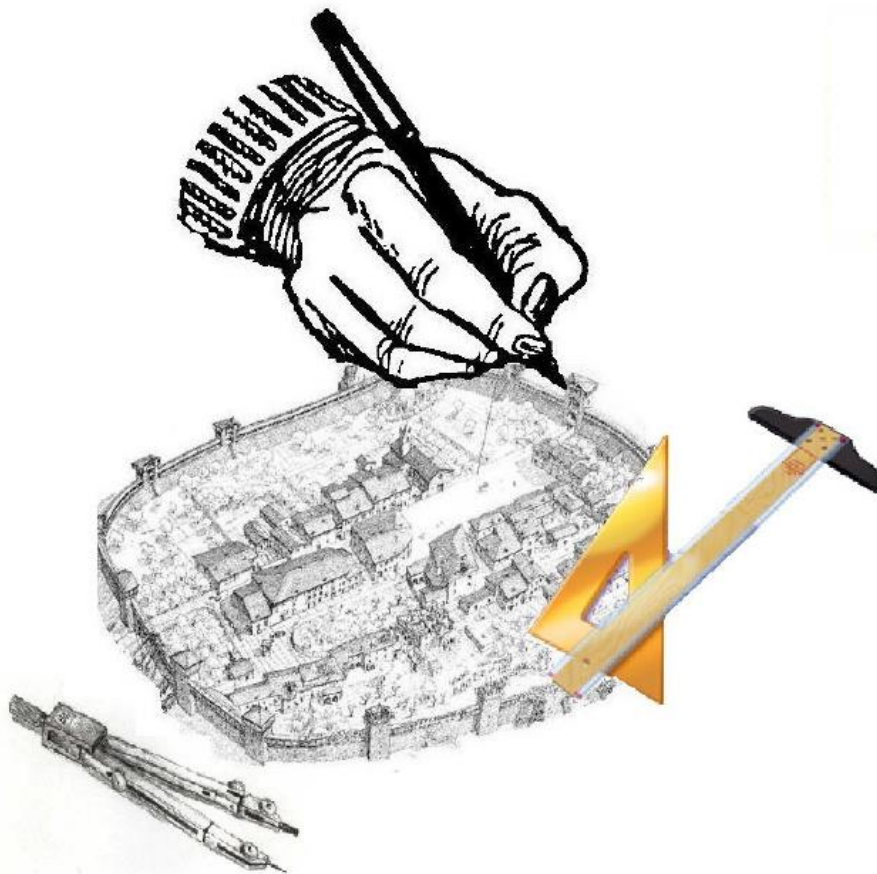




**COMUNE  
DI  
MONTERIGGIONI**  
Provincia di Siena

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO**  
Approvazione Del. C.C.  
n° 14 del 09.04.2014



**VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014 E  
S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE RELATIVE  
AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA  
PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
("VARIANTE NORMATIVA")**

**ELABORATO DI COERENZA CON IL PTCP DI SIENA**  
**Documento**

**Sindaco**

**RAFFAELLA SENESI**

**Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio - Attività Produttive**

**ANDREA FROSINI**

**Responsabile del Procedimento**

**ING. PAOLO GIULIANI**

**Gruppo di progettazione, cartografia e V.A.S.**

**ING. PAOLO GIULIANI**

**ARCH. DANIELE MEROLA**

**Garante dell'informazione e della comunicazione**

**GEOM. MIRKO TIGLI**

**Luglio 2017**

## PRINCIPI DI COERENZA TRA LE PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL RU E LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA

Il presente paragrafo analizza e specifica i soli elementi rilevati quali parziali incoerenze con il PTCP di Siena nella fase di formazione del RU 2014 relativi alle previsioni contenute all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014.

In relazione all'**art. 10.6.1 - Il contenimento del nuovo consumo di suolo** che stabilisce che *"... contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo..."* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con la seguente motivazione:

- nella formazione del R.U. le nuove previsioni sono state localizzate in prossimità dell'edificato esistente secondo i principi di continuità.

In relazione all'**art. 11 – Il policentrismo insediativo e le infrastrutture** che stabilisce che *"... sono escluse forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale. Gli interventi, applicati a suolo già utilizzato o che consumino nuovo suolo, devono sempre dimostrare la loro compatibilità morfologico paesaggistica con i contesti entro cui si collocano, nonché il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati. Le indicazioni per lo sviluppo insediativo e per la valutazione delle compatibilità si basano su criteri elaborati a partire dalle conoscenze disponibili, soggette a progressiva implementazione, e sono riferimento per le azioni pubbliche e private. I criteri di valutazione sono: a. urbanistico-territoriali, che i Comuni, singolarmente o aggregati in riferimento ai Circondari, adottano o che considerano sia per le nuove scelte insediative, sia per rivedere eventuali previsioni non coerenti con gli indirizzi del PTCP; b. paesistico-ambientali, che i Comuni, singolarmente o aggregati in riferimento alle Unità di paesaggio, adottano al fine di orientare le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente verso condizioni di maggiore qualità ..."* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- nella formazione del R.U. le nuove previsioni sono state localizzate in prossimità dell'edificio esistente secondo i principi di continuità,
- la qualità degli interventi è verificata in sede di formazione dello strumento attuativo (dove presente) ed in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione.

In relazione all'**art. 11.1 Il calcolo del carico massimo insediativo** che stabilisce che “... nel rispetto della normativa regionale vigente, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali contengono dati relativi alla capacità massima di carico insediativo, espressa per funzioni e in Superficie utile lorda (mq). Fermo restando che le scelte insediative derivano dalle definizioni strategiche della “vision” di governo, e dall’incrocio fra le diverse condizioni dettate dagli Statuti degli strumenti della pianificazione territoriale, tale carico deve essere valutato in via esplicita in ordine alla sostenibilità ambientale, pertanto deve tradurre i dati numerici in pressione sulle risorse. Stante quanto sopra richiamato, il calcolo della capacità insediativa tiene conto delle dinamiche demografiche, delle condizioni di disagio abitativo, delle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle possibilità di ripristino di aree degradate, delle opportunità di utilizzo di suolo, fino a determinare la superficie territoriale necessaria a soddisfare il fabbisogno/la strategia insediativa finale, e a stabilire gli abitanti equivalenti per le forme della residenza, stabile o stagionale, e misuratori standard per le altre funzioni, funzionali alle attività da svolgere ...” si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all’interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- il dimensionamento delle nuove previsioni è avvenuto in sede di formazione del RU e la presente variante non incrementa il carico insediativo previsto e valutato all’interno della procedura di VAS alla quale il RU è stato sottoposto,
- la presente variante si allinea alle definizioni contenute nella LRT 65/2014 e nel relativo Regolamento di attuazione.

In relazione all'**art. 11.3 – Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali** che stabilisce che “... gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti: assicurare la persistenza e

*la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti; mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio; subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi; assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati; contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade; privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito; promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico-architettonico; mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico-architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese; commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica; limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa); arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale ...”* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- nella formazione del R.U. le nuove previsioni sono state localizzate in prossimità dell'edificato esistente secondo i principi di continuità,
- la qualità degli interventi è verificata in sede di formazione dello strumento attuativo (dove presente) ed in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad

aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione,

- il dimensionamento delle nuove previsioni è avvenuto in sede di formazione del RU e la presente variante non incrementa il carico insediativo previsto e valutato all'interno della procedura di VAS alla quale il RU è stato sottoposto,
- la localizzazione delle nuove previsioni produttive e/o commerciali è avvenuta secondo il principio di consolidamento di aree già presenti sul territorio,
- la localizzazione di nuove previsioni residenziali è avvenuta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non esistono nuove previsioni all'interno del paesaggio rurale.

In relazione all'**art. 11.4 – Parametri di sostenibilità delle scelte insediative** che stabilisce che *“... si definiscono i seguenti requisiti ambientali generali, che devono essere sempre garantiti negli interventi di trasformazione urbana, nelle scelte insediative e nella formazione e comparazione degli assetti insediativi e infrastrutturali, e che devono essere utilizzati nei processi di valutazione integrata degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo: protezione dell’atmosfera; protezione delle risorse idriche; protezione delle risorse del sottosuolo; conservazione e miglioramento della qualità dei suoli; contenimento del consumo di suolo; dotazioni e prestazioni ecologiche e ambientali degli insediamenti; riduzione d’uso di risorse energetiche non rinnovabili; impiego delle risorse rinnovabili non oltre la capacità di rigenerazione; uso e gestione ambientalmente corretta delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e non pericolosi; conservazione e miglioramento dello stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e degli ecosistemi; conservazione e produzione della qualità dei paesaggi; conservazione della qualità delle risorse storiche e culturali; aumento della sensibilità, della conoscenza e della partecipazione alle problematiche ambientali; sviluppo dell’istruzione e formazione in campo ambientale ...”* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all’interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con la seguente motivazione:

- tutte le nuove previsioni introdotte nel RU 2014 sono state oggetto di VAS che ne ha verificato sia i singoli impatti che la portata dell’impatto complessivo sulle componenti e le risorse ambientali, socio-economiche, territoriali e paesaggistiche.

In relazione all'**art. 13.12 - Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale** che stabilisce che *“... per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli*

obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17. Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi. La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico. Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente “sfrangiata” in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità. La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre. L'ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l'utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali: la tutela della tessitura agraria; il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono; il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive; la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati; il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive; la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano; il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio. Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche,

*visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario. Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche) ...” si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:*

- tutte le nuove previsioni introdotte nel RU 2014 sono state oggetto di VAS che ne ha verificato sia i singoli impatti che la portata dell'impatto complessivo sulle componenti e le risorse ambientali, socio-economiche, territoriali e paesaggistiche,
- nella formazione del R.U. le nuove previsioni sono state localizzate in prossimità dell'edificato esistente secondo i principi di continuità,
- la qualità degli interventi è verificata in sede di formazione dello strumento attuativo (dove presente) ed in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione,
- le nuove previsioni contengono, laddove necessario, la riqualificazione della viabilità di accesso e/o la realizzazione di nuovi tratti di viabilità.

In relazione all'**art. 13.13 - Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale)** che stabilisce che “... le aree di pertinenza degli aggregati ... sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti

indirizzi e criteri. Dette aree, così come censite dal PTCP 2000, sono aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e sono confermate dal presente PTCP, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, sono individuate in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, e in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni ... Le aree di pertinenza assumono una rilevante importanza paesaggistica, e come tali vengono normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, in coerenza a quanto dettato dal presente PTCP. In questo quadro, detti strumenti e atti verificano che la sommatoria delle aree di pertinenza dia luogo o meno a porzioni territoriali continue, fatto che segnala la rilevanza territoriale e non puntuale dei valori per i quali tali pertinenze sono rilevate dal PTCP ... In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate: specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesistico-ambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici; specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio; specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo. Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni. In tali aree: l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse; ... Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai



*restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati. Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine; devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie); l'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente. Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. né L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5 Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse*

*di attraversamento ...*” si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- tutte le nuove previsioni introdotte nel RU 2014 sono state oggetto di VAS che ne ha verificato sia i singoli impatti che la portata dell'impatto complessivo sulle componenti e le risorse ambientali, socio-economiche, territoriali e paesaggistiche,
- nella formazione del R.U. le nuove previsioni sono state localizzate in prossimità dell'edificato esistente secondo i principi di continuità,
- la qualità degli interventi è verificata in sede di formazione dello strumento attuativo (dove presente) ed in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione,
- nella formazione del R.U. sono stati verificati e riconosciuti le caratteristiche storiche ed i valori degli spazi aperti sia pubblici che privati.

In relazione all'**art. 13.15 – Spazi aperti nel sistema insediativo** che stabilisce che “... *il sistema degli spazi aperti deve essere creato assieme al sistema del costruito e non essere concepito come residuale rispetto all'attività edificatoria; infine, deve essere posto in relazione con le aree di margine urbano e dialogare con il paesaggio aperto. Il progetto del sistema degli spazi aperti e pubblici, in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui rispetto agli spazi aperti privati, aumentando così le prestazioni ambientali e i benefici effetti sulla salute umana degli uni e degli altri, è progetto centrale delle politiche urbane contenute negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo comunali ed è condizione per la sostenibilità dei programmi ed azioni pubbliche e private nella trasformazione urbana, che dovranno articolare le diverse funzioni degli spazi aperti vegetati o meno (ecologiche, ambientali, culturali, visivi) ...*” si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- tutte le nuove previsioni introdotte nel RU 2014 sono state oggetto di VAS che ne ha verificato sia i singoli impatti che la portata dell'impatto complessivo sulle componenti e le risorse ambientali, socio-economiche, territoriali e paesaggistiche,
- nella formazione del R.U. sono stati verificati e riconosciuti le caratteristiche storiche ed i valori degli spazi aperti sia pubblici che privati.

In relazione all'art. Art. 17 - *Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa* che stabilisce che "... 1. In relazione al sistema funzionale del policentrismo insediativo e delle infrastrutture il PTCP promuove politiche di contrasto alla crescita diffusa. 2. Gli indirizzi per le politiche e per le regolamentazioni comunali che disciplinano i programmi e i progetti pubblici e privati, ai fini di quanto enunciato al primo comma del presente articolo, sono: allargare la consolidata cultura del restauro (riferita ai beni emergenti) verso una cultura della manutenzione diffusa della città; investire nella qualità della cornice ambientale attorno agli insediamenti; investire nella qualità e vivibilità del tessuto connettivo costituito dai vuoti urbani: strade, piazze, spazi a verde pubblici e privati; governare il superamento delle antiche divisioni del territorio (città/campagna, centro/periferia, pianura/collina-montagna); investire nella valorizzazione di un assetto policentrico, diramato nel territorio, come rete di opportunità ambientali e insediative differenziate e complementari; valorizzare i centri storici minori per il plus di qualità urbana che possono offrire nella rete e per interventi di riconversione e riqualificazione; indirizzare l'insediamento delle attività terziarie su polarità urbane integrate e complesse; contrastare il recupero di volumi impropriamente siti in territorio rurale e la loro trasformazione in insediamenti di tipo urbano, utilizzando la perequazione urbanistica per la delocalizzazione e successiva rilocalizzazione in ambiti urbani; contrastare l'introduzione di insediamenti incongrui nel territorio rurale, vietando esplicitamente nella pianificazione e nell'urbanistica comunali il ricorso a lottizzazioni di tipo urbano in territorio rurale; contrastare, allo stesso fine del precedente alinea, il recupero di manufatti in territorio rurale, i relativi cambi d'uso e frazionamenti, aventi effetti di realizzazione di "condominii urbani" in territorio rurale, viceversa regolamentando propriamente detti interventi al fine di agevolare la presenza umana, anche laddove non esclusivamente legata alle attività agricole, in detto territorio e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità; utilizzare la perequazione territoriale e la perequazione urbanistica per bilanciare e distribuire investimenti e ritorni dall'applicazione delle politiche di contrasto alla crescita insediativa diffusa. 3. Le politiche applicate al policentrismo insediativo rispettano l'articolazione individuata dal presente PTCP, in Sistema Urbano Provinciale, costituito dalle rete dei capoluoghi di comune e delle frazioni maggiori, intendendo come tali quelle che presentano attualmente un peso demografico o specificità funzionali ed una dotazione di servizi sufficienti ad assicurare connotati urbani; Aggregati, centri minori che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse; BSA, beni storico-architettonici del territorio aperto (ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini). 4. Sono condizioni funzionali all'obiettivo del contrasto alla crescita diffusa tutte quelle contenute nel presente

Capo, con le quali le scelte riferite alle presenze produttive rilevanti sono subordinate alla concertazione fra Comuni secondo i programmi provinciali di messa in opera del PTCP; mentre assumono specifico rilievo nelle autonome previsioni urbanistiche comunali quelle dettate dalla presente Disciplina all'art. 21, relativamente all'utilizzo delle aree produttive locali per la riallocazione di funzioni urbane; all'art. 18 per le aree dismesse; all'art. 19 per le politiche abitative. 5. Le politiche di contrasto alla crescita diffusa si intrecciano alle politiche di mantenimento e di creazione di paesaggio nell'obiettivo di incrementare "la città", e contribuiscono alle strategie del presente PTCP di aumento delle capacità urbane del territorio senese, intese come attrattività, competitività e scambio con le maggiori realtà urbane regionali. 6. Ai suddetti fini contribuiscono in modo rilevante la qualità e la quantità degli spazi pubblici, intesi quali "temi collettivi", effetto della condivisione dei valori collettivi e della loro rappresentazione spaziale, capisaldi della percezione positiva della città nei suoi caratteri di concentrazione, vivacità, innovazione e delle relazioni fra città fisica e senso di cittadinanza che sostanziano l'armatura urbana. 7. Gli strumenti della pianificazione, gli atti di governo, i progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, articolano soluzioni urbane e architettoniche e regole urbanistico - edilizie in grado di unire "forma e funzione", aumentare il senso di appartenenza e le occasioni di integrazione multirazziale e sociale, far crescere un comportamento attento allo spazio pubblico, e unire sicurezza reale e sicurezza percepita. 8. A tali fini sono utili morfologie insediative e tipologie edilizie con le quali: separare traffico motorizzato e percorsi pedonali, creando spazi ove si possa sostare, chiacchierare, leggere, giocare; creare una continuità degli spazi verdi, privati o pubblici, in grado di migliorare il microclima e il paesaggio urbano. 9. Per integrare politiche di mobilità sostenibile, diminuzione dei costi collettivi e degli inquinamenti, incremento degli spazi urbani e crescita insediativa correlata al sistema infrastrutturale il presente Piano indica temi: di valorizzazione delle aree presso le stazioni e fermate ferroviarie, attraverso percorsi di accesso, parcheggi, addensamento di funzioni di servizio pubbliche e private; di urbanizzazione delle aree residue, entro un raggio di accessibilità pedonale dalle stazioni e fermate della rete ferroviaria e del trasporto pubblico; di coordinamento delle scelte quantitative e localizzative riferite ai grandi poli di servizio, ai centri della grande distribuzione commerciale, ai nodi di interesse sovralocale per lo sport, il tempo libero; di incremento e distribuzione gerarchica delle polarità favorendo le localizzazioni di pregio, idonee in particolare per attività economiche di punta nel campo della ricerca e dei servizi, in particolare attraverso il recupero di edilizia storica o la riconversione di insediamenti industriali ..." si considera che le

previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con le seguenti motivazioni:

- tutte le nuove previsioni introdotte nel RU 2014 sono state oggetto di VAS che ne ha verificato sia i singoli impatti che la portata dell'impatto complessivo sulle componenti e le risorse ambientali, socio-economiche, territoriali e paesaggistiche,
- la qualità degli interventi è verificata in sede di formazione dello strumento attuativo (dove presente) ed in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione,
- nella formazione del R.U. sono stati verificati e riconosciuti le caratteristiche storiche ed i valori degli spazi aperti sia pubblici che privati,
- le nuove previsioni contengono, laddove necessario, la riqualificazione della viabilità di accesso e/o la realizzazione di nuovi tratti di viabilità.
- la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e sportive è avvenuta secondo il principio di consolidamento di aree già presenti sul territorio,
- laddove necessario sono stati previsti tratti di viabilità pedonale a collegamento delle varie parti del tessuto edificato tra loro e con le aree dedicate ai servizi,
- nella formazione del RU 2014 è stato riconosciuto e tutelato il tracciato storico della via Francigena anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato quale elemento fondante del sistema policentrico comunale costituito dai nuclei urbani del territorio.

In relazione all'**art. Art. 18 - Le politiche per le aree dismesse** che stabilisce che *"... la presenza delle aree dismesse è considerata una risorsa per la crescita insediativa e un contributo al contenimento di nuovo suolo, al corretto utilizzo del suolo e alla definizione di capacità insediative compatibili con gli assetti urbani e agrari storicamente consolidati e con la percezione dei paesaggi conseguente. La presenza delle aree dismesse deve essere valutata per localizzazione, funzioni, consistenza e valore dell'edificato, rapporti di questo con il contesto. La riconversione delle aree dismesse è una opzione insediativa corretta ove la sua localizzazione contrasti con componenti identitarie fisiche o paesistiche, e ove la ridestinazione produttiva non apporti contributi alle strategie sociali ed economiche. La riconversione delle aree dismesse per usi residenziali deve essere orientata ad interventi: di "liberazione" e ripristino del suolo occupato ove incongruo con il paesaggio entro cui si*

colloca; di crescita dell'aggregato urbano entro i suoi limiti o a completamento sui medesimi; di ottimizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità; di realizzazione di edilizia residenziale sociale. La riconversione delle aree dismesse può fornire occasione per insediare nuove attività economiche purché compatibili paesaggisticamente e ambientalmente con il contesto. La riconversione delle aree dismesse, in coerenza con lo Statuto di cui al Titolo II e con quanto stabilito dal PIT in materia di "presenza industriale", rispetta le seguenti regole e criteri insediativi: la riconversione delle aree dismesse utilizza gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, attenendosi per il calcolo della potenzialità edificatoria ai riferimenti dell'estensione fondiaria, della collocazione e del rapporto con il contesto (urbano o rurale, periurbano o centrale, etc.) e agli obiettivi prioritari della riqualificazione urbana a favore del policentrismo e delle politiche coordinate per l'abitare e i servizi, senza alcun riferimento all'entità dell'edificazione esistente destinata alla demolizione, considerata solo nel caso del recupero in presenza di valore o interesse storico-testimoniale; nella definizione degli interventi di riconversione delle aree dismesse in ambito urbano sono criteri insediativi prioritari: garantire la creazione di spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri, utilizzare forme e materiali di qualità durevoli nel tempo, qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti; nella definizione degli interventi di riconversione delle aree dismesse in ambito urbano, ove sia rilevata notevole densità edilizia, e conseguentemente l'impossibilità di rispettare i criteri di cui al precedente comma, gli atti di governo del territorio comunali, utilizzando la perequazione urbanistica e la compensazione, prescrivono, contestualmente al cambio d'uso, la parziale riallocazione nell'area dismessa e il trasferimento delle superfici residue in apposite aree, interne agli ambiti urbani o di corretta crescita dei medesimi, ove devono essere regolamentate le destinazioni delle potenzialità edificatorie createsi con dette superfici residue; nella definizione degli interventi di riconversione delle aree dismesse in territorio rurale si devono rispettare i criteri di cui al precedente articolo 17. Utilizzando la perequazione urbanistica, gli atti di governo del territorio comunali regolamentano la delocalizzazione delle superfici e la loro collegata rilocalizzazione, con contestuale cambio d'uso, in aree comprese negli ambiti urbani o di loro corretta crescita, prescrivendo la contemporanea riqualificazione ambientale del sito liberato, ai fini della sua reintegrazione nel contesto, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli o per la ripresa dell'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo, o la funzione

*naturalistica e le relative modalità d'uso, e le conseguenti reintegrazioni nel contesto di paesaggio ..."* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con la seguente motivazione:

- per le previsioni di sostituzione edilizia delle aree in ambito urbano assimilate alle aree dismesse del PTCP la qualità degli interventi è verificata in sede di esame della documentazione del progetto presentato (nel caso di intervento diretto) in accordo con la disciplina del PTCP, con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR (nel caso che le previsioni siano interne ad aree vincolate) e con la disciplina contenuta nella LRT 65/2014 e nei relativi Regolamenti di attuazione.

In relazione all'**art. Art. 19 - Le politiche abitative e dei servizi** che stabilisce che *"... il PTCP assume l'obiettivo di assicurare ai cittadini della Provincia di Siena condizioni che consentano di pervenire ad una equivalente accessibilità (equipotenzialità) ai servizi essenziali pubblici e privati. Il PTCP assume la logica della reticolarità selettiva, tesa a garantire livelli di equipotenzialità basandosi su tre principi: la valorizzazione delle strutture esistenti, anche attraverso integrazioni mirate, non ripetitive e soprattutto sostenibili sotto il profilo dei costi/benefici; la creazione di reti, affinché anche le comunità locali che non possiedono uno specifico servizio possano comunque accedervi con costi e tempi ragionevoli; la configurazione sistemica degli orari di accesso ai servizi. L'obiettivo è correlato alle politiche di contrasto alla crescita diffusa, alla valorizzazione del policentrismo insediativo, alle politiche di riordino della mobilità sostenibile, e si avvale della perequazione territoriale e del calcolo della capacità insediativa per rendere le scelte localizzative comunali solidali e non competitive, contribuendo al corretto utilizzo del suolo. L'equipotenzialità dei servizi necessita del rafforzamento e della diffusione delle tecnologie avanzate di comunicazione. L'apertura, la chiusura, la rilocalizzazione di unità locali di servizio e di pubblica utilità (attuali o sviluppabili attraverso rapporti convenzionali) è altresì sottoposta a valutazione di carattere territoriale mirante a: formare concentrazioni spaziali di servizi di diverso tipo, baricentriche rispetto a bacini di utenza sovracomunali; connettere la localizzazione a sistemi di mobilità pubblici, privati o convenzionati; garantire una struttura degli orari dei singoli servizi e delle concentrazioni dei servizi adeguata. Le politiche di settore, sportive piuttosto che sanitarie, scolastiche come sociali, etc., dimostrano la loro coerenza con il presente Piano, non in ordine alle localizzazioni, decise dai relativi piani e programmi, ma al rispetto dello statuto e al contributo alle strategie ... Ai fini suddetti, occorre utilizzare la perequazione territoriale fra Comuni e la perequazione urbanistica fra pubblico e*

*privato, e sviluppare forme di governance unitaria delle politiche insediative a scala territoriale, in modo da: integrare le scelte infrastrutturali e ottimizzare le scelte insediative per i servizi di livello territoriale; programmare l'offerta di abitazioni e di servizi coordinando programmazione e pianificazione; monitorare le trasformazioni degli insediamenti; assicurare equità negli effetti economici derivanti dalle scelte insiedatevi coordinate attraverso forme di redistribuzione e compensazione delle risorse generate dagli insediamenti stessi; promuovere forme di compensazione e di equa redistribuzione degli effetti delle scelte insediative coordinate fra i soggetti privati coinvolti, utilizzando la perequazione dei diritti edificatori. Gli strumenti della programmazione, i piani, i progetti e le azioni pubblici e privati, le azioni di enti competenti aventi per oggetto erogazione di risorse e incentivi per la riqualificazione urbana, per l'edilizia residenziale pubblica o sociale, per lo sviluppo dei servizi pubblici o di pubblica utilità, per lo sviluppo o il riordino della mobilità, per la valorizzazione commerciale delle aree urbane, per la rivitalizzazione dei centri storici, etc., considerano fra i loro compiti il contributo alla realizzazione degli obiettivi riferiti alle politiche coordinate per il policentrismo insediativo, l'abitazione e i servizi definite dal presente piano ..."* si considera che le previsioni contenute nel R.U. oggetto della presente variante urbanistica e ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti con la seguente motivazione:

- nella formazione del RU 2014, il sistema policentrico comunale costituito dai nuclei urbani del territorio è stato dotato di una rete di servizi ed aree verdi attrezzate per ciascuna frazione collegate sia da viabilità carrabile che, laddove possibile, da tracciati di viabilità pedonale.



## COERENZA TRA LE PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL RU E LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA PER LA BSA

Il presente paragrafo analizza e specifica gli elementi rilevati quali parziali incoerenze con la disciplina del PTCP di Siena relativa alle BSA nella fase di formazione del RU 2014 e relativi alle sole previsioni non attuate o in fase di attuazione contenute all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014.

Vengono valutati:

1. l'**art. 13.9 – Beni storico architettonici e patrimonio culturale** che stabilisce che “... lo Statuto del PTCP stabilisce quale componente obbligatoria dei piani, programmi ed azioni, la tutela degli edifici e dei manufatti di valore, considerati nel loro contesto territoriale e ambientale, che definisce il rapporto tra edifici, complessi, manufatti e loro pertinenze, ambiti della visibilità e della percezione, ambiti della omogeneità di evoluzione storica ... Per i centri storici il presente piano orienta verso azioni in grado di garantire: la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione; la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici, secondo una composizione equilibrata che lasci spazi significativi anche per i consumi quotidiani e di prima necessità e secondo scelte conseguenti nei confronti della grande distribuzione ...”;
2. l'**art. 13.14 – Pertinenze dei beni-storico-architettonici** che stabilisce che “... le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative. In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio. Il presente PTCP non distingue, ai fini della normativa che gli atti di governo dei Comuni detteranno in coerenza

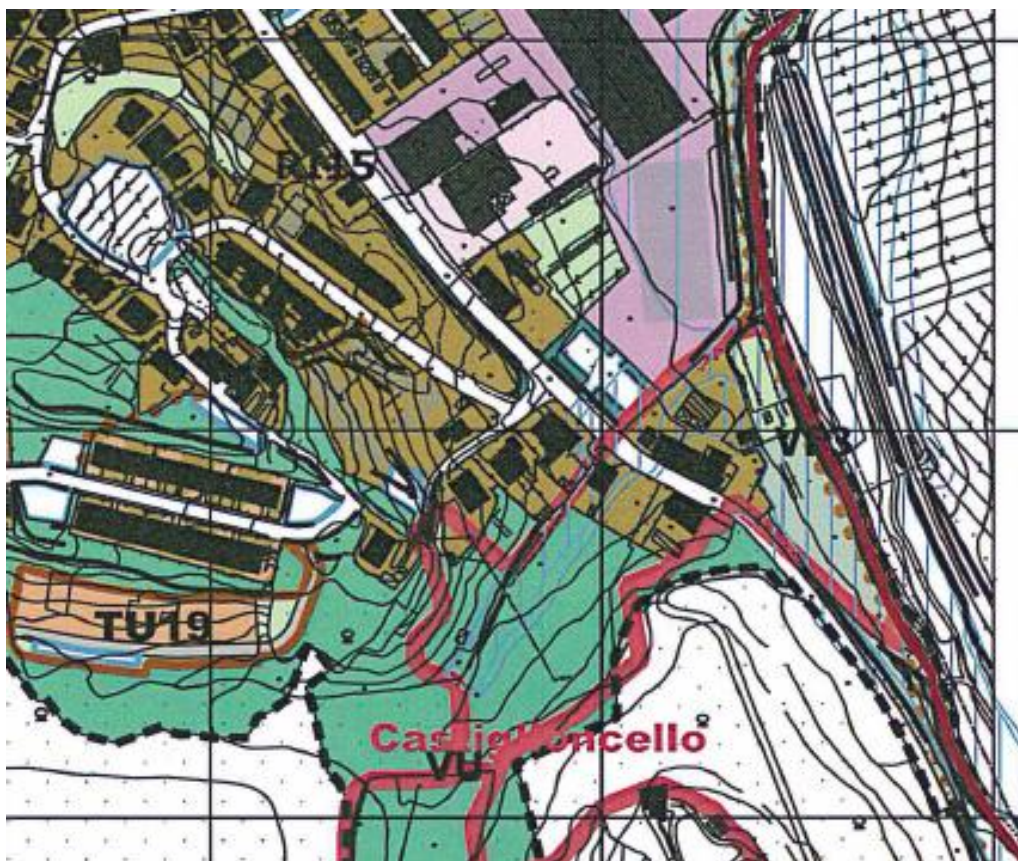
3. con le presenti norme, il “bene generatore” (chiesa, villa, podere etc). Detto bene generatore è individuato nel quadro conoscitivo ai fini della tutela della sua “identificazione/identità” storicamente consolidata. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell’insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione-congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi. In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili. Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico. Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri: ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l’aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un’apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologicoambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc); è fondamentale il disegno degli spazi aperti; nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente; qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d’arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrato purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene; in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l’effetto positivo e non dannoso dell’intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l’edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di

*assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso; in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti; i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti; i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stesi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13; è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene; è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto ...”*

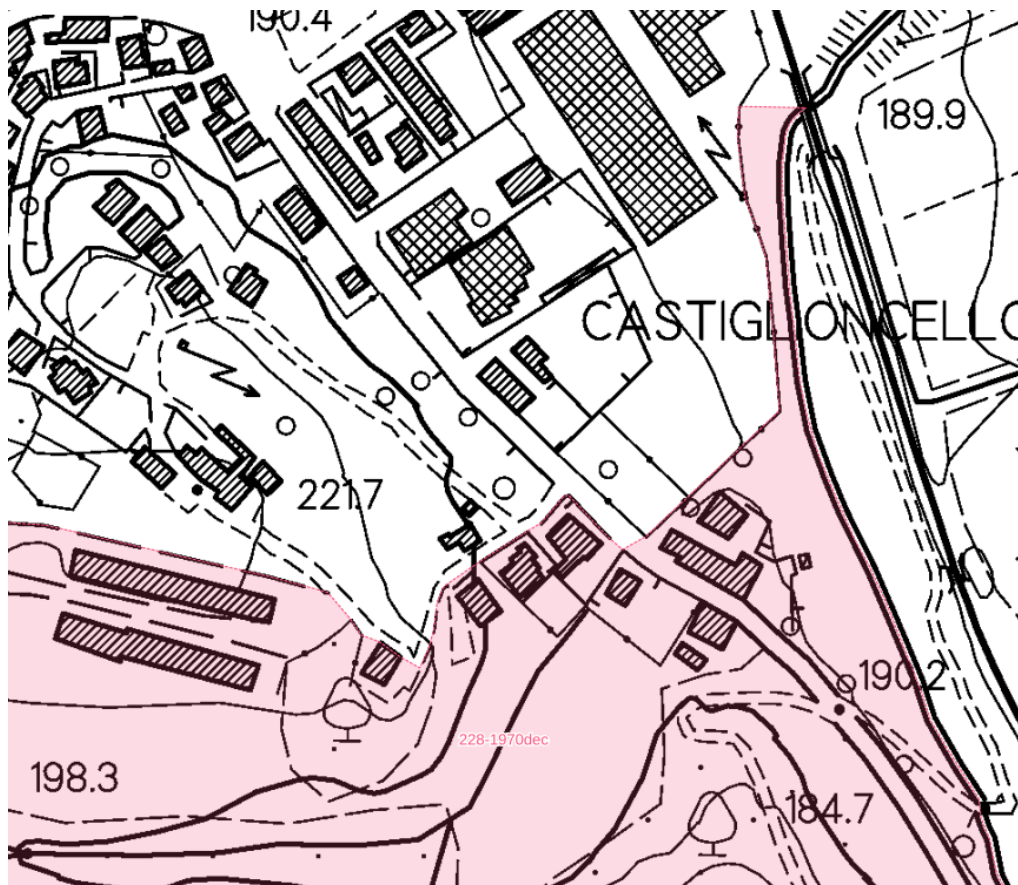
Le schede di analisi sotto riportate, con riferimento agli estratti cartografici di cui all'Allegato 3 dell'atto di avvio del procedimento di VAS, verificano la coerenza:

- di tutte quelle aree di RU che non generano nuove superfici e volumi da insediare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (aree a verde pubblico, tessuti storici, tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata ecc.) o che prevedono la sola realizzazione di strutture accessorie all'edificio esistente e alle funzioni già insediate,
- delle previsioni che prevedono l'insediamento di nuovo carico urbanistico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali viene redatta un'apposita scheda di compatibilità con lo scopo di valutare la necessità di introdurre correttivi e prescrizioni per la fase attuativa.

## ESTRATTO 1 Tavola C1 del R.U. vigente - CASTELLINA SCALO



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le eventuali limitazioni derivanti dalla tutela degli acquiferi sotterranei.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

|                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 29 E 36 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEL NUCLEO DI CASTELLINA SCALO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA <b>BSA CASTIGLIONCELLO</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **ESTRATTO 2 Tavola C2 del R.U. vigente - GABRICCE**

Il centro abitato non è interessato da alcun perimetro di BSA pertanto non è oggetto di valutazione di coerenza.



### ESTRATTO 3 Tavola C2 del R.U. vigente - ABBADIA A ISOLA



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

In relazione alla localizzazione dell'intervento, la compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui ai DM 228/1970 e 67/1976.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

In relazione alla localizzazione dell'intervento, la compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui ai DM 228/1970 e 67/1976.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).



La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 67/1976.

Nel **parcheggio esistente (art. 36)** è ammessa la sola copertura con strutture leggere anche ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere di tipo impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 67/1976.

Per l'**attrezzatura privata di interesse collettivo esistente (art. 37)** individuata tra gli "edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S." non è ammesso alcun incremento volumetrico e per gli eventuali parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 67/1976.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

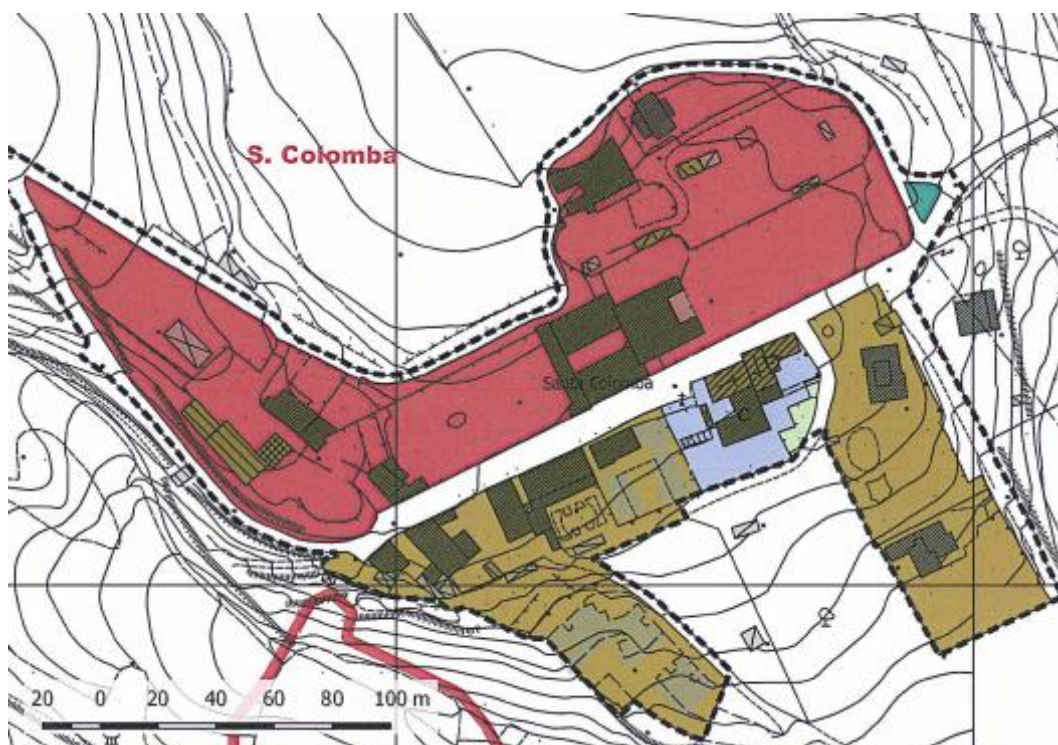
La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

|                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29, 36, 37 E 39 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEL NUCLEO DI ABBADIA A ISOLA RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA <b>BSA ABBADIA A ISOLA</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

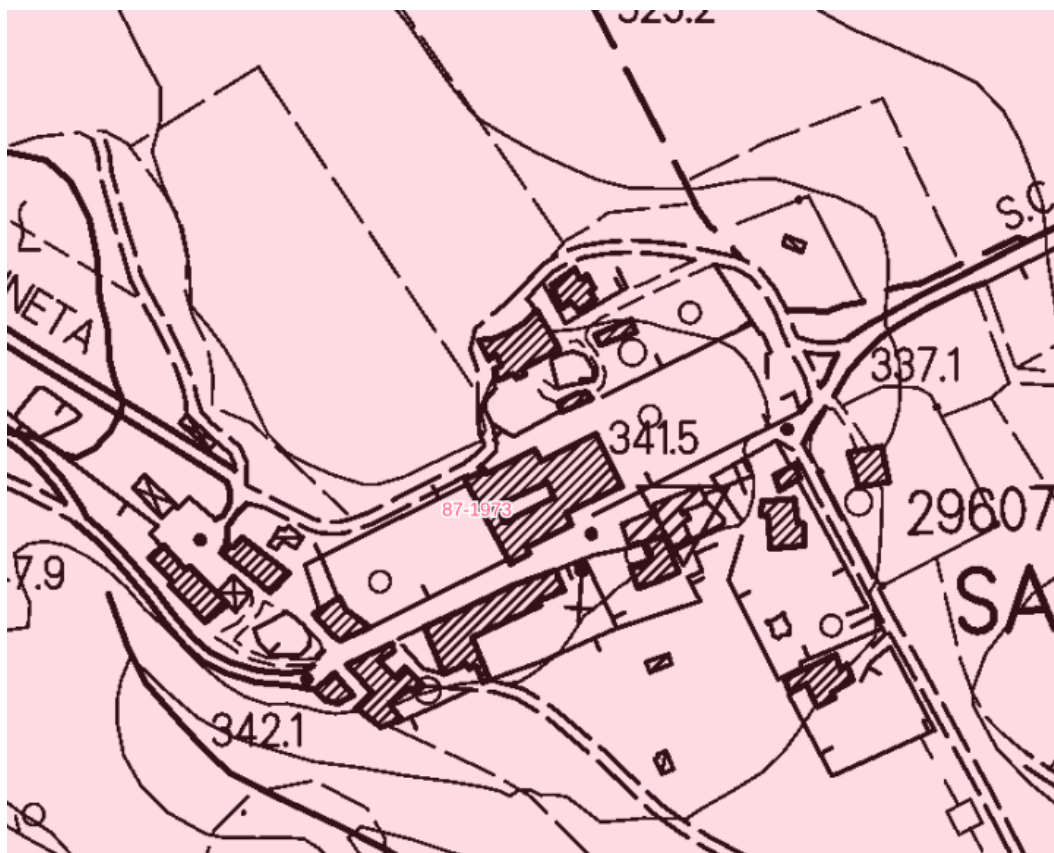
#### **ESTRATTO 4 Tavola C2 del R.U. vigente - STROVE**

Il centro abitato non è interessato da alcun perimetro di BSA pertanto non è oggetto di valutazione di coerenza.

## ESTRATTO 5 Tavola C2 del R.U. vigente – SANTA COLOMBA



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 87/1973.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 87/1973.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).

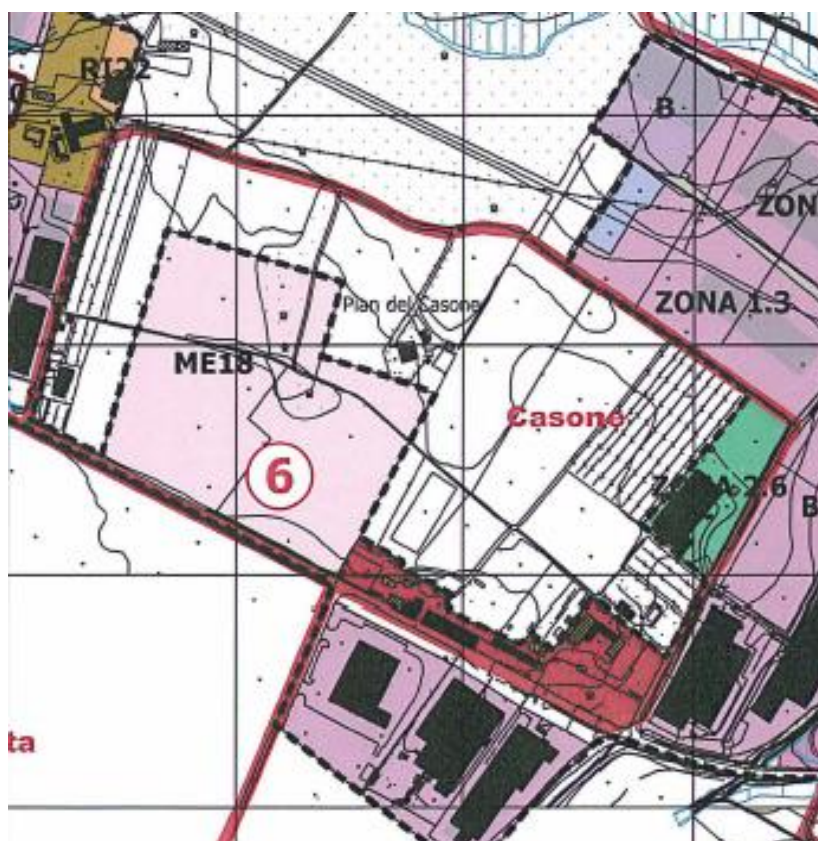
La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 87/1973.

Per l'**attrezzatura privata di interesse collettivo esistente (art. 37)** individuata tra gli “edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S.” non è ammesso alcun incremento volumetrico e per gli eventuali parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

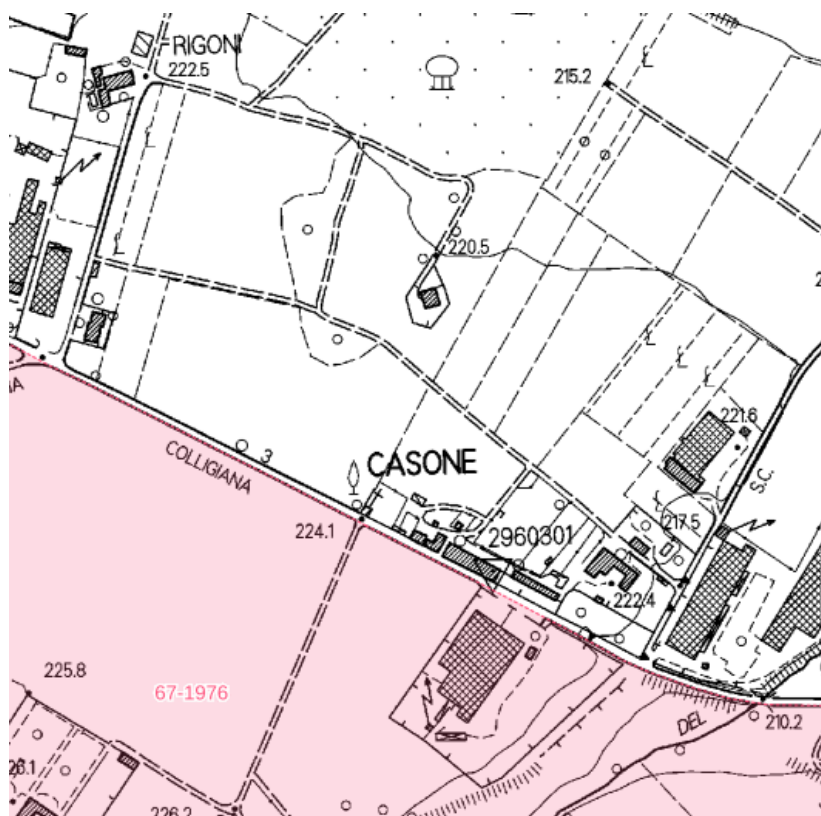
La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 “Disciplina d'uso” della scheda del vincolo di cui al DM 87/1973.

|                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29, 36 E 37 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEL NUCLEO DI SANTA COLOMBA RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA <b>BSA SANTA COLOMBA</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ESTRATTO 6 Tavola C3 del R.U. vigente - PIAN DEL CASONE



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Per l'**Area 2 intervento 6 - Verde di uso pubblico e parcheggi di cui all'area ME 18 (art. 36)** non è ammessa alcuna edificazione.

Entrambe le aree non sono ricoprese all'interno del perimetro del vincolo.

|                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28 E 36 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEL NUCLEO DI PIAN DEL CASONE RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA <b>BSA V.LA IL CASONE/C. CAPITA</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



CENTRO URBANO:

Pian del Casone

|                                                                                            | Rif. alle NTA del RU vigente | Previsione di nuovi VOL. e SUP.                                                                                                                                       | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena |                                         |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                       |                                                                                                                            |                                                                                                       |                                              |                                                                  | EVENTUALI PRESCRIZIONI E MISURE DI MITIGAZIONE DA INTRODURRE IN FASE ATTUATIVA                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                              |                                                                                                                                                                       | Relazione con il perimetro dei centri urbani e degli aggregati             | Relazione con il perimetro dei B.S.A.   | Continuità con gli insediamenti esistenti                                                                                                                                                                                      | Coerenza con le morfologie insediative riconosciute                                                                   | Configurazione come consumo di suolo                                                                                       | Configurazione come uso di suolo                                                                      | Configurazione come completamento e recupero | Configurazione come intervento sul patrimonio edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                   |
| Area n° ME 18<br>Area per attività commerciali, direzionali ed attrezzature<br>Loc. Rigoni | Art. 34 (*)                  | L'intervento diretto, in attuazione della disciplina del RU, è in corso di attuazione<br><br>VOL massimo mc. 25.000<br>fuori terra mc. 3.900<br>interrati n° piani: 3 | ESTERNA<br>Tav. 16 C1 PTCP                                                 | INTERNA<br>BSA V.la il Casone/C. Capita | PARZIALE CONTINUITÀ<br>L'intervento si attesta su un tratto di viabilità esistente che lo collega funzionalmente con le aree per attività commerciali, direzionali ed attrezzature già esistenti nel nucleo di Pian del Casone | SI<br>L'intervento si inserisce in un tessuto edilizio a destinazione artigianale con dimensioni e tipologia coerenti | PARZIALE<br>L'area è di fatto ricompresa tra due porzioni di territorio già impegnato da attività produttive e artigianali | SI<br>L'intervento va a saturare un'area residuale ricompresa tra due porzioni di suolo già edificato | NO                                           | NO                                                               | Dovranno essere integrate le dotazioni di standard a verde e parcheggi funzionali al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione alla tipologia ed alla visibilità del bene generatore la BSA |

(\*) L'area **ME 18** in località Rigoni, la cui modalità di attuazione è stabilita con un intervento diretto (Permesso di Costruire), ha i seguenti parametri urbanistici così come definiti all'art. 34 delle N.T.A. del R.U. vigente:

**Albergo:** Nei locali interrati nei quali potranno essere ubicate le attrezzature sportive connesse all'albergo (centro benessere e palestra)  
Sono esclusi dal calcolo: eventuali vani interrati destinati esclusivamente a locali tecnici (volumetria massima mc. 900) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse e simili) con h interna inferiore a m. 2.40  
Parcheggi pertinenziali non inferiori a mq. 60 ogni 100 mq. di SUN  
Distanza dalla Strada Provinciale Colligiana: m. 40.

Le area di pertinenza potranno essere sistemate a verde ed impianti sportivi esterni. Potrà essere realizzata una piscina scoperta per una SC massima di mq. 2.000

All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra le seguenti:

- attività espositive e commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500
- attrezzature turistico-ricettive
- uffici pubblici e privati
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale
- parcheggio a servizio delle attività ammesse
- verde privato
- produttivo

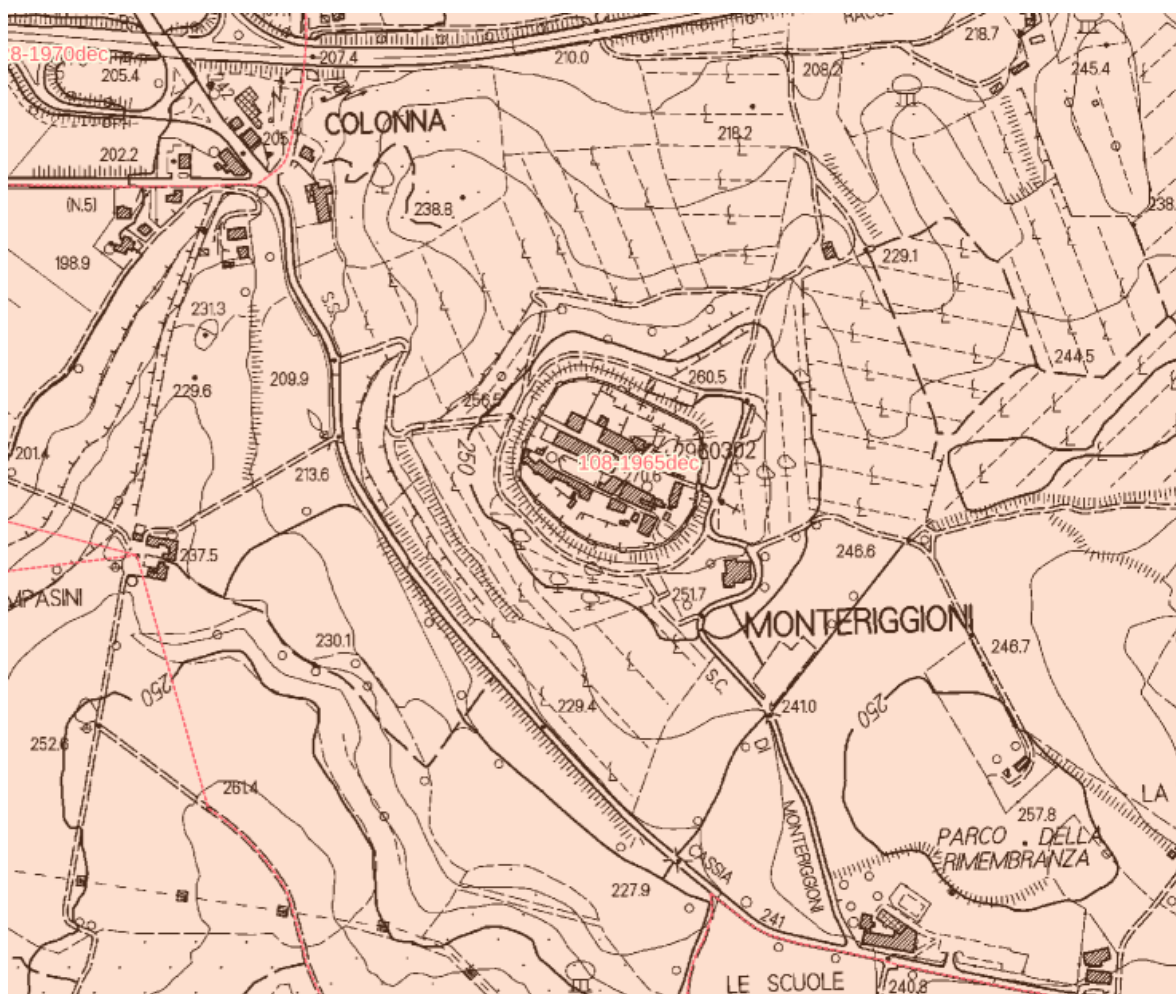
L'intervento è legato alla realizzazione **della Zona 2 intervento 6** Verde di uso pubblico e parcheggi (art. 36 delle N.T.A. del R.U.) che non ha capacità edificatoria.



## ESTRATTO 7 Tavola C4 del R.U. vigente - LA COLONNA, CASTELLO, LA POSTA



Estratti RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 108/1965.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 108/1965.

Le aree individuate come **attrezzature di interesse comune, ed attrezzature scolastiche (art. 36)** sono esistenti pertanto non prevedono nuova edificazione.

Nel **parcheggio esistente (art. 36)** è ammessa la sola copertura con strutture leggere anche ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere di tipo impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

Nell'area individuata come **PR4 piazze e luoghi urbani da riqualificare (art 38)** si dovrà tenere conto del contesto architettonico e ambientale e migliorarne le qualità anche attraverso la riduzione del traffico di attraversamento. Dovranno essere previsti: parcheggi alberati nella parte dell'area compresa fra la nuova rotatoria e la via Colligiana; una nuova piazza pedonale nello spazio compreso fra l'edificio postale e il municipio; formazione di un piano utile seminterrato, come ampliamento del municipio con soprastante terrazza pedonale.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 228/1970.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricomprese all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

In relazione alla localizzazione dell'intervento, la compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui ai DM 228/1970 e 108/1965.

L'area individuata per **allevamenti intensivi e per la trasformazione dei prodotti agricoli (art. 55)** non prevede nuova edificazione.

|                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29, 36, 38, 39 E 55 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA <b>BSA CASTELLO</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CENTRO URBANO:

Castello

La Colonna

La Posta

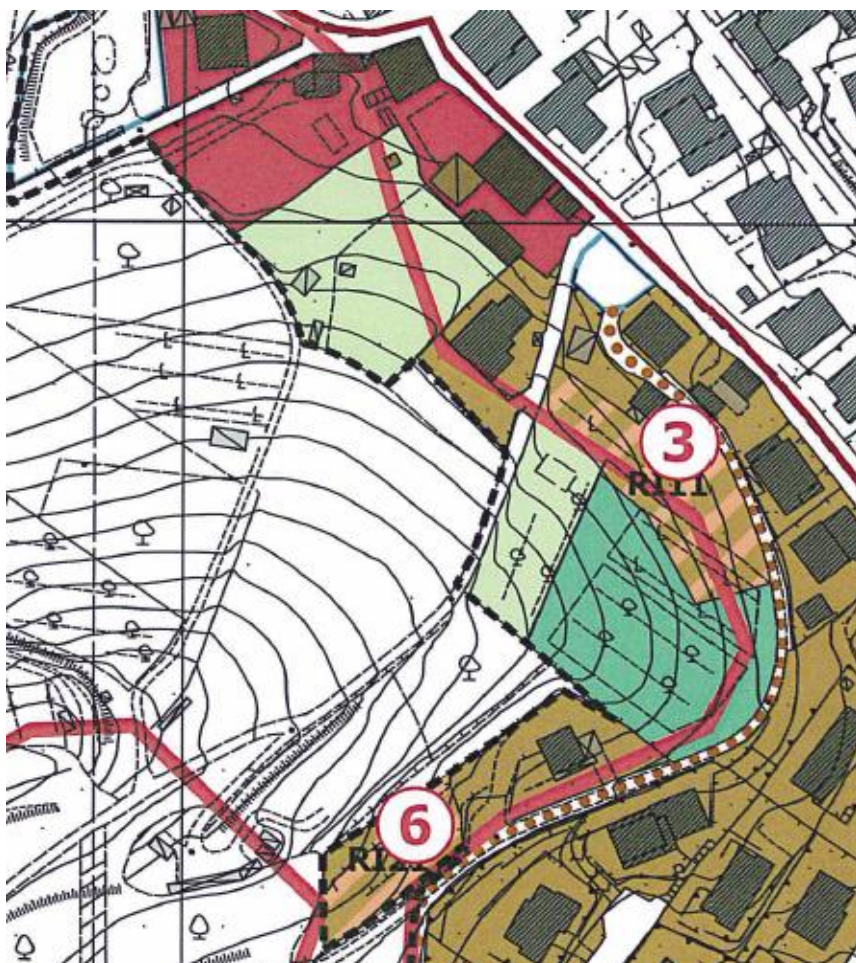
| CENTRO URBANO:<br><br>Castello<br><br>La Colonna<br><br>La Posta                 | Rif. alle<br>NTA del<br>RU<br>vigente | Previsione<br>di nuovi<br>VOL. e SUP.                                                                                                                                                                 | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena |                                                |                                                                                                       |                                                                                                                                             |                                                                                             |                                                             |                                                 |                                                                        | EVENTUALI PRESCRIZIONI E<br>MISURE DI MITIGAZIONE DA<br>INTRODURRE IN FASE<br>ATTUATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                       | Relazione con<br>il perimetro<br>dei centri<br>urbani e degli<br>aggregati | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei B.S.A. | Continuità con gli<br>insediamenti esistenti                                                          | Coerenza con le morfologie<br>insediative riconosciute                                                                                      | Configurazione come<br>consumo di suolo                                                     | Configurazione come<br>uso di suolo                         | Configurazione come<br>completamento e recupero | Configurazione come<br>intervento sul patrimonio<br>edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Area n° NI 2b<br>Completamento del<br>tessuto residenziale in<br>Loc. La Colonna | Art. 30 bis                           | NON ATTUATA<br>L'intervento<br>diretto prevede<br>la realizzazione<br>di una villetta<br>monofamiliare,<br>disposta<br>parallelamente<br>alla strada<br><br>VOL: 430 mc<br>SUN: 120 mq<br>n° piani: 2 | ESTERNA<br>Tav. 16 C1 PTCP                                                 | INTERNA<br>BSA Castello                        | CONTINUITÀ<br>L'intervento è<br>ricompreso in<br>un nucleo<br>edificato a<br>carattere<br>consolidato | SI<br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto edilizio<br>a destinazione<br>residenziale<br>con dimensioni<br>e tipologia<br>coerenti | NO<br>L'area è<br>ricompresa<br>all'interno di<br>un tessuto<br>residenziale<br>urbanizzato | SI<br>L'intervento<br>va a saturare<br>un'area<br>residuale | SI                                              | NO                                                                     | Si conferma l'attuazione<br>attraverso l'intervento<br>diretto.<br>La progettazione dovrà<br>essere conformata alle<br>prescrizioni contenute<br>nella Sezione 4<br>"Disciplina d'uso" della<br>scheda del vincolo di cui<br>al DM 108/1965 per il<br>corretto inserimento<br>paesaggistico nel nuovo<br>fabbricato in relazione ai<br>rapporti visuali con il<br>bene generatore della<br>BSA.                                  |
| Area n° RI 2°<br>Loc. La Colonna                                                 | Art. 30 bis                           | ATTUATA                                                                                                                                                                                               | ESTERNA<br>Tav. 16 C1 PTCP                                                 | INTERNA<br>BSA Castello                        | CONTINUITÀ                                                                                            | SI                                                                                                                                          | NO                                                                                          | SI                                                          | SI                                              | NO                                                                     | Nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Area n° RI 8<br>Riqualficazione dei<br>tessuti esistenti Scheda<br>Norma 4       | Art. 30                               | NON ATTUATA<br>PdR finalizzato<br>alla<br>riqualificazione di<br>un'area occupata<br>da un laboratorio<br>artigianale e<br>residenza<br><br>VOL: 2.600 mc<br>SUN: 750 mq<br>n° piani: 2               | ESTERNA<br>Tav. 16 C1 PTCP                                                 | INTERNA<br>BSA Castello                        | PARZIALE<br>CONTINUITA'<br>Descrizione                                                                | SI                                                                                                                                          | NO                                                                                          | NO                                                          | SI                                              | SI                                                                     | Si conferma l'attuazione<br>attraverso il PdR.<br>La progettazione dovrà<br>sviluppare le soluzioni<br>proposte nella SN e<br>dovrà essere conformata<br>alle prescrizioni<br>contenute nella Sezione<br>4 "Disciplina d'uso" della<br>scheda del vincolo di cui<br>al DM 108/1965<br>finalizzate al corretto<br>inserimento dei nuovi<br>fabbricati in relazione ai<br>rapporti visuali con il<br>bene generatore della<br>BSA. |

#### **ESTRATTO 8 Tavola C5 del R.U. vigente - BADESSE**

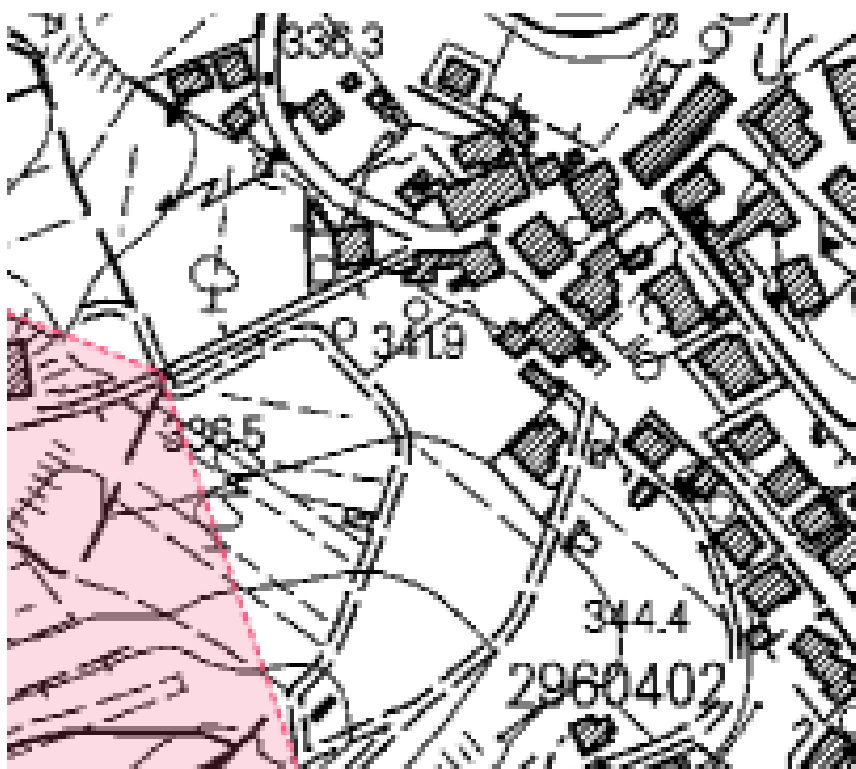
Il centro abitato non è interessato da alcun perimetro di BSA pertanto non è oggetto di valutazione di coerenza.



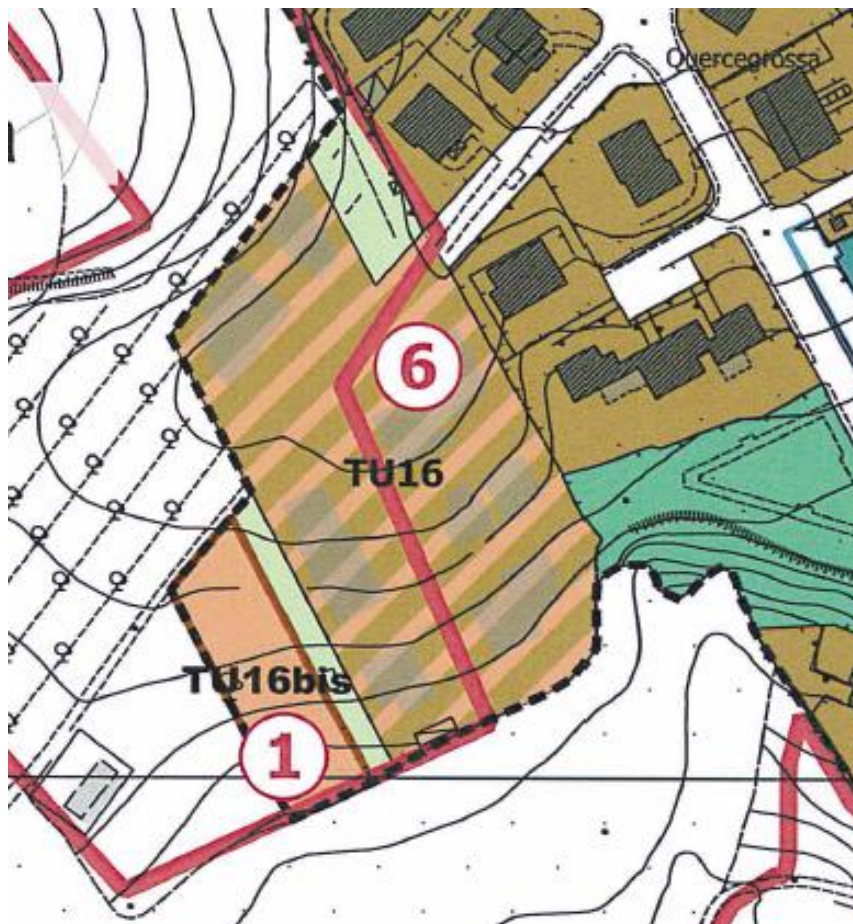
**ESTRATTO 9 Tavola C6 del R.U. vigente – QUERCEGROSSA**



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



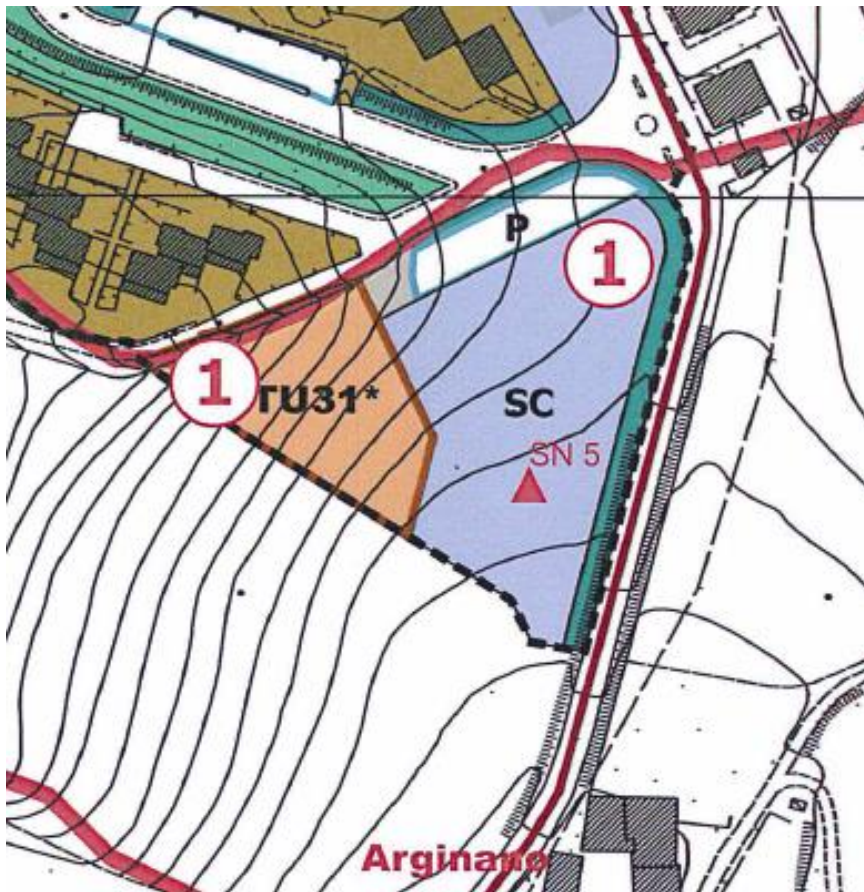
Estratto vincoli (da Geoscopio RT)



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)



Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricomprese all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29, 36 E 39 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA <b>BSA ARGINANO</b> E DELLA <b>BSA CASTELLO</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**CENTRO URBANO:**  
**Quercegrossa**

|                                                                                                 | Rif. alle<br>NTA del<br>RU<br>vigente | Previsione<br>di nuovi<br>VOL. e SUP.                                                    | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena       |                                                |                                                                                                                             |                                                                                                                         |                                         |                                     |                                                 |                                                                        | EVENTUALI PRESCRIZIONI E<br>MISURE DI MITIGAZIONE DA<br>INTRODURRE IN FASE<br>ATTUATIVA                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 |                                       |                                                                                          | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei centri<br>urbani e<br>degli<br>aggregati | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei B.S.A. | Continuità con gli<br>insediamenti esistenti                                                                                | Coerenza con le morfologie<br>insediative riconosciute                                                                  | Configurazione come<br>consumo di suolo | Configurazione come<br>uso di suolo | Configurazione come<br>completamento e recupero | Configurazione come<br>intervento sul patrimonio<br>edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Area n° RI 11 (1)</b><br>Riqualificazione di una<br>porzione di tessuto<br>storico degradato | <b>Art. 29 bis</b>                    | <b>ISTRUTTORIA</b><br>VOL mc 820<br>SUN mq 240<br>n° dei piani 2                         | <b>ESTERNA</b>                                                                   | <b>INTERNA</b><br>BSA Castello                 | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento è di<br>margine ad un<br>nucleo edificato<br>a carattere<br>consolidato                   | <b>SI</b><br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto<br>residenziale<br>con dimensioni<br>e tipologia<br>coerenti | <b>NO</b>                               | <b>SI</b>                           | <b>SI</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Confermando l'esito<br>dell'istruttoria in corso, si<br>prescrive che<br>l'edificazione dovrà<br>attestarsi a<br>consolidamento<br>dell'edificato esistente<br>concentrando nell'area<br>ricompresa all'interno<br>della BSA le sole<br>dotazioni funzionali di<br>verde e parcheggi. |
| <b>Area n° RI 21 (2)</b><br>Completamento del<br>tessuto residenziale in<br>un'area libera      | <b>Art. 29 bis</b>                    | <b>IN CORSO DI<br/>REALIZZAZIONE</b><br>VOL mc 750<br>SUN mq 200<br>n° dei piani 2       | <b>ESTERNA</b>                                                                   | <b>INTERNA</b><br>BSA Castello                 | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento è di<br>margine ad un<br>nucleo edificato<br>a carattere<br>consolidato                   | <b>SI</b><br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto<br>residenziale<br>con dimensioni<br>e tipologia<br>coerenti | <b>SI</b>                               | <b>NO</b>                           | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Area n° TU 16 (3)</b><br>Edificazione in area di<br>frangia                                  | <b>Art. 29 bis</b>                    | <b>IN CORSO DI<br/>REALIZZAZIONE</b><br>VOL mc 6.580<br>SUN mq 1.910<br>n° dei piani 2/3 | <b>ESTERNA</b>                                                                   | <b>INTERNA</b><br>BSA Castello                 | <b>IN PARZIALE<br/>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento è a<br>chiusura del<br>nucleo edificato<br>esistente sul<br>margine ovest | <b>SI</b><br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto<br>residenziale<br>con dimensioni<br>e tipologia<br>coerenti | <b>NO</b>                               | <b>SI</b>                           | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Area n° TU 16 bis (4)</b><br>Edificazione in area<br>periurbana                              |                                       | <b>NON ATTUATO</b>                                                                       | <b>ESTERNA</b>                                                                   | <b>INTERNA</b><br>BSA Castello                 | <b>IN PARZIALE<br/>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si<br>colloca sul<br>margine del<br>comparto TU<br>16 in corso di         | <b>SI</b><br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto edilizio<br>residenziale<br>con dimensioni<br>e tipologia    | <b>SI</b>                               | <b>NO</b>                           | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Si confermano le<br>prescrizioni contenute<br>nelle NTA del R.U.<br>L'edificato dovrà porsi,<br>per tipologia e giacitura in<br>continuità con la<br>soluzione del TU 16                                                                                                              |

|                               |                    |                                                                                                                                                                                          |                |                                | realizzazione                                                                                      | coerenti                                                                                                                                                                             |           |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Area n° SN 5<br>(TU 31* e SC) | Art. 31<br>Art. 36 | <b>NON ATTUATO</b><br><u>Funzione residenziale</u><br>VOL 2.000 mc<br>SUN 580 mq<br>n° piani 1 lato monte e 2 lato valle<br><br><u>Attrezzatura scolastica</u><br>Nessun dimensionamento | <b>ESTERNA</b> | <b>INTERNA</b><br>BSA Arginano | <b>IN PARZIALE CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si colloca a chiusura del margine sud dell'edificato | <b>SI</b><br>La dotazione di servizi è funzionale al nucleo di Quercegrossa e il nuovo comparto si inserisce in un tessuto edilizio residenziale con dimensioni e tipologia coerenti | <b>SI</b> | <b>NO</b> | <b>NO</b> | <b>NO</b> | La progettazione dovrà tenere conto e sviluppare le soluzioni proposte nella SN 5.<br>La progettazione dovrà recepire le prescrizioni contenute nella SN 5.<br>L'area oggetto di intervento, pur non essendo ricompresa all'interno del perimetro del vincolo di cui al DM 196/1975, dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato paesaggistico che dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda di vincolo. |

(1) Tipologia: edificio a schiera. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita dell'adiacente area a verde pubblico VU e alla cessione di una striscia di terreno a confine con l'attuale viabilità per la realizzazione del camminamento pedonale.

(2) Tipologia mono o bifamiliare. Obbligo di realizzare il passaggio pedonale a partire dalla zona di fronte all'attuale abitazione e per l'intero tratto di pertinenza.

(3) Tipologia: edifici a schiera, in linea o a villette mono o bifamiliari, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla demolizione delle costruzioni stabili o precarie esistenti, ivi compresi eventuali volumi condonati; definizione di una tipologia architettonica unitaria; obbligo di garantire un accesso pubblico pedonale per collegare il verde pubblico esistente in via Calamandrei con quello previsto a nordest del comparto.

(4) Tipologia: villetta uni o plurifamiliare a uno o due piani, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione. L'edificio dovrà essere allineato, rispetto alla strada, alle costruzioni del comparto adiacente TU 16 o comunque disposto parallelamente alla stessa strada.

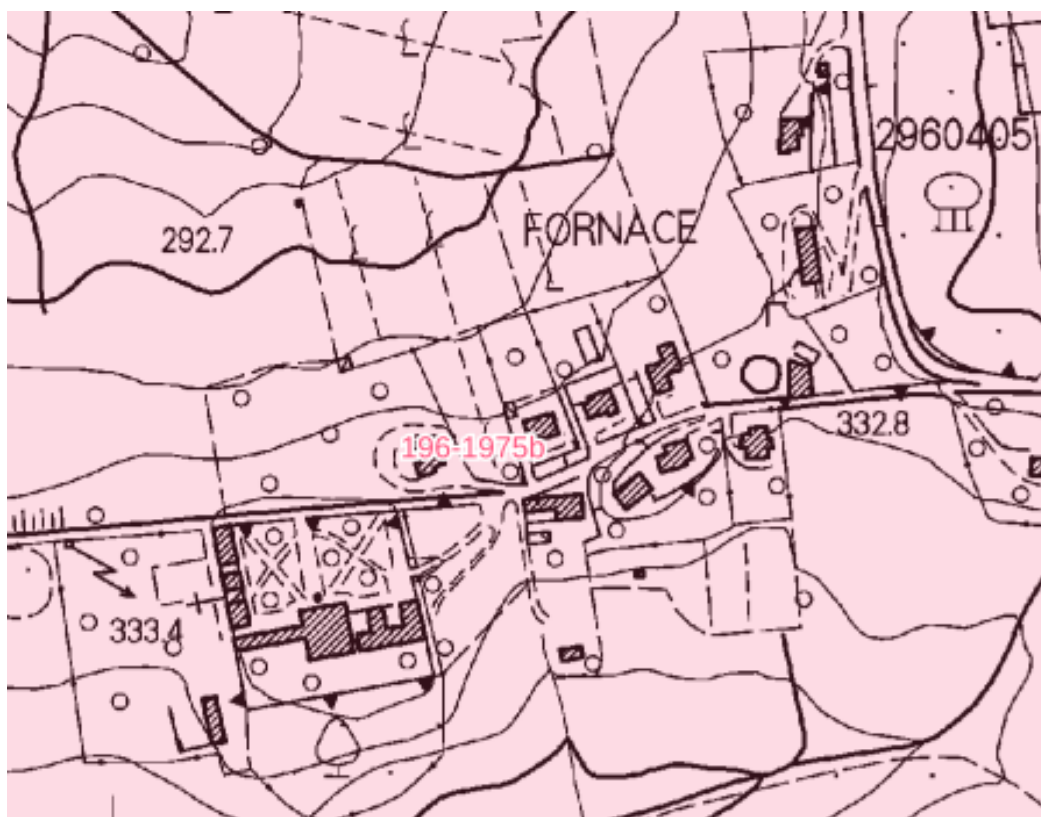
#### **ESTRATTO 10 Tavola C6 del R.U. vigente - SANTO STEFANO**

Il centro abitato non è interessato da alcun perimetro di BSA pertanto non è oggetto di valutazione di coerenza.

**ESTRATTO 11 Tavola C6 del R.U. vigente - POGGIARELLO – RIPA**



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

Le **aree a verde privato di valore storico e ambientale (art. 39)** sono caratterizzate dalla presenza di sistemazioni di valore storico (giardini all'italiana o parchi) o sistemazioni idraulico-agrarie di particolare interesse paesaggistico o alberature di pregio naturalistico. In tali aree sono ammessi i soli interventi di conservazione o ripristino dell'assetto originario e pertanto non vi è ammessa la realizzazione di piscine o altri manufatti.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

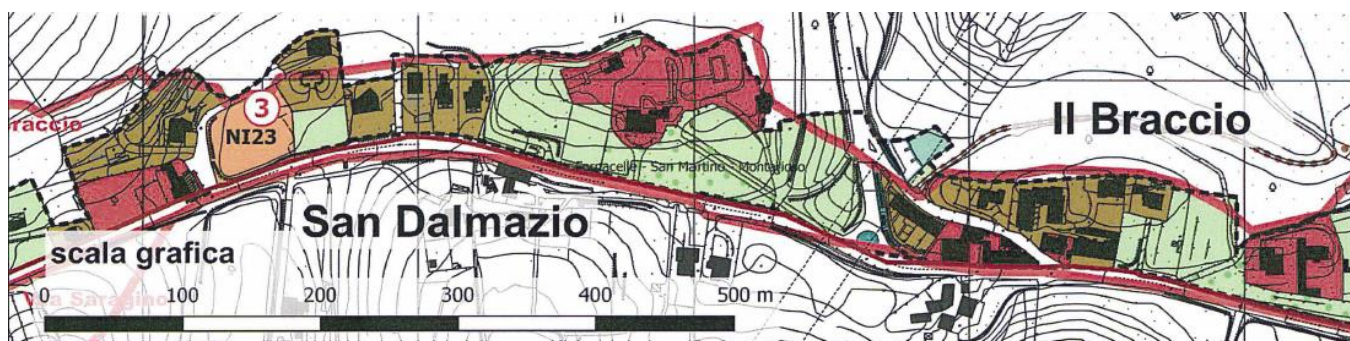
LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29 E 39 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA **BSA VILLA PARIGINI** RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA.



## **ESTRATTO 12 Tavola C6 del R.U. vigente - COLOMBAIO**

Il centro abitato non è interessato da alcun perimetro di BSA pertanto non è oggetto di valutazione di coerenza.

### ESTRATTO 13 Tavola C7 del R.U. vigente - UOPINI - SAN DALMAZIO - IL BRACCIO



Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,

- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,  
Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Le **aree a verde privato di valore storico e ambientale (art. 39)** sono caratterizzate dalla presenza di sistemazioni di valore storico (giardini all'italiana o parchi) o sistemazioni idraulico-agrarie di particolare interesse paesaggistico o alberature di pregio naturalistico. In tali aree sono ammessi i soli interventi di conservazione o ripristino dell'assetto originario e pertanto non vi è ammessa la realizzazione di piscine o altri manufatti.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Nelle aree destinate a **verde di arredo stradale (art. 45)** non è ammessa alcuna edificazione.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno comunque essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

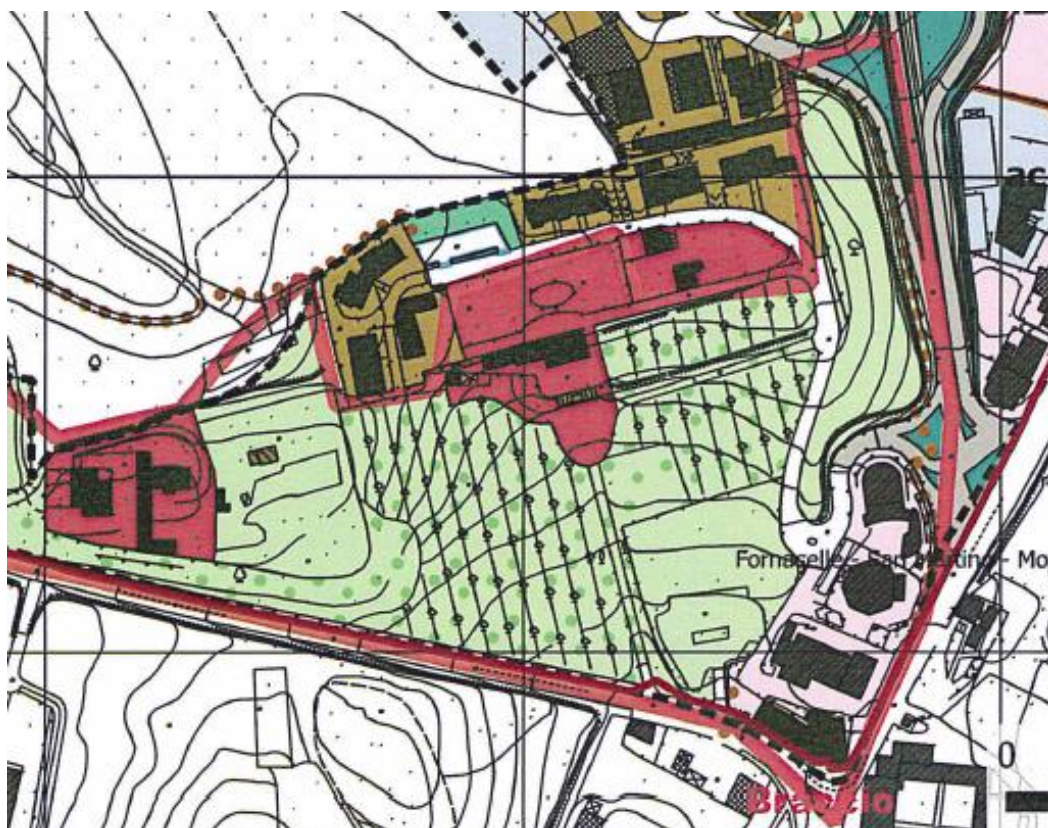
|                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 29, 39 E 45 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA <b>BSA ARGINANO</b> E <b>BSA BRACCIO</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CENTRO URBANO:  
San Dalmazio

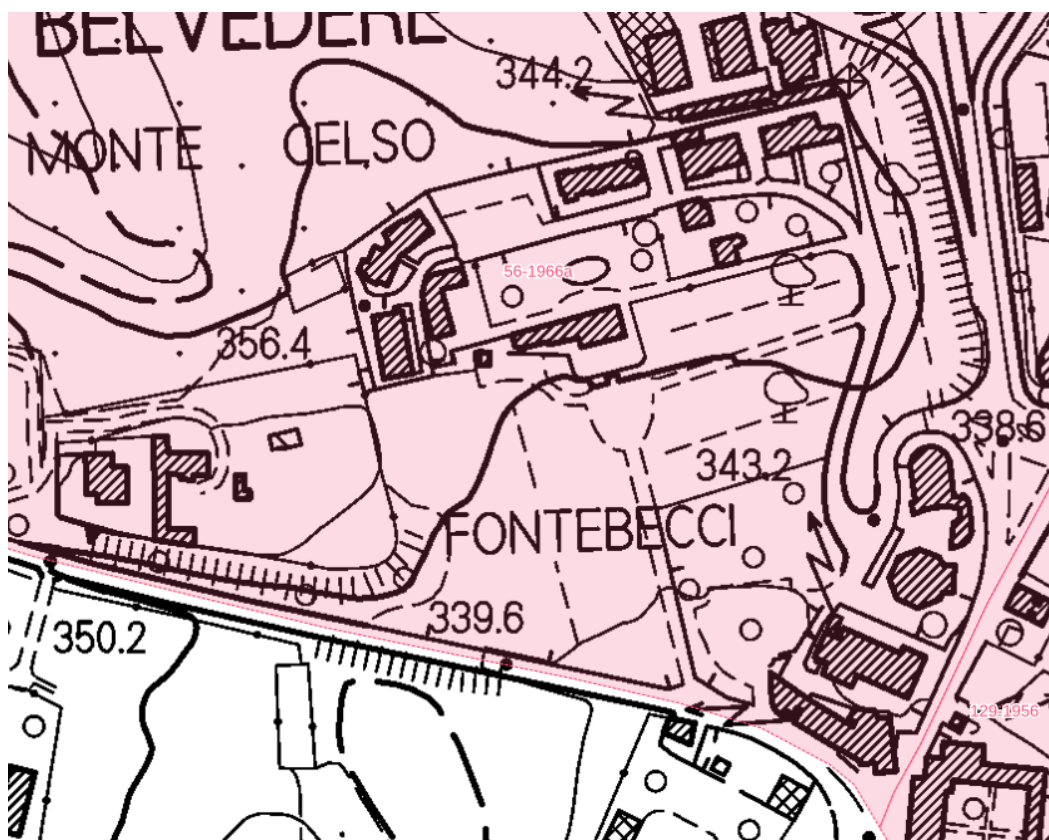
| CENTRO URBANO:<br>San Dalmazio                                                  | Rif. alle<br>NTA del<br>RU<br>vigente | Previsione<br>di nuovi<br>VOL. e SUP.   | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena |                                                |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                               |                                                                                                                                         |                                                 |                                                                        | EVENTUALI PRESCRIZIONI E<br>MISURE DI MITIGAZIONE DA<br>INTRODURRE IN FASE<br>ATTUATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                       |                                         | Relazione con<br>il perimetro<br>dei centri<br>urbani e degli<br>aggregati | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei B.S.A. | Continuità con gli<br>insediamenti esistenti                                                                                                                                                                  | Coerenza con le morfologie<br>insediative riconosciute                                                                                                   | Configurazione come<br>consumo di suolo                                                                                                       | Configurazione come<br>uso di suolo                                                                                                     | Configurazione come<br>completamento e recupero | Configurazione come<br>intervento sul patrimonio<br>edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Area n° NI 23<br>completamento del<br>tessuto residenziale in<br>un'area libera | Art. 30)                              | ISTRUTTORIA<br>VOL mc 700<br>SUN mq 205 | INTERNA<br>Tav. 16 C2 PTCP                                                 | INTERNA<br>BSA Braccio                         | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si attesta su<br>un tratto di viabilità<br>esistente ricompreso tra<br>due nuclei edilizi interni al<br>medesimo perimetro del<br>territorio urbanizzato di San<br>Dalmazio | <b>SI</b><br>L'intervento<br>si inserisce<br>in un tessuto<br>edilizio a<br>destinazione<br>residenziale<br>con<br>dimensioni e<br>tipologia<br>coerenti | <b>PARZIALE</b><br>L'area è di<br>fatto<br>ricompresa<br>tra due<br>porzioni di<br>territorio già<br>impegnato<br>da funzione<br>residenziale | <b>SI</b><br>L'intervento<br>va a<br>saturare<br>un'area<br>residuale<br>ricompresa<br>tra due<br>porzioni di<br>suolo già<br>edificato | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Si conferma lo<br>strumento del<br>Piano Attuativo.<br>La tipologia,<br>l'altezza e la<br>giacitura del<br>nuovo tessuto<br>edilizio dovranno<br>essere progettati<br>in funzione al<br>corretto<br>inserimento<br>paesaggistico<br>dell'intervento in<br>relazione alla<br>tipologia ed alla<br>visibilità del bene<br>generatore la<br>BSA. Il progetto<br>dovrà conformarsi<br>alle prescrizioni<br>contenute nella<br>Sezione 4<br>"Disciplina d'uso"<br>della scheda del<br>vincolo di cui al<br>DM 56/1966 |



**ESTRATTO 14 e 14bis Tavola C8 del R.U. vigente - MONTARIOSO - BELVEDERE -  
FONTEBECCI**

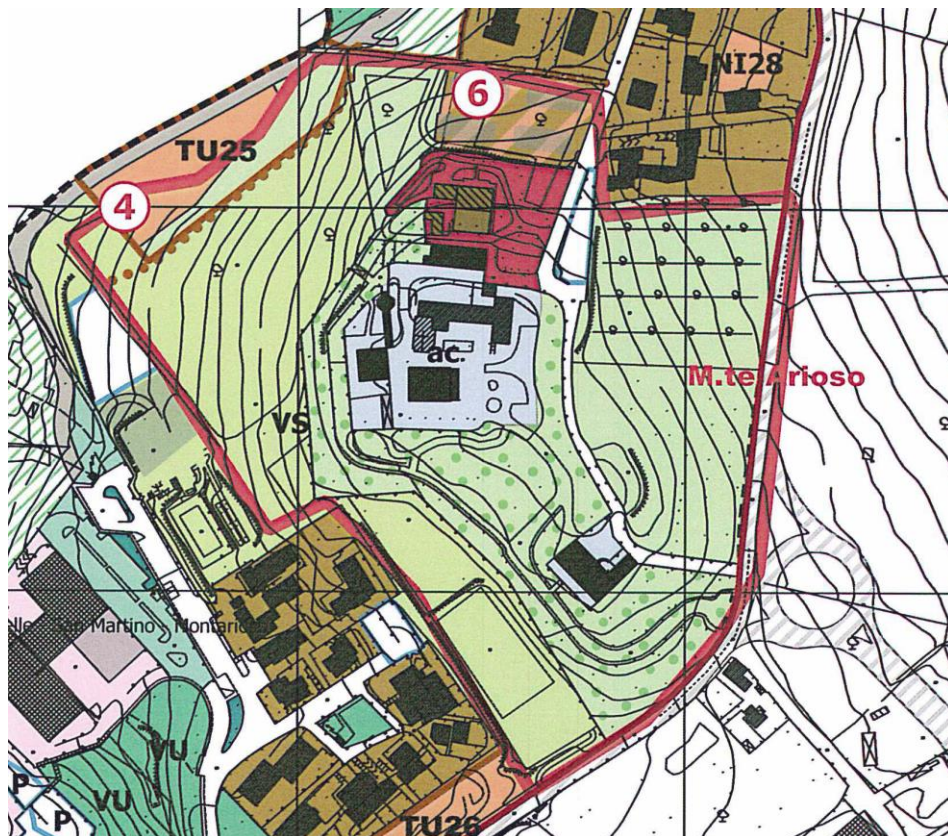


Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)

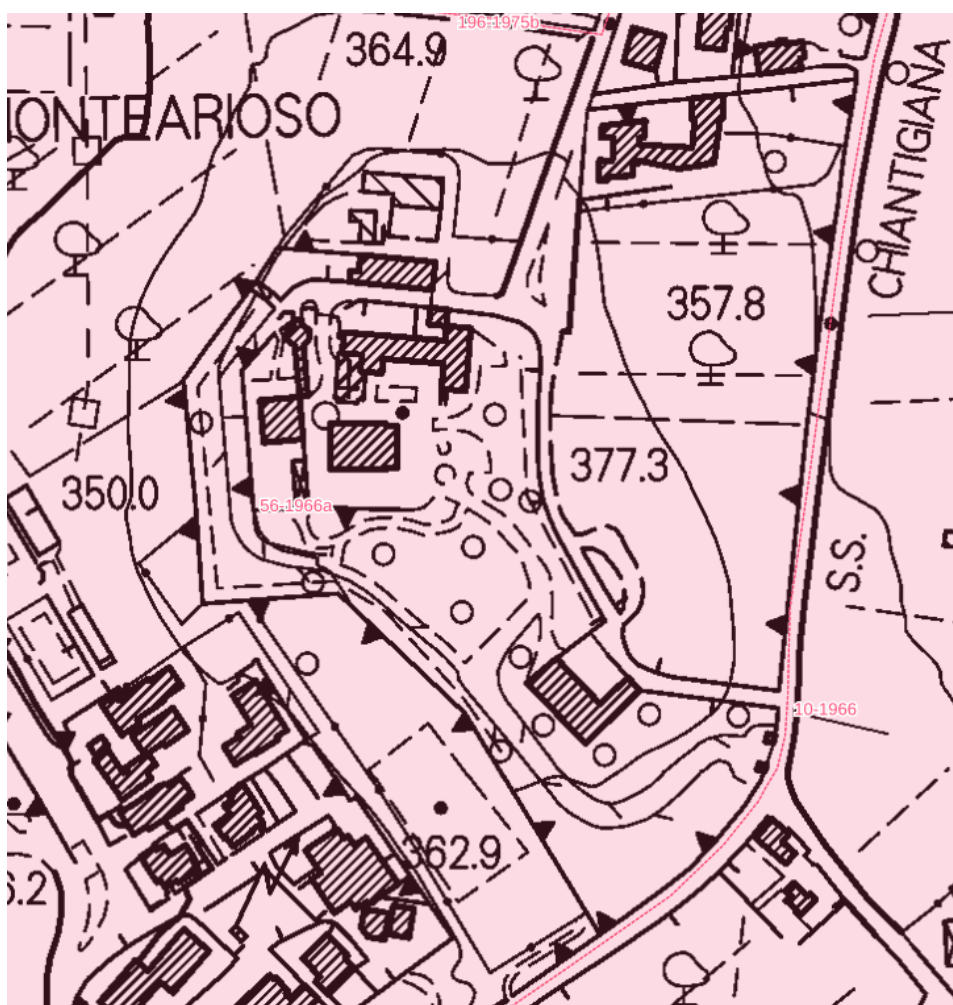


Estratto vincoli (da Geoscopio RT)





Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Per gli edifici ricompresi nell'**area per attività commerciali, direzionali e attrezzature di previsione (art 34)** è ammesso il cambio d'uso e la sostituzione edilizia con limitazioni per gli edifici classificati tra quelli di interesse storico-tipologico nelle schede *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* (Scheda 41° - edifici 13, 14, 15, 16 e 17). Si segnala che per gli edifici classificati RV, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A mentre per gli edifici classificati V, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Nelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde urbano – verde con attrezzature sportive esistenti e di progetto - (art. 36)** è consentita la realizzazione di sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione ed elementi di arredo e attrezzature leggere (chioschi e o gazebi di uso pubblico in materiale leggero).

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Nel **parcheggio esistente (art. 36)** è ammessa la sola copertura con strutture leggere anche ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere di tipo impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.



Per l'**attrezzatura privata di interesse collettivo esistente (art. 37)** individuata tra gli "edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S." non è ammesso alcun incremento volumetrico e per gli eventuali parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Le **aree a verde privato di valore storico e ambientale (art. 39)** sono caratterizzate dalla presenza di sistemazioni di valore storico (giardini all'italiana o parchi) o sistemazioni idraulico-agrarie di particolare interesse paesaggistico o alberature di pregio naturalistico. In tali aree sono ammessi i soli interventi di conservazione o ripristino dell'assetto originario e pertanto non vi è ammessa la realizzazione di piscine o altri manufatti.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Nelle aree destinate a **verde di arredo stradale (art. 45)** non è ammessa alcuna edificazione.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno comunque essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

I **percorsi pedonali (art. 45)** costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici. Il sottofondo sarà realizzato in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento o elementi autobloccanti nei percorsi a margine della viabilità carrabile. I tracciati riportati nella cartografia del RU hanno valore indicativo, la definizione di dettaglio è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere

precisati i caratteri piano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo (stazioni di sosta, attraversamenti, etc.), in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico dovranno comunque essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 34, 36, 37, 39 E 45 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA **BSA M.TE ARIOSO** E **BSA BRACCIO** RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA.

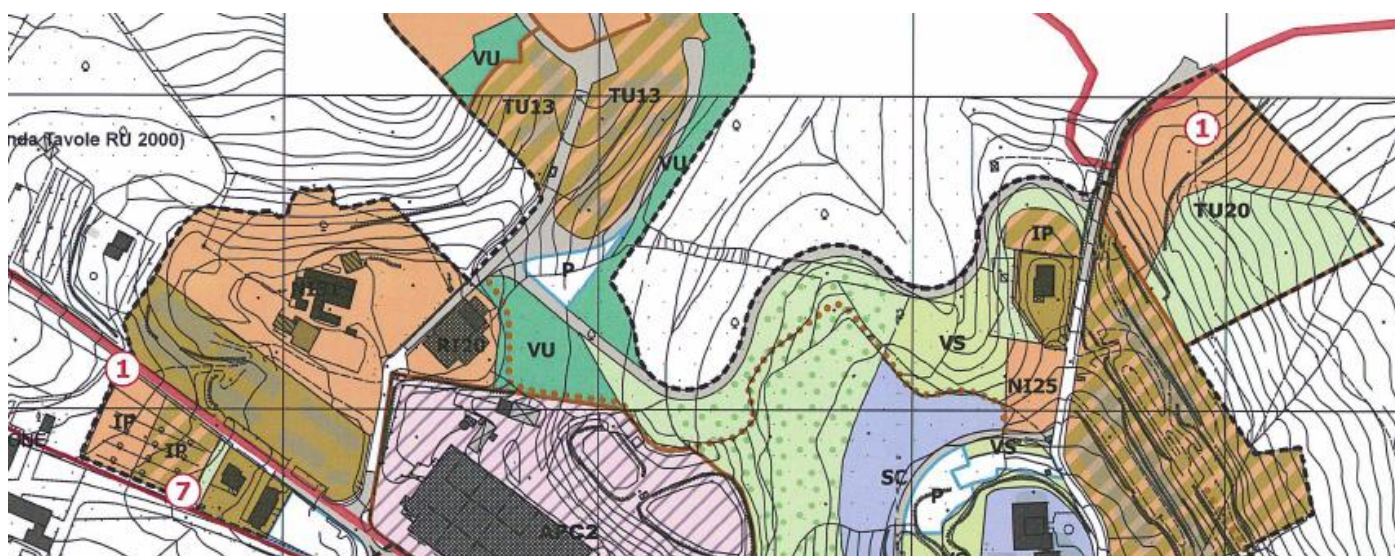
**CENTRO URBANO:**  
**Montarioso**

|                                                                | Rif. alle<br>NTA del<br>RU<br>vigente | Previsione<br>di nuovi<br>VOL. e SUP.                                              | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena       |                                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |                                                 |                                                                        | EVENTUALI PRESCRIZIONI E<br>MISURE DI MITIGAZIONE DA<br>INTRODURRE IN FASE<br>ATTUATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                       |                                                                                    | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei centri<br>urbani e<br>degli<br>aggregati | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei B.S.A. | Continuità con gli<br>insediamenti esistenti                                                                                                                                                                      | Coerenza con le morfologie<br>insediative riconosciute                                                                                                   | Configurazione come<br>consumo di suolo                                                                                                    | Configurazione come<br>uso di suolo                                                                                                     | Configurazione come<br>completamento e recupero | Configurazione come<br>intervento sul patrimonio<br>edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Area n° TU 11 (1)</b><br>Edificazione in area<br>interclusa | <b>Art. 29 bis)</b>                   | <b>IN CORSO DI<br/>REALIZZAZIONE</b><br>VOL mc 6.500<br>SUN mq 1.890<br>n° piani 2 | <b>ESTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP                                                | <b>INTERNA</b><br>BSA M.te<br>Arioso           | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si attesta<br>su un tratto di<br>viabilità esistente<br>ricompreso tra due<br>nuclei edilizi interni al<br>medesimo perimetro<br>del territorio<br>urbanizzato di<br>Montarioso | <b>SI</b><br>L'intervento si<br>inserisce in un<br>tessuto<br>edilizio a<br>destinazione<br>residenziale<br>con<br>dimensioni e<br>tipologia<br>coerenti | <b>PARZIALE</b><br>L'area è di<br>fatto<br>ricompresa tra<br>due porzioni<br>di territorio già<br>impegnato da<br>funzione<br>residenziale | <b>SI</b><br>L'intervento<br>va a<br>saturare<br>un'area<br>residuale<br>ricompresa<br>tra due<br>porzioni di<br>suolo già<br>edificato | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Si conferma<br>l'attuazione diretta<br>e le prescrizioni<br>contenute nel R.U.<br>La tipologia, e la<br>giacitura del nuovo<br>tessuto edilizio<br>dovranno essere<br>progettati in<br>funzione al corretto<br>inserimento<br>paesaggistico<br>dell'intervento in<br>relazione alla<br>tipologia ed alla<br>visibilità del bene<br>generatore la BSA<br>come pure il<br>percorso pedonale.<br>L'intervento dovrà<br>essere conformato<br>alle prescrizioni<br>contenute nella<br>Sezione 4<br>"Disciplina d'uso"<br>della scheda del<br>vincolo di cui al DM<br>56/1966. |
| <b>Area n° TU 25</b><br>Edificazione in area di<br>espansione  | <b>Art. 31</b>                        | <b>SOSPESO</b><br>VOL mc 2.250<br>SUN mq 650<br>n° piani 1                         | <b>ESTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP                                                | <b>INTERNA</b><br>BSA M.te<br>Arioso           | <b>PARZIALE<br/>DISCONTINUITÀ</b><br>L'area oggetto di<br>intervento, pur<br>collocata in posizione<br>marginale rispetto al<br>tessuto edificato<br>esistente, è attestata                                       | <b>NO</b><br>L'intervento è<br>marginale ad<br>un tessuto<br>edilizio a<br>destinazione<br>residenziale                                                  | <b>PARZIALE</b><br>L'area è<br>attestata<br>lungo la<br>nuova viabilità<br>di previsione a<br>servizio della<br>frazione di                | <b>NO</b>                                                                                                                               | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Si prescrive<br>l'attuazione<br>attraverso un Piano<br>Attuativo che dovrà<br>contenere un<br>apposito elaborato<br>finalizzato alla<br>verifica del corretto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

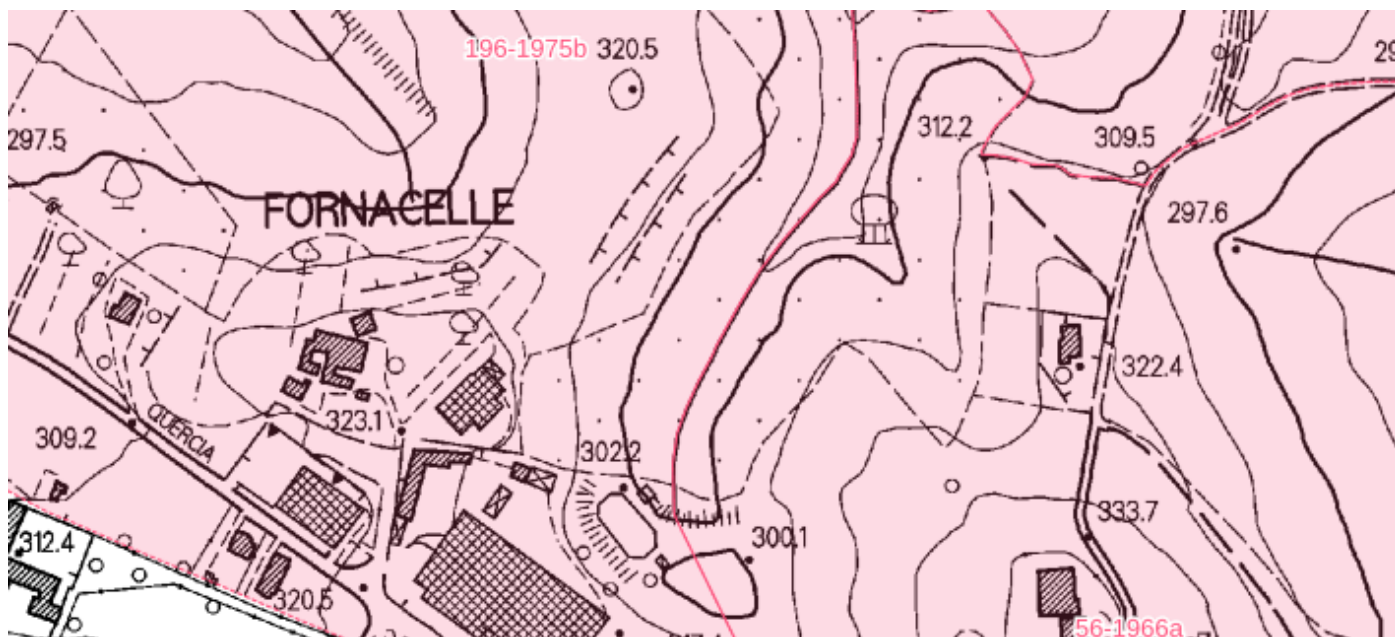
|  |  |  |  |  |                                                                                    |  |            |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  | lungo una viabilità di<br>previsione a servizio<br>della frazione di<br>Montarioso |  | Montarioso |  |  |  |  | inserimento<br>paesaggistico<br>dell'intervento in<br>relazione alla<br>tipologia ed alla<br>visibilità del bene<br>generatore la BSA.<br>L'intervento dovrà<br>essere conformato<br>alle prescrizioni<br>contenute nella<br>Sezione 4<br>"Disciplina d'uso"<br>della scheda del<br>vincolo di cui al DM<br>56/1966.<br>L'edificazione dovrà<br>attestarsi lungo la<br>viabilità di<br>previsione<br>concentrando<br>nell'area<br>ricompresa<br>all'interno della<br>BSA le sole<br>dotazioni funzionali<br>di verde e<br>parcheggi.<br>Si conferma la<br>prescrizione del<br>R.U. ovvero la<br>realizzazione<br>contestuale<br>all'intervento del<br>tratto di strada di<br>collegamento fra il<br>palazzetto del<br>Costone a sud-<br>ovest e il<br>costruendo albergo<br>a nord-est con la<br>cessione al<br>Comune delle<br>relative aree |
|--|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(1) E' ammessa l'edificazione sul limite di zona. La tipologia architettonica dovrà essere di tipo unitario con blocchi aventi facciate principali disposte parallelamente alla strada interna di lottizzazione; realizzazione delle seguenti opere: un percorso pedonale pubblico per accedere al verde urbano sul confine NW del comparto in aggiunta alle opere o agli oneri di urbanizzazione primaria. L'intervento è da destinarsi interamente ad edilizia convenzionata.

**ESTRATTO 15 - 16 - 17 Tavola C9 del R.U. vigente - FORNACELLE - SAN MARTINO -  
TOGNAZZA - BADIA A QUARTO – SAN DALMAZIO**

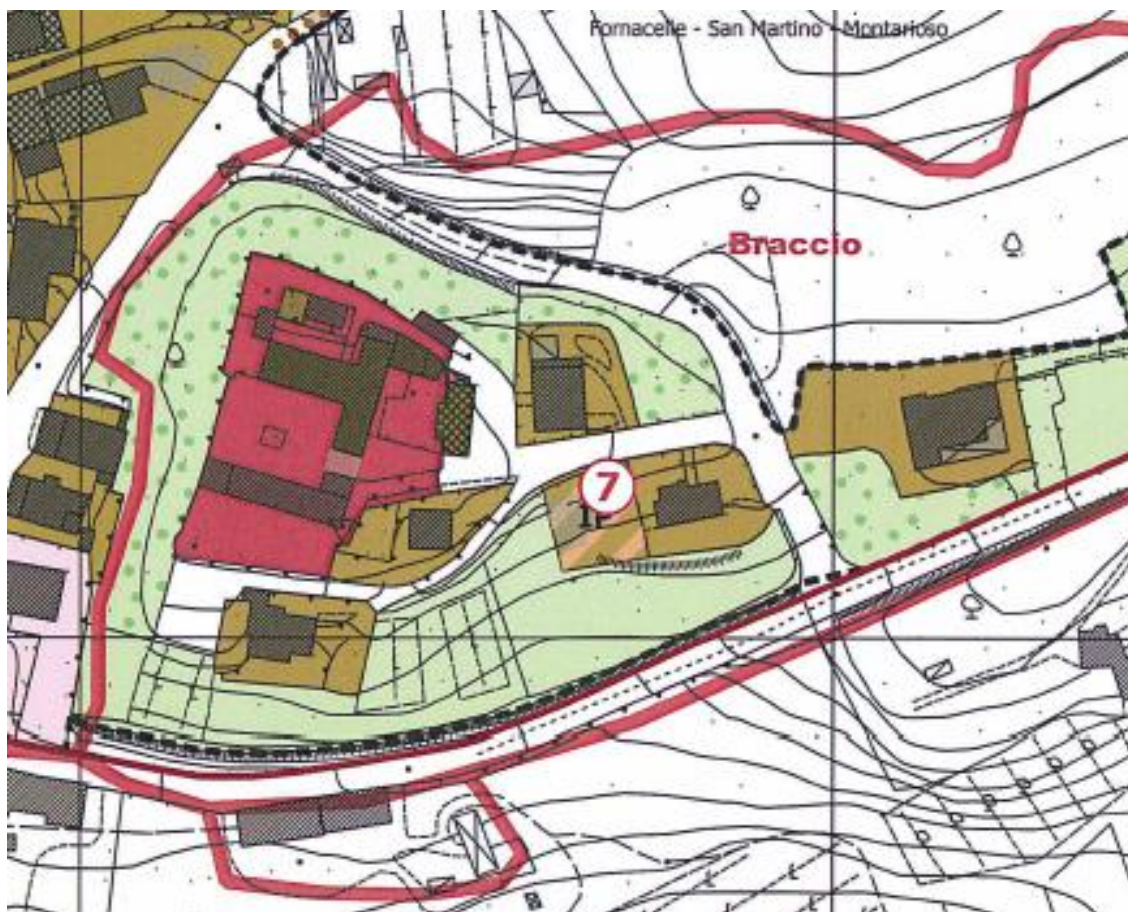


Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)





Estratto RU ( da Allegato 3 atto di avvio del procedimento di VAS)



Estratto vincoli (da Geoscopio RT)



Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti storici (art. 28)** non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis. E' vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto e per i parcheggi a raso è ammessa la sola copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno dei **tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)** (solo per gli edifici classificati CCA ed N) sono consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica:

- per gli edifici costituiti da un unico piano è ammessa la sopraelevazione,
- per gli edifici costituiti da parti di altezze diverse è ammesso il completamento in altezza delle parti ad un solo piano a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti,
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori è ammesso l'abbassamento del piano terra (per non più del 30% nel caso di piano seminterrato) per l'ottenimento dei requisiti igienico-funzionali della residenza,

Nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture accessorie (gazebi, pergolati ecc...) e per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere verificati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, in relazione alla loro collocazione, con tutte le prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Prescrizioni d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966 e al DM 196/1975.

Per quelle parti di territorio urbanizzato ricompreso all'interno delle **aree a verde privato (art. 39)** non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di piscine, parcheggi in greenpav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Le **aree a verde privato di valore storico e ambientale (art. 39)** sono caratterizzate dalla presenza di sistemazioni di valore storico (giardini all'italiana o parchi) o sistemazioni idraulico-agrarie di particolare interesse paesaggistico o alberature di pregio naturalistico. In tali aree sono ammessi i soli interventi di conservazione o ripristino dell'assetto originario e pertanto non vi è ammessa la realizzazione di piscine o altri manufatti.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966.

Nelle aree destinate a **verde di arredo stradale (art. 45)** non è ammessa alcuna edificazione.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno comunque essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

Nelle aree destinate al nuovo tracciato stradale (art. 45), che ha valore indicativo e potrà essere modificato in sede di progettazione esecutiva, gli interventi sono finalizzati a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo. Le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in C.A. dovranno essere rivestiti con pietrame locale. Per tale tracciato stradale, fino all'approvazione del progetto preliminare, è prescritta una fascia di salvaguardia di metri 30 su ambo i lati del tracciato.

La compatibilità ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi dovranno comunque essere conformati, nella fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 196/1975.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LE PREVISIONI DI CUI AGLI ARTT. 28, 34, 36, 37, 39 E 45 DELLE NTA DEL RU RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO DEI NUCLEI DI CASTELLO E LA COLONNA RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLA <b>BSA FORNACELLE, BSA IL POZZO E BSA BRACCIO</b> RISULTANO COERENTI CON LA DISCIPLINA DEL PTCP DI SIENA. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CENTRO URBANO:

Fornacelle

San Martino

| CENTRO URBANO:<br><br>Fornacelle<br><br>San Martino                                            | Rif. alle<br>NTA del<br>RU<br>vigente | Previsione<br>di nuovi<br>VOL. e SUP.                                 | ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DEL PPR Toscana e del PTCP di Siena |                                                |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                               |                                                                                                                                         |                                                 |                                                                        | EVENTUALI PRESCRIZIONI E<br>MISURE DI MITIGAZIONE DA<br>INTRODURRE IN FASE<br>ATTUATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                |                                       |                                                                       | Relazione con<br>il perimetro<br>dei centri<br>urbani e degli<br>aggregati | Relazione<br>con il<br>perimetro<br>dei B.S.A. | Continuità con gli<br>insediamenti esistenti                                                                                                                                                          | Coerenza con le morfologie<br>insediative riconosciute                                                                                                   | Configurazione come<br>consumo di suolo                                                                                                       | Configurazione come<br>uso di suolo                                                                                                     | Configurazione come<br>completamento e recupero | Configurazione come<br>intervento sul patrimonio<br>edilizio esistente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Area IP (*)</b><br>Intervento puntuale a<br>destinazione residenziale<br>in Loc. Fornacelle | <b>Art. 32)</b>                       | <b>NON<br/>ATTUATO</b><br>VOL mc 400<br>SUN mq 116<br>N° piani: 1 o 2 | <b>ESTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP                                          | <b>INTERNA</b><br>BSA Fornacelle               | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si attesta su<br>un tratto di viabilità<br>esistente a<br>consolidamento del nucleo<br>edilizio interno al perimetro<br>del territorio urbanizzato di<br>Fornacelle | <b>SI</b><br>L'intervento<br>si inserisce<br>in un tessuto<br>edilizio a<br>destinazione<br>residenziale<br>con<br>dimensioni e<br>tipologia<br>coerenti | <b>PARZIALE</b><br>L'area è di<br>fatto<br>ricompresa<br>tra due<br>porzioni di<br>territorio già<br>impegnato<br>da funzione<br>residenziale | <b>SI</b><br>L'intervento<br>va a<br>saturare<br>un'area<br>residuale<br>ricompresa<br>tra due<br>porzioni di<br>suolo già<br>edificato | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Si conferma lo<br>strumento del<br>Piano Attuativo.<br>La tipologia,<br>l'altezza e la<br>giacitura del<br>nuovo tessuto<br>edilizio dovranno<br>essere progettati<br>in funzione al<br>corretto<br>inserimento<br>paesaggistico<br>dell'intervento in<br>relazione alla<br>tipologia ed alla<br>visibilità del bene<br>generatore la<br>BSA.<br>La progettazione<br>dovrà essere<br>conformata alle<br>prescrizioni<br>contenute nella<br>Sezione 4<br>"Disciplina d'uso"<br>della scheda del<br>vincolo di cui al<br>DM 196/1975 |
| <b>Area IP (*)</b><br>Intervento puntuale a<br>destinazione residenziale<br>in Loc. Fornacelle | <b>Art. 32)</b>                       | <b>ULTIMATO</b><br>VOL mc 400<br>SUN mq 116<br>N° piani: 1 o 2        | <b>ESTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP                                          | <b>INTERNA</b><br>BSA Fornacelle               | <b>CONTINUITÀ</b>                                                                                                                                                                                     | <b>SI</b>                                                                                                                                                | <b>NO</b>                                                                                                                                     | <b>SI</b>                                                                                                                               | <b>NO</b>                                       | <b>NO</b>                                                              | Nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                           |                 |                                                                   |                                   |                                |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                               |                                                                 |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Area n° TU 20</b><br>Area di trasformazione urbanistica in Loc. San Martino            | <b>Art. 31</b>  | <b>NON ATTUATO</b><br>VOL mc 9.660<br>SUN mq 2.800<br>N° piani: 3 | <b>ESTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP | <b>INTERNA</b><br>BSA Il Pozzo | <b>CONTINUITÀ</b><br>L'intervento si attesta su un tratto di viabilità di previsione a consolidamento del nucleo edilizio interno al perimetro del territorio urbanizzato di San Martino | <b>SI</b><br>L'intervento si inserisce in un tessuto edilizio a destinazione residenziale con dimensioni e tipologia coerenti | <b>SI</b><br>L'intervento va a completare un'area già edificata | <b>NO</b> | <b>NO</b> | <b>NO</b> | Si confermano le prescrizioni contenute nel R.U. Pur riscontrando la pressoché totale collocazione esterna del comparto rispetto al perimetro della BSA Il Pozzo, si prescrive inoltre che lungo la viabilità di previsione sia prevista la realizzazione di una fascia a verde alberato. La progettazione dovrà essere conformata alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 "Disciplina d'uso" della scheda del vincolo di cui al DM 56/1966 |
| <b>Area IP (*)</b><br>Intervento puntuale a destinazione residenziale in Loc. San Martino | <b>Art. 32)</b> | <b>ULTIMATO</b><br>VOL mc 400<br>SUN mq 116<br>N° piani: 1 o 2    | <b>INTERNA</b><br>Tav. 16 C2 PTCP | <b>INTERNA</b><br>BSA Braccio  | <b>CONTINUITÀ</b>                                                                                                                                                                        | <b>SI</b>                                                                                                                     | <b>NO</b>                                                       | <b>SI</b> | <b>NO</b> | <b>NO</b> | Nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(\*) I nuovi edifici dovranno avere tipologia a villetta mono o bifamiliare ad 1 o 2 piani fuori terra; il volume dovrà essere semplice con copertura continua a capanna o a padiglione con manto in laterizio e finiture tradizionali. L'allineamento coerente con l'edificazione circostante; per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli. Nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo.