettuali che prediligano l'impiego di materiali di origine naturale e che siano volte al rispetto delle aree naturali limitrofe ai corsi d'acqua, con l'intento di minimizzare il disturbo degli habitat da parte dei fruitori di percorsi;
 - la predisposizione di una cartellonistica informativa inerente la sentieristica e le valenze naturalistiche e storiche, anche per finalità didattiche e di sensibilizzazione;
 - la predisposizione di alcune aree di sosta ricreative e di piccoli impianti sportivi (percorsi vita) in conformità con l'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.
3. La progettazione del parco dell'Arbia-Bozzone sarà coordinata con la riqualificazione degli orti urbani di Taverne d'Arbia.

Art. 137 Il Parco della Stazione (VT4)

1. Il Parco della Stazione interessa l'area di versante ricompresa tra il nuovo Edificio lineare e la strada di Camollia.
2. Saranno elementi essenziali della progettazione del Parco della Stazione:
 - il ripristino della vegetazione boschiva e arbustiva compromessa dalle attività di cantiere della risalita meccanizzata e di altri edifici o strutture;
 - l'inserimento paesaggistico della risalita meccanizzata;
 - l'utilizzo come percorso ciclopedonale del sedime della antica ferrovia che giungeva a Piazza del Sale;
 - la creazione di percorsi pedonali di connessione tra la Stazione e l'Antiporto di Camollia e aree limitrofe, corredato da piccole aree di sosta localizzate in punti panoramici;
 - La progettazione del Parco della Stazione sarà coordinata con quella del limitrofo nuovo parcheggio (Scheda Reticolarità Rp17).

Art. 138 Il Progetto di Paesaggio Fondovalle Colonna S. Marco/Pescaia: indirizzi per la progettazione

1. Il progetto di paesaggio Fondovalle Colonna S. Marco-Pescaia persegue nel suo territorio di riferimento, da individuare in sede di progettazione di dettaglio, i seguenti obiettivi:
 - migliorare la fascia di transizione tra morfologia pianeggiante e morfologia collinare, attenuando l'impatto percettivo dei muri di contenimento già realizzati;
 - ampliare, compatibilmente con le esigenze della circolazione, la consistenza degli arredi vegetali esistenti, utilizzandoli sia per render più gradevoli i percorsi pedonali e ciclabili (esistenti e di progetto) sia per contestualizzare gli impianti di distribuzione del carburante e le aree di sosta;
 - prevedere, privilegiando i rapporti convenzionali e limitando al minimo necessario gli espropri, piccole aree di sosta lungo i percorsi pedonali, eventualmente attrezzati per il gioco dei bambini in prossimità di scuole o di strutture ad elevata frequentazione;

- riqualificare ed estendere i percorsi pedonali e ciclabili sia longitudinali che trasversali, interconnettendosi con il verde urbano esistente (parco del Tirassegno) e di progetto e con le penetrazioni di Fontebranda e della risalita meccanizzata di Pescaia;
- introdurre elementi di razionalizzazione della viabilità esistente.

TITOLO IV I RAFFORZAMENTI DELLA RETICOLARITÀ

Capo I La rete stradale e i parcheggi

Art. 139 L'integrazione e la razionalizzazione della viabilità

1. Il RU indica nelle tavole RU2 ed RU3 gli interventi prioritari per l'integrazione e razionalizzazione della mobilità veicolare. Gli interventi di maggiore complessità sono guidati da Schede Progetto della reticolarità (Rp) contenute nell'Allegato 2 delle presenti NTA.
2. Sono opere da realizzarsi conformemente a quanto riportato nelle tavole RU2 ed RU3:
 - (Rp4) Parcheggio via Bonci
 - (Rp6) Nuovo terminal bus
 - (Rp8) Rotatoria Tognazza
 - (Rp9) Rotatoria Braccio
 - (Rp10) Rotatoria Fontebecci
 - (Rp11) Rotatoria via Giovanni Paolo II - Fontebecci
 - (Rp12) Rotatoria via Giovanni Paolo II – SS 222
 - (Rp15) Parcheggio scambiatore Siena nord
 - (Rp16) Collegamento via Lombardi - via Donizetti STRALCIATA
 - (Rp17) Parcheggio Edificio Lineare piazzale
 - (Rp18) Rotatoria Uncinello
 - (Rp19) Parcheggio CUS S. Miniato
 - (Rp20) Mobilità interna PEEP S. Miniato
 - (Rp21) Parcheggio via Grandi
 - (Rp22) Collegamento impianti sportivi Acquacalda
 - (Rp23) Parcheggio obitorio ospedale Le Scotte
 - (Rp24) Circonvallazione ospedale Le Scotte STRALCIATA
 - (Rp25) Parcheggio pronto soccorso ospedale Le Scotte STRALCIATA
 - (Rp26) Strada di raccordo in strada di Ventena
 - (Rp27) Mobilità cimitero dell'Osservanza
 - (Rp28) Rotatoria Botteganova
 - (Rp29) Parcheggio Valli Circolo

- (Rp30) Parcheggio viale Europa
- (Rp32) Rotatoria Pescaia - Battisti
- (Rp35) Mobilità nuovo edificio in via Vivaldi
- (Rp36) Mobilità lottizzazione via Vivaldi
- (Rp37) Mobilità interna viale Toselli
- (Rp38) Rotatoria Toselli – Maestri del Lavoro
- (Rp39) Rotatoria Toselli – Aretina – S. Regina
- (Rp40) Rotatoria SS 73 Levante - Europa
- (Rp42) Eliminazione rotatoria Ruffolo
- (Rp43) SGC Grosseto – Fano: lotto zero
- (Rp44) Strada di raccordo PEEP Cerchiaia - Istieto
- (Rp46) Parcheggio POR Cerchiaia
- (Rp47) Rotatoria Cassia Sud – Massetana Romana
- (Rp48) Mobilità interna lotto in Massetana Romana (in parte compresa nella scheda TU 30)
- (Rp49) Parcheggio scambiatore Tufi
- (Rp50) Rotatoria Massetana Romana - Strada di Cerchiaia
- (Rp51) Strada di Cerchiaia: miglioramento alla viabilità
- (Rp52) Strada di Cerchiaia: nuova viabilità (in parte compresa nella scheda TU 9)
- (Rp53) Nuova Cassia
- (Rp56) Rotatoria Pian delle Fornaci
- (Rp57) Mobilità interna Pian delle Fornaci (compresa nella scheda TU 21)
- (Rp58) Collegamento Costalpino
- (Rp59) Rotatoria Fangonero
- (Rp60) Rotatoria via Principale - Aldobrandeschi
- (Rp61) Collegamento strada Principale – via S. Isidoro
- (Rp62) Strada di collegamento nuovo stadio – via Landucci
- (Rp63) Parcheggio Cerchiaia
- (Rp64) Strada di raccordo Isola - Renaccio
- (Rp65) Parcheggio Laterino
- (Rp66) Rotatoria Renaccio
- (Rp67) Mobilità nuovi lotti Cassia Sud
- (Rp70) Variante S. Miniato
- (Rp71) Parcheggio ex pesa viale Sardegna
- (Rp72) Parcheggio Pian d’Ovile
- (Rp74) Rotatoria parcheggio Mens Sana

- (Rp75) Collegamento Abbadia di Renaccio -Taverne d'Arbia
- (Rp76) Parcheggio S. Andrea
- (Rp78) Parcheggio campo sportivo Taverne d'Arbia
- (Rp79) Consolidamento della strada comunale di Terrensano e Belcaro

3. Indicazioni particolari:

a) (Rp4) Parcheggio via Bonci

- Realizzazione di parcheggio pubblico in struttura, per assolvere alle funzioni sia di parcheggio di attestazione che di parcheggio a servizio dei residenti di San Prospero in relazione all'istituzione dell'ARU. Tale parcheggio è funzionale all'organizzazione della mobilità e della sosta prevista con la futura definizione del Parco urbano del Rastrello (ATI 5). Il manufatto, su due livelli di cui uno interrato e uno seminterrato, sfruttando il dislivello esistente tra Viale Vittorio Veneto e il sottostante parcheggio a raso, si svilupperà planimetricamente mantenendo in linea di massima l'ingombro del piazzale attuale.
- *intervento edilizio*: Nuova edificazione.
- *strumento di attuazione*: Intervento edilizio diretto.
- *prescrizioni*:
 - numero di posti auto 250 circa;
 - piani interrati 1;
 - piani seminterrati 1;
 - accesso e uscita organizzati da Via Bruno Bonci;
 - piano di copertura inerbato ed attrezzato come punto sosta e belvedere sulla città;
 - fronte sulla valle studiato con particolare cura per quanto concerne le proporzioni tra pieni e vuoti nonché l'uso dei materiali al fine di mitigare l'impatto visivo dal lato della città;
 - collegamenti pedonali con il soprastante Viale Vittorio Veneto e con il quartiere di San Prospero;
 - il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche e tecnologie innovative o comunque di fonti energetiche rinnovabili.

b) (Rp6) Nuovo terminal bus

La realizzazione del nuovo terminal bus su via Lombardi rappresenta un intervento strategico nell'ambito del nuovo assetto urbanistico e di mobilità integrata, in particolar modo nell'area della stazione.

Lo studio di fattibilità dell'intervento stesso è stato approvato con Del. G. C. n° 132 del 18/03/2009; pertanto le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento sono contenuti negli elaborati dello studio stesso.

Il nuovo asse pedonale autostazione-piazzale Rosselli-edificio lineare-Antiporto rappresenterà un elemento centrale del nuovo sistema di mobilità e collegamenti.

Nell'ambito del sistema del trasporto pubblico locale su gomma la nuova autostazione sarà riservata quasi esclusivamente alle linee extraurbane, ma allo stesso tempo avrà un ruolo centrale anche per le linee urbane, ad esempio come capolinea per la navetta di collegamento Stazione-Policlinico.

- *intervento edilizio*: Nuova edificazione.
- *strumento di attuazione*: Intervento edilizio diretto.
- *prescrizioni*:
 - numero di stalli bus non inferiore a 12;
 - autonoma corsia di ingresso ed uscita rispetto alla viabilità esistente;
 - un'area accessibile alle auto per carico/scarico passeggeri;
 - una pensilina o comunque un adeguato sistema di protezione per i passeggeri e per i mezzi;
 - un edificio, di limitate dimensioni, da destinarsi ai diversi servizi per l'utenza;
 - l'intervento dovrà essere sviluppato in modo da ridurre al minimo l'impatto acustico dell'autostazione stessa sulle residenze di via De Bosis;
 - il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche e tecnologie innovative o comunque di fonti energetiche rinnovabili;
 - il progetto dovrà prevedere la connessione tra TPL su gomma e ferro e mobilità ciclabile;
 - realizzazione di un parcheggio protetto per le biciclette.

c) (Rp72) Parcheggio Pian d'Ovile:

Realizzazione di nuove autorimesse su tre livelli di cui i due inferiori (seminterrati) adibiti a parcheggio privato e quello superiore (a quota copertura) in ampliamento al parcheggio della USL.

- *destinazione d'uso*: Parcheggio coperto di uso privato (seminterrato), parcheggio a raso privato di uso pubblico a servizio della USL.
- *intervento edilizio*: Nuova edificazione.
- *strumento di attuazione*: Intervento edilizio diretto.
- *prescrizioni*:
 - il volume seminterrato dovrà sfruttare il dislivello tra l'attuale parcheggio USL e il sottostante terreno, in modo da realizzare le autorimesse coperte e la relativa rampa di accesso a quota inferiore rispetto al piazzale della USL, sfruttando la copertura della nuova struttura come parcheggio in continuità ed ampliamento del piazzale esistente;
 - il dislivello tra la quota del piazzale e quella del piano dei parcheggi seminterrati non potrà essere superiore a mt. 3,50;
 - particolare attenzione sarà posta all'ingresso del bottino esistente, in modo tale da salvaguardarne gli aspetti funzionali e percettivi e dotandolo di apposito ingresso con servitù di passo per pubblico interesse (opportuno abbozzo al tunnel con relativo portone, ecc.);
 - il parcheggio in copertura (in continuità col piazzale) dovrà essere ceduto alla USL;
 - la realizzazione dei parcheggi seminterrati sarà subordinata ad atto convenzionale che ne definisca la pertinenzialità.

d) (Rp79) Consolidamento della strada comunale di Terrensano e Belcaro

Realizzazione di opere di consolidamento e adeguamento della carreggiata della strada comunale di Terrensano e Belcaro.

- destinazione d'uso: mobilità e opere connesse.
- intervento edilizio: Nuova edificazione.
- strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

4. Sono interventi da realizzarsi in coerenza con le rispettive schede progetto Rp:

- (Rp1) Parcheggio Porta Romana
- (Rp2) Parcheggio via Garibaldi - Villa Rubini
- (Rp3) Parcheggio ex-Sita
- (Rp5) Parcheggio "La Veloce"
- (Rp7) Ampliamento parcheggio Peruzzi
- (Rp55) Viabilità Volte Basse

Art. 140 Impianti di distribuzione dei carburanti (Md)

1. Allo scopo di perseguire l'obiettivo dell'ammodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti, il RU, fatte salve le verifiche già effettuate ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.Lgs. n. 32/1998, (Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art. 4, comma 4, lettera c della L. n. 59/1997,) nonché quelle ai sensi della L.R. n. 19/2004, (Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti), individua i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree in cui possono essere realizzati i nuovi impianti. Gli accessi ai distributori di carburante sono assimilati a tutti gli effetti ai passi ed accessi carrabili di cui al Codice della Strada ed al D.M. 19/04/2006.
2. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti e gli ampliamenti di quelli esistenti possono essere realizzati in tutto il territorio comunale ad eccezione:
 - delle zone pedonali o zone a traffico limitato in modo permanente all'interno dei centri abitati;
 - delle aree in prossimità di curve aventi raggio minore od uguale a 100 metri poste all'esterno dei centri abitati e comunque di raccordi longitudinali fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecantisi, tali da determinare condizioni di scarsa visibilità;
 - delle aree in corrispondenza di raccordi convessi (dossi) come definiti all'art. 3 comma 1 punto 41 del vigente C.d.S.;
 - delle aree al di fuori dei centri abitati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicate sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche;
 - delle aree a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza secondo quanto previsto dagli artt. 22 e 46 del vigente Codice della Strada e dalle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (D.M 19/04/2006);
 - dei casi in cui il rifornimento dovrebbe avvenire sulla sede stradale in quanto privi di sede propria.

3. Le condizioni per la realizzazione dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti sono quelle previste dalla vigente normativa regionale del commercio, con le seguenti ulteriori specificazioni tipologiche:
 - a) vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione con locali di superficie non superiore a mq. 40;
 - b) vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione con attività complementari e servizi integrativi (superficie complessiva non superiore a mq. 4.500).
4. Gli impianti di distribuzione carburanti individuati alla lettera a) di cui al precedente comma, possono essere realizzati all'interno dei centri abitati ad eccezione di quelli compresi nelle UTOE 1, 2 e 3.
5. Gli impianti di distribuzione carburanti individuati alla lettera b) di cui al precedente comma sono realizzabili esclusivamente in prossimità delle seguenti strade:
 - Tangenziale Ovest
 - SGC n° 78 Grosseto – Fano
 - Nuova Cassia (tratto Monsindoli – Isola d'Arbia).
6. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, non siglati con specifica destinazione d'uso "Md" sulle tavole RU2 e RU3, si intendono incompatibili con il contesto urbanistico pianificato, pertanto sono da ritenersi da dismettere e smantellare.
7. I proprietari e i concessionari di impianti dismessi sono tenuti a provvedere alla manutenzione dei manufatti e delle attrezzature restanti sopra e sotto il suolo, in attesa dello smantellamento, al fine di garantire la sicurezza ambientale e strutturale. La manutenzione dell'impianto deve essere effettuata e certificata rigorosamente nelle stesse condizioni dell'impianto in esercizio fino al completo smantellamento.
8. Lo smantellamento e la rimozione prevedono:
 - la cessazione di tutte le attività complementari e integrative all'impianto;
 - la rimozione di tutte le strutture e attrezzature presenti all'interno dell'area dell'impianto, sopra e sotto il suolo, da attuarsi secondo la normativa vigente;
 - lo smaltimento di ogni rifiuto o qualsivoglia materiale ivi reperibile presso i centri autorizzati;
 - il ripristino dell'area;
 - la bonifica del sito secondo le specifiche disposizioni e secondo quanto previsto all'art.17 del Decreto Legislativo 22/97, del Decreto Ministeriale 471/99 e del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

Per lo smantellamento dell'impianto, deve essere presentato apposito programma, articolato per fasi temporali da attuarsi entro 24 mesi dalla cessazione dell'attività.

Il Comune verifica l'adeguatezza del programma, l'attuazione del medesimo e adotta i provvedimenti conseguenti, anche ai fini del ripristino delle aree.

Per lo smantellamento deve essere ottenuto specifico atto autorizzativo.

Capo II La rete ferroviaria e il TPL su gomma

Art. 141 Nuovo terminal bus

1. Il RU individua per la realizzazione del nuovo terminal bus l'area indicata con la sigla Rp6 nella tavola RU2. La progettazione del nuovo terminal bus assicurerà la agevole interconnessione con il sottopassaggio della piattaforma ferroviaria , con la stazione, con l'edificio lineare e con la risalita meccanizzata per l'Antiporto di Camollia.

Art. 142 Il potenziamento del TPL su ferro

1. In coerenza con le indicazioni del progetto preliminare della *Metropolitana di superficie*, il RU individua quali localizzazioni per nuove fermate l'intersezione delle linee Siena-Grosseto e Siena-Chiusi in località Abbadia (all'interno dell'ATI n.10 "Polo Abbadia-Renaccio") e nel tratto a doppio binario in loc. "La Veloce" (zona Due Ponti) indicata con la sigla Rp5 nella tavola RU2.

Capo III La mobilità ciclopedonale

Art. 143 La viabilità pedonale (Mh)

1. Il RU promuove la mobilità pedonale anche associando le trasformazioni urbane alla realizzazione di nuovi tracciati pedonali.
2. I seguenti tracciati sono da realizzarsi sulla base delle indicazioni, da ritenersi prescrittive per quanto riguarda il punto di partenza e il punto di arrivo, contenute nelle tavole RU2:
 - (Rp13) Ciclopedonale rotatoria Via Giovanni Paolo II
 - (Rp14) Percorso pedonale SR 73 Levante
 - (Rp31) Passaggio pedonale Ricasoli - Fonti di Pescaia
 - (Rp33) Collegamento pedonale Viale Avignone
 - (Rp34) Percorso pedonale Taverne – Presciano
 - (Rp41) Ciclabile 1° stralcio
 - (Rp45) Collegamento pedonale Vico Alto
 - (Rp54) Percorso pedonale Fiorentina
 - (Rp68) Passaggio pedonale Ravacciano
 - (Rp69) Passaggio pedonale Esterna Fontebranda (in parte compreso nella scheda TU 3)
 - (Rp73) Percorso pedonale s. Marco
 - (Rp77) Collegamenti pedonali Parco del Tirassegno.
3. La progettazione dovrà curare in particolar modo la fruibilità e l'accessibilità dei diversamente abili sia nella scelta dei tracciati che nelle modalità di superamento dei dislivelli.

Art. 144 Piste ciclabili (Mg)

1. Il tracciato del progetto definitivo della direttrice ciclopedonale Poggibonsi Buonconvento è indicato nelle tavole RU2 ed RU3.
2. Nell'area urbana le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità.
3. Le piste ciclabili previste in adiacenza ai nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate contestualmente alla infrastruttura viaria e all'interno del verde di ambientazione, curandone la compatibilità con eventuali interventi di ambientazione.
4. Le piste ciclabili potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.

Capo IV Gli impianti e le reti tecnologiche

Art. 145 Illuminazione e localizzazione antenne TV

1. Nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici sottoposti dalla ristrutturazione edilizia alla nuova costruzione, è obbligatorio con i corpi illuminanti siano previsti in modo tale da illuminare in maniera differenziata le zone carrabili da quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
2. Il sito per l'accorpamento delle antenne radio e TV di cui all'art. 120 del PS sarà localizzato sulla base dei seguenti elementi:
 - assenza, per i cittadini e residenti, di rischi di inquinamento elettromagnetico;
 - esiti degli studi specifici redatti dall'ARPAT, previa analisi comparativa dei siti idonei;
 - esiti della valutazione di incidenza dell'opera sul SIR 89 "Montagnola Senese";
 - esiti di valutazioni specifiche riguardanti gli impatti sul paesaggio e la sicurezza aerea.

Art. 146 Fognature

1. Al fine di soddisfare l'obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di cui alla vigente normativa, le nuove previsioni devono essere riferite al sistema complessivo di depurazione dei reflui domestici in relazione al numero di abitanti/equivalenti.
2. Lo smaltimento delle acque reflue, tutte le volte che è possibile, deve avvenire attraverso la pubblica fognatura, nei casi non serviti da fognatura pubblica, lo smaltimento delle acque reflue è regolato dalle norme di igiene e dal Regolamento del Gestore della Fognatura.
3. Al fine di evitare lo smaltimento delle acque reflue al di fuori della pubblica fognatura, l'Amministrazione Comunale prevede lo sviluppo della rete fognaria per consentire l'allacciamento degli insediamenti attualmente non serviti.

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

1. L'ampliamento degli impianti di depurazione di acque reflue esistenti e la loro messa in sicurezza è consentita previa presentazione di adeguata documentazione che, sulla

base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei relativi dispositivi, dimostri l'assenza di effetti negativi da parte dell'impianto rinnovato sul contesto insediativo.

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

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:
 - 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 *programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale* (di seguito PAPMAA) di cui all'art. 42, comma 6 della L.R. 1/2005.
4. Nel territorio rurale sono ammessi:
 - 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:
 - 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 resede 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 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.
 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.
 9. E' vietata la realizzazione di volumi sotterranei diversi dalle cantine e dai volumi tecnici. 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.
 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.
 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 70 Kg. 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 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.
 12. Qualsiasi edificazione nel territorio rurale dovrà sottostare a quanto previsto dall'articolo 158 comma 2.

Art. 149 Riferimenti per la disciplina del territorio rurale

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono attuate in coerenza con la disciplina del PS e con le specificazioni contenute nel RU, redatte in applicazione del Titolo IV, Capo II della Legge Regionale Toscana 1/2005, del DPGR n. 5/R/2007 e della disciplina PIT e del PTCP.
2. Per quanto concerne i contenuti del PS, la gestione del territorio rurale e le eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche disciplinate dal RU assicurano la coerenza con:
 - le prestazioni non negoziabili assegnate alle Invarianti (art. 39, 40, 43 e 44 nelle NTA del PS), riferite alla tavola C.5.01 del PS;
 - lo Statuto dell'acqua, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline inerenti la tutela degli acquiferi ed il rischio idraulico, riferite rispettivamente alle tavole C.3.2.04 del PS ed RU4 del RU;
 - lo Statuto del suolo, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline inerenti le pericolosità geomorfologiche e sismiche contenute nelle tavole RU5 ed RU6 del RU;
 - lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline per la coevoluzione della funzionalità ecosistemica e della struttura paesaggistica, riferite alle tavole C.5.02 e C.5.03 e riassunta nei successivi artt. da 150 a 153;
 - lo Statuto delle reti, che definisce obiettivi e prestazioni per il sottosistema delle strade vicinali (art. 109, commi 3 e 4 del PS) riferiti alla tavola C.5.06. e per la progettazione delle fasce di ambientazione (art. 117 del PS);
 - le misure di tutela per le aree archeologiche di cui all'art. 138 del PS e all'art. 176 del RU.

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

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema di fondovalle dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:
 - incrementare la consistenza e la continuità 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.).
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.
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.
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 ineditato

senza previsioni di trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Non è pertanto consentita la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli anche tramite PAPMAA.

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.

E' ammessa la realizzazione di annessi rurali tramite PAPMAA con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.

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.

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

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al sistema delle Crete dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:

- ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia in continuità con i Paesaggi del Fondovalle;
- limitare l'ubicazione di colture legnose introdotte dalla disciplina europea agli impluvi o ai versanti lontani da nuclei edilizi e non adiacenti alle colline sabbiose;
- ridurre, nelle fasce collinari, la dimensione dei campi a seminativo, reintroducendo elementi divisorii come siepi e filari, disposti in modo da garantire sia la stabilità dei versanti che la continuità della rete ecologica;
- migliorare la qualità percettiva degli insediamenti di crinale, sia attraverso la tutela della maglia fitta del promiscuo sui ripiani sia attraverso la modifica delle alterazioni indicate nella tavola C.5.03 del Piano Strutturale.

2. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo Sistema di Paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle tipologie di cui al comma 1. In particolare:

- limitando, ai fini del restringimento della maglia dei campi, l'estensione unitaria ad un massimo di ha. 15;
- ripristinando le colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- creando boschetti autoctoni isolati in posizione di crinale;
- arretrando le arature e le semine di almeno 5 m da ogni lato dell'impluvio al fine di favorire l'incremento della vegetazione naturale negli impluvi e l'affermazione dei processi evolutivi naturali.

3. Gli interventi di ripristino e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie quelle indicate nel precedente comma 1.

4. Sia nel sottosistema delle Crete dell'Arbia (PAE 4) che in quelli delle crete di San Miniato (PAE 5) e delle crete di San Martino (PAE 6) è ammessa la realizzazione sia di annessi che di case rurali tramite PMAA con le modalità di cui agli artt. 158 e 159 delle presenti norme.

5. Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.
6. Nel sottosistema delle crete di San Miniato si dovrà perseguire l'attenuazione della presenza degli incolti attraverso la ripresa delle attività colturali, oppure, in alternativa facilitandone l'evoluzione in aree boscate.
7. Nel sottosistema delle crete di San Martino gli obiettivi da perseguire sono l'attenuazione della presenza degli incolti ed il ripristino degli assetti agrari, anche al fine di contestualizzare la presenza delle infrastrutture viarie di fondovalle e l'edificato compatto collinare.

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

1. Nei sottosistemi ambientali appartenenti al sistema delle Colline sabbiose dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:
 - 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;
 - assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e recenti, e contesto paesaggistico, tenendo conto della particolare rappresentatività e tipicità di questo Sistema di Paesaggio;
 - favorire 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 tramite la manutenzione ed il risarcimento;
 - estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.
2. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte in questo sistema di paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle tipologie di cui al comma 1. Inoltre, le recinzioni murarie dovranno essere sostituite con siepi ed alberature ad esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico. Gli elementi di verde dovranno essere scelti tra specie autoctone. L'articolazione delle superfici coltivate con vigneti a maglia larga avverrà perseguendo una dimensione dei campi inferiore a 5 ha. I seminativi ed i vigneti in pendenza potranno essere sottoposti a riconversione colturale.
3. Gli interventi di ripristino o restauro ambientale, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come azioni prioritarie l'eliminazione degli incolti nelle aree limitrofe agli insediamenti storici murati, nonché gli interventi di cui al precedente comma 1.
4. Nel sottosistema dei Crinali delle strade Massetana e Grossetana (PAE 7) è ammessa la realizzazione sia di annessi che di case rurali tramite PMAA con le modalità di cui agli artt. 158 e 159 delle presenti norme.

In questo sottosistema si dovrà favorire l'incremento della consistenza della vegetazione autoctona oppure, in alternativa, il recupero delle fitocenosi arboree. Si dovrà altresì incentivare la riconversione a colture arboree degli incolti e dei seminativi sui versanti sabbiosi.

5. Nel sottosistema dei Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE 8) è ammessa, tramite PMAA, esclusivamente la realizzazione di annessi rurali con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.

In questo sottosistema si dovrà incentivare la manutenzione degli assetti agricoli e la riconversione dei seminativi, nonché la promozione dell'oliveto intorno agli edifici storici e nei versanti sabbiosi. Si dovrà inoltre assicurare particolare tutela dei ripiani sabbiosi corrispondenti ai crinali e ai versanti visibili da Siena, conservando la qualità degli assetti edilizi e delle pertinenze.

6. Nel sottosistema dello Sperone di Siena (PAE 9) è ammessa, tramite PMAA, esclusivamente la realizzazione di annessi rurali con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.

In questo sottosistema si dovrà incentivare la riconversione colturale dei seminativi e dei vigneti in pendenza, la manutenzione degli assetti agricoli, la eliminazione degli incolti.

7. Nel sottosistema dei Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina (PAE 10) è ammessa, tramite PMAA, esclusivamente la realizzazione di annessi rurali con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.

In questo sottosistema si dovrà incentivare la manutenzione degli assetti agricoli e la riconversione dei seminativi, nonché la promozione dell'oliveto intorno agli edifici storici e nei versanti sabbiosi. Si dovrà altresì assicurare particolare tutela dei ripiani sabbiosi corrispondenti ai crinali e ai versanti visibili da Siena, conservando la qualità degli assetti edilizi e delle pertinenze.

8. Nel sottosistema delle Colline del Bozzone (PAE 11) è ammessa la realizzazione sia di annessi che di case rurali tramite PMAA con le modalità di cui agli artt. 158 e 159 delle presenti norme.

In questo sottosistema si dovrà incentivare la riconversione degli incolti e dei seminativi sui versanti sabbiosi, la coltivazione dell'oliveto intorno agli edifici storici e nei versanti sabbiosi, nonché la coltivazione del vigneto in forme appropriate alla morfologia. Si dovrà inoltre favorire l'ampliamento della consistenza della vegetazione autoctona, assicurandone la connettività con la vegetazione igrofila. Sarà infine da evitare la separazione fisica e visiva tra il resede degli edifici ed il territorio circostante.

Art. 153 Sistema dei rilievi calcarei (PAE12)

1. Nel sistema dei rilievi calcarei (PAE 12) dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:

- orientare la gestione dei boschi verso assetti caratterizzati da elevata naturalità e da elevata diversità biologica e strutturale;
- tutelare i boschi antichi e gli esemplari vetusti;
- mantenere le radure quali elementi di diversificazione del mosaico ambientale e come punti di vista privilegiati.

2. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel paesaggio dei Rilievi Calcarei assumono, come intervento di miglioramento ambientale oltre alle azioni di cui al comma 1, l'allungamento dei turni di ceduzione.

3. Gli interventi di ripristino o restauro ambientale, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come azioni prioritarie la tutela degli habitat rari e la gestione con finalità naturalistiche delle formazioni boschive mature.
4. Gli interventi finalizzati a favorire la fruizione naturalistica e ricreativa sono da prevedersi anche nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intero SIR 89 "Montagnola senese", da concordarsi con i Comuni interessati. La tutela delle aree di elevata qualità ambientale dovrà essere coniugata con le forme di fruizione proprie di un parco urbano territoriale.
5. Nel sistema dei rilievi calcarei (PAE 12) è ammessa, tramite PMAA, esclusivamente la realizzazione di annessi rurali con le modalità di cui all'art. 158 delle presenti norme.

Art. 154 Prescrizioni generali per gli interventi di sistemazione agraria

1. Nelle aree a morfologia collinare, al fine di limitare l'erosione superficiale e il dilavamento dei suoli, è da privilegiare l'adozione di modalità di aratura a girapoggio.
2. Nei terreni sovrastanti o prospicienti strade di qualunque categoria, al fine di evitare il ruscellamento delle acque su aree pubbliche o di uso pubblico, i nuovi impianti o reimpianti arborei eseguiti a "rittochino" devono prevedere il rilascio di una striscia di terreno lavorabile in senso ortogonale alla linea di massima pendenza di almeno ml. 10.00 a partire dal ciglio superiore della strada, fatti salvi i progetti che evidenzino, attraverso elaborati specifici, l'impossibilità al verificarsi degli eventi sopra menzionati.
3. Sono vietate le lavorazioni del terreno nella fascia di distanza di ml. 5.00 dalle strade statali, provinciali e comunali, di ml. 2.00 dalle altre strade pubbliche e d'uso pubblico.
4. Nei terreni con pendenza superiore al 35% sono vietate le trasformazioni colturali che prevedano, l'introduzione di ordinamenti soggetti a arature annuali del suolo.

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

1. Sono vietate le manomissioni o modificazioni degli alvei e delle sponde, escluse quelle necessarie per interventi finalizzati alla regolazione del regime idrico.
2. Il restauro delle opere idrauliche esistenti deve prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la continuità del flusso idrico e deve essere realizzato utilizzando i materiali preesistenti o proponendo nuove soluzioni che introducano legno, pietrame assestato, vegetazione viva.
3. Gli interventi di regimazione in alveo devono garantire il più possibile la continuità idrica, anche nei periodi di portata minima, e devono inoltre favorire la migrazione e lo spostamento della fauna ittica prevedendo idonee scale di monta.

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

1. Ai fini di una adeguata programmazione dell'attività estrattiva di materiali per usi industriali e di materiali ornamentali storici, nel rispetto della L.R. 78/1998 e sulla base delle indicazioni contenute nel P.R.A.E.R. e nel P.A.E.R.P., le aree a vocazione estrattiva (cave e bacini) sono individuate e normate nel RU.
2. Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto previa autorizzazione comunale per l'attività estrattiva ed il ripristino morfologico ai sensi della L.R. 78/1998.
3. Il progetto di coltivazione e recupero ambientale e/o le richieste di autorizzazione per lotti dovranno contenere il "Piano di gestione delle acque meteoriche dilavanti", ai

sensi del DPGRT 46/R/2008, privilegiando il riutilizzo di tali acque nel ciclo produttivo, al fine di limitare allo stretto necessario i prelievi di acque superficiali e sotterranee, nonché l'apposito "Piano di Gestione dei Rifiuti", redatto ai sensi delle vigenti normative in materia.

4. I materiali utilizzati per il ripristino morfologico delle cave dovranno essere privi di sostanze contaminanti per la destinazione urbanistica agricola, coerenti con i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e preventivamente autorizzati.
5. Relativamente alle cave di pianura (comprese quelle di prestito) i materiali utilizzati per il ripristino morfologico dovranno essere conformi a quanto definito nelle specifiche tecniche qui di seguito riportate:
 - a) Terre con Coefficiente di Permeabilità di valore maggiore o uguale a $K = 10^{-5}$ m/sec, misurata nel sito di produzione, attraverso una delle prove di permeabilità previste dalla normativa e contenute entro le Raccomandazioni AGI 1977;
 - b) Terre con Coefficiente di Permeabilità di valore maggiore o uguale a 10^{-6} m/sec (misurata nel sito di produzione, attraverso una delle prove di permeabilità previste dalla normativa e contenute entro le Raccomandazioni AGI 1977) ma con percentuale di argilla (2 micron) inferiore o uguale al 10% del passante, misurata attraverso una analisi di sedimentazione;

oppure:

 - c) Terre con percentuale di passante al setaccio D200 minore o uguale al 50% del totale, ovvero con quantità di sabbia o di altro materiale più grossolano (diametro 0.074 mm o superiore) di almeno il 50%;
 - d) Terre con percentuale di passante al setaccio D200 fino ad un massimo del 60% , ovvero con quantità di sabbia o di altro materiale più grossolano (diametro 0.074 mm o superiore) di almeno il 40%, purché la percentuale di argilla (2 micron) sia inferiore o uguale al 10 % del passante.
6. La destinazione urbanistica successiva alla fase di ripristino tornerà ad essere quella agricola.
7. Le cave presenti nel territorio comunale sono:

Cava in località Monsindoli (932-I6A)

La cava è ubicata nei depositi argillosi del Pliocene. Il materiale oggetto dell'escavazione consiste in argille destinate alla produzione di materiale laterizio. Il fabbisogno di suddetto materiale non è attualmente coperto da altre cave presenti nel territorio comunale.

- Il piano di coltivazione deve preferibilmente prevedere l'escavazione per spianamenti orizzontali;
- Le scelte progettuali nonché i criteri ed il metodo di coltivazione e di ripristino devono tenere conto della suddivisione in lotti dell'area. Tale suddivisione deve garantire la migliore organizzazione dell'attività estrattiva, anche sotto l'aspetto ambientale, sia nella fase di coltivazione che in quella di ripristino;
- L'attività di escavazione deve essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque, in quanto, per la naturale scarsa permeabilità dei terreni oggetto di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo che risulta praticamente nulla;

- Contemporaneamente alla coltivazione del materiale argilloso, potrà essere realizzata un'attività di gestione di rifiuti speciali non pericolosi provenienti da costruzioni e demolizioni, che risulti compatibile anche con la bassa vulnerabilità degli acquiferi dell'area in oggetto. Tale attività deve avere comunque un carattere temporaneo, legato alla durata della coltivazione della cava;
- Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, all'uso originario del suolo, particolare cura ed attenzione deve essere posta nella conservazione dello strato superficiale, in quanto allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza;
- La morfologia della zona, conseguente al recupero ambientale dell'area escavata, dovrà raccordarsi con il paesaggio delle colline circostanti inalterate che presentano moderate pendenze.
- Il P.A.E.R.P individua in tale località anche una porzione di cava dismessa; l'area dovrà essere oggetto di recupero ambientale e morfologico da effettuare sulla base di un progetto di ripristino preventivamente autorizzato.

Cava in località Rondinella (932-II0 e 932-III0)

La cava è ubicata nei depositi fluviali, talvolta anche terrazzati, riferibili al Quaternario. Il materiale oggetto dell'escavazione consiste in inerti quali ghiaia e sabbia. Il fabbisogno di suddetto materiale a livello di territorio comunale non è garantito dalla attuale produzione locale. L'area destinata ad attività estrattiva è composta da due porzioni separate.

- L'escavazione dell'area 932-II0 dovrà procedere secondo il progetto di coltivazione e recupero ambientale approvato con conferenza dei servizi in data 20.12.2005, da attuarsi per lotti successivi tramite apposite autorizzazioni;
- Per l'escavazione dell'area 932-III0 deve essere predisposto apposito progetto di coltivazione e recupero ambientale organizzato secondo lotti funzionali;
- Contemporaneamente alla coltivazione dell'inerte fluviale, potrà essere realizzata un'attività di gestione di rifiuti speciali non pericolosi provenienti da costruzioni e demolizioni, da prevedersi con macchinari ed opere accessorie atti ad evitare il rischio di inquinamento della falda, dato che si tratta di un'area sensibile di classe 2. Tale attività avrà comunque un carattere temporaneo, legato alla durata della coltivazione della cava.

Area di reperimento materiali storici il località Lecceto (ST 932 IV 15)

La cava è ubicata nel giacimento del Calcere Cavernoso (detto "pietra da torre"). Si tratta di un'area estrattiva dismessa adibita al reperimento di materiali lapidei di interesse storico da impiegare per opere architettoniche e restauro di monumenti.

- L'estrazione del materiale lapideo deve essere di volta in volta valutata e autorizzata ai sensi della L.R. 78/1998 in base a specifico progetto di coltivazione e recupero ambientale da cui derivi la quantità di materiale da estrarre e le modalità di escavazione e ripristino in base alle effettive esigenze delle opere ed interventi di recupero dei beni d'interesse storico ed alle indicazioni e prescrizioni della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- L'estrazione di materiale storico non deve contrastare con il progetto di ripristino morfologico dell'area estrattiva dismessa.

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

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PMAA, in coerenza con l'art. 130 delle NTA del PS, dimostrando:
 - di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie minime indicate dal PTCP;
 - la loro necessità a fini produttivi;
 - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti.
2. La possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita esclusivamente nei territori ricadenti nei Sottosistemi di paesaggio delle Crete dell'Arbia, delle Crete di San Miniato, delle Crete di San Martino, dei Crinali di via Massetana e Grossetana, delle Colline del Bozzone così come delimitati nelle tavole RU3.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita in tutti i Sottosistemi di paesaggio ad eccezione di quello di Pian del Lago.
4. Hanno valore di piano attuativo i PMAA che prevedono operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiore a 1.000 mq di SUL oppure ai 3000 mc.

Art. 158 Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PAPMAA

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.
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:
 - 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'edificato 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.
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.
 4. Gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde.
 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.
 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.
 7. L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile.
 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.

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

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.
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.
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, 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.
4. ABROGATO
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.
6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:
 - distanza minima dalla strada poderale 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.

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

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.
2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto:
 - delle condizioni fissate dal Regolamento Regionale di attuazione riguardante il territorio rurale;
 - delle prescrizioni di cui all'art. 158, comma 2.
3. Nelle aziende prive delle superfici fondiarie minime stabilite dal PTCP non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive.

Art. 161 Installazione di manufatti precari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

1. La realizzazione 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:

- 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:
- 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. 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, 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:
- 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 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.

7. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 4 è vincolata al mantenimento in essere dell'attività di allevamento dei cavalli.

8. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare:

- 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.

9. 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.

Art. 162 Installazione di manufatti precari e di serre temporanee da parte di imprenditori agricoli

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 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.
4. La realizzazione dei manufatti precari di cui al comma 3 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:

- 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 resede dei BSA collocati sia in ambito urbano che rurale;
 - 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;
 - 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.
5. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è vincolata al mantenimento in essere dell'attività di allevamento dei cavalli.
6. Il richiedente, per la realizzazione del manufatto, dovrà dichiarare:
- 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.
7. La realizzazione dei manufatti di cui ai commi 1 e 3 è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte dell'imprenditore di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto l'impegno alla rimozione del manufatto precario o serra in caso di cessazione dell'attività, o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste.

PARTE IV LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ

TITOLO I LA DISCIPLINA DELLA TUTELA DEGLI ACQUIFERI

Art. 163 Aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1 si fa riferimento alla normativa del PTCP vigente.

Art. 164 Aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2 si fa riferimento alla normativa del PTCP vigente.

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

1. Al fine di poter acquisire informazioni relative alle caratteristiche idrogeologiche degli acquiferi presenti nel territorio comunale si prescrive, al termine dei lavori di realizzazione della perforazione, di trasmettere all'amministrazione comunale i dati relativi all'intervento in oggetto, consistenti nella posizione geografica, stratigrafia, profondità della falda acquifera, caratteristiche costruttive dell'opera e tecnica di perforazione.
2. Per quanto riguarda le terre e rocce derivanti dalla perforazione, qualora il pozzo sia stato realizzato mediante metodo a secco o ad acqua, i detriti che ne derivano potranno essere riutilizzati in loco secondo l'art. 186 del Dlgs 152/06 e s.m.i. Nel caso in cui sia stata utilizzata un tipo di perforazione con uso di additivi, i detriti prodotti dovranno essere smaltiti come rifiuti.

TITOLO II LA DISCIPLINA DEL RISCHIO IDRAULICO

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

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. 2005-2010 (Allegato 4) e sottoposti alle misure di salvaguardia di cui all'art. 36, comma 3 della Disciplina del P.I.T. 2005-2010.
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.

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

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I4) ed elevata (I.3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - 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;
 - 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:

- 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;

- 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;
- f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- 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;
- 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.

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 aggravamenti di pericolosità in altre aree.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

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

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

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

1. Le aree perimetrare PIE nella Tavola RU4 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone.

2. ABROGATO

3. ABROGATO

4. ABROGATO

5. ABROGATO

6. ABROGATO

7. ABROGATO

8. ABROGATO

9. ABROGATO

10. ABROGATO

11. ABROGATO

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

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra

deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (G.3) è necessario rispettare i seguenti principi generali:
 - a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
 - b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
 - e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
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.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa (G.1) possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

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

1. Le aree perimetrare PFME nella Tavola RU5 sono soggette alle norme del Bacino Regionale Ombrone.
2. ABROGATO
3. ABROGATO
4. ABROGATO
5. ABROGATO
6. ABROGATO
7. ABROGATO

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

1. Le aree perimetrare PFE 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

TITOLO IV LA DISCIPLINA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI E ARCHEOLOGICHE

Art. 173 Verifiche ambientali

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:
 - 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.

Art. 174 Terre e rocce da scavo

1. I materiali di scavo provenienti da interventi edilizi potranno essere gestiti:
 - 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 a VIA o AIA nonché, in caso di quantità inferiori o uguali ai 6000 mc, anche per opere soggette a VIA ed AIA.;
- come sottoprodotto, ai sensi dell'art. 184 bis D.lgs. 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.

2. ABROGATO

Art. 175 Le aree a vincolo idrogeologico

1. Nella tavola B.8.7 del PS sono riportate le aree soggette a vincolo idrogeologico in cui è necessario il rilascio dell'autorizzazione comunale disciplinata dal "Regolamento comunale per il vincolo idrogeologico" (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.317 del 25/11/2004) redatto ai sensi della L.R. n.39 del 21/03/2000 e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 48/R del 08.08.2003.

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

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 sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Toscana ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.

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

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:
 - 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;
 - 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.
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:
 - 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;

- 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;
 - 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);
 - d) nei Comuni in zona 2 e 3s, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica 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;
 - 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 geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.
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.

