



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Arch. Lorenza Contaldi

Arch. Nunzia Morelli

Sistema Informativo Territoriale

Geom. Francesca Vallerani

Geom. Filippo Cioni

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

**CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, CONTENUTI NELLE N.T.A. E NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PIANO OPERATIVO,
AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014**

Documento per la proposta delle correzioni degli errori materiali

Art. 21 L.R.T. 65/2014

Premessa

Con Delibera n. 216 del 25.11.2021 il Consiglio Comunale di Siena ha approvato il Piano Operativo con la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.; contestualmente sono stati approvati il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e lo Studio di Incidenza.

Il Piano Operativo approvato è divenuto pienamente efficace il 29.01.2022, ovvero decorsi 30 gg dalla pubblicazione sul BURT del relativo Avviso di approvazione.

Con la variante di aggiornamento del Piano Strutturale è stato individuato il territorio urbanizzato, perimetrato ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014, ed il territorio rurale comunale.

Nel corso della vigenza del Piano Operativo sono stati riscontrati, sia dagli Uffici che da segnalazioni di tecnici liberi professionisti, alcuni errori materiali o interpretativi sia dell'attuale disposto normativo, che nelle categorie di intervento ammissibili di alcuni fabbricati posti dentro il territorio urbanizzato.

Per tali motivazioni è stato redatto il presente documento, dopo circa quattro anni di applicazione e gestione del Piano Operativo, per revisionare in particolare la categoria di intervento attribuita a tre edifici e integrare l'art. 26 delle N.T.A. in quanto risultati non del tutto appropriati alle caratteristiche di edifici e di manufatti, alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente e alla tutela dello specifico valore del patrimonio.

Per il territorio di Siena il Piano Operativo ha individuato così sei tipi di discipline di intervento (da t1 a t6); per ogni disciplina è stato quindi definito ciò che l'intervento può/non può comportare sull'edificato esistente e sono state indicate eventuali specifiche prescrizioni/condizioni da rispettare, tenendo presente che ogni tipo comprende tutte le opere e gli interventi ammessi dal tipo precedente, con l'eccezione del tipo 1 che è attribuito a edifici e complessi soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Le correzioni proposte sono riferite nello specifico a:

1. Modifica alle categorie d'intervento per due edifici posti tra via Mameli e via Montebello e viale Cavour;
2. Complesso e Chiesa in Via Cavour;
3. Art.26 - Disposizioni generali per gli interventi";
4. Modifica alle categorie d'intervento per due edifici posti in viale Pietro Toselli;
5. Errore materiale nella scheda del Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano di cui all'art. 156
6. Errore materiale nell'art. 20

1. Modifica alle categorie d'intervento per due edifici posti tra via Mameli e via Montebello e viale Cavour

La modifica riguarda due edifici residenziali posti nello stesso isolato, fra viale Cavour e via Mameli, identificati nel vigente Piano Operativo nel *sottosistema funzionale delle Propaggini del centro storico - tessuto delle Propaggini 2 (PR2)*, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Un edificio è fra via Mameli e via Montebello, l'altro fra viale Cavour e la strada che termina in piazza Tre Luglio.

Per entrambe gli edifici è attribuita la disciplina di intervento massimo di tipo 1 (t1) di cui all'art. 28 delle NTA del PO.

L'art. 28, al co.1, dispone:

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

Nessuno dei due edifici risulta però sottoposto a *vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004*, solo quello posto fra via Mameli e via Montebello sembra sottoposto a vincolo dalla cartografia ministeriale, ma leggendo la scheda di vincolo, riportata nelle pagine che seguono, è evidenziato che solo il muro di cinta di parte del giardino del fabbricato, lungo via Mameli, è vincolato in quanto resto di una antica struttura conventuale.

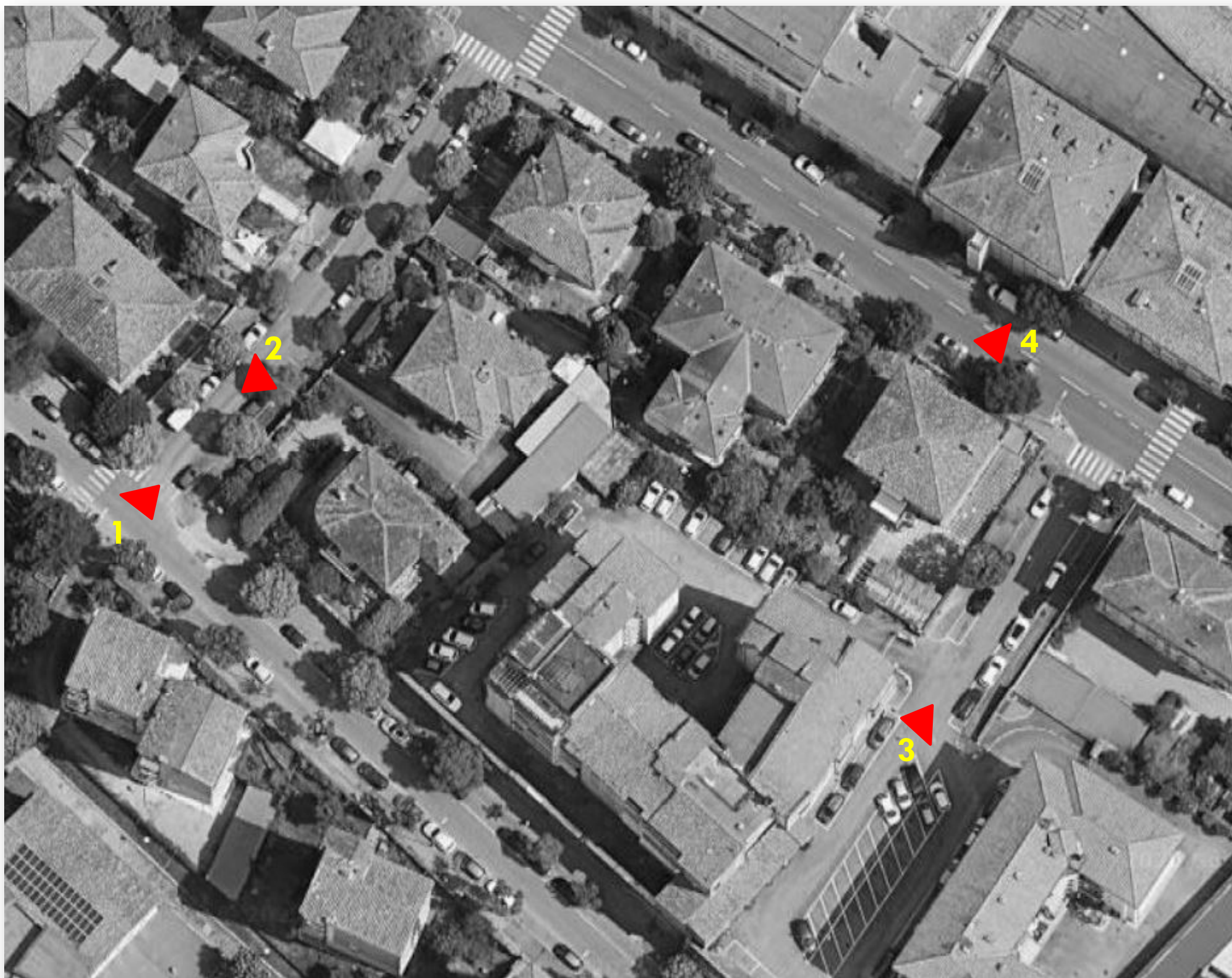
Gli altri edifici dell'isolato, pressoché coevi ai in due oggetto, hanno la disciplina di intervento massimo di tipo 3 (t3) di cui all'art. 30 delle NTA, e uno ha la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), mentre uno più recente ha la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), pertanto si tiene l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 1 (t1), per i due edifici in oggetto, sia da valutare come un errore di interpretazione del vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004.

Si ritiene quindi idoneo assegnare anche ai due edifici in oggetto la disciplina di intervento massimo di tipo 3 (t3).












Sistema VincoliInRete:



ID	271110
Codice regione (NCTR)	
Numero catalogo generale (NCTN)	
Suffisso numero catalogo generale	
Livello (RVEL)	
Denominazione	MURO FORMATO DA RICORSI DI MATTONI E PIETRA DI TORRE 
Tipo scheda	Architettura
Tipo bene	torre
Condizione Giuridica	
Destinazione d'uso	
Interesse Culturale	Di interesse culturale dichiarato
Gerarchia	individuo
Fonte	
Regione	Toscana
Provincia	Siena
Comune	Siena
Località	Siena
Toponimo	
Indirizzo	VIA G. MAMELI, 74
Denominazione ECP	Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
Secolo Da	
Secolo A	
Frazione secolo Da	
Frazione secolo A	
Anno Da	
Anno A	
Presente in SigecWeb	NO
Presente in Carta del rischio	SI (78213)
Presente in Beni tutelati	NO

Proveniente da VirApp	NO
-----------------------	----

Dati Catastali

Tipo Catasto	
Cod. Catastale Comune	
Sezione	
Foglio	
Particella	
Subalterno	
Note	
Provenienza	

Atti Amministrativi

Decreto	L 1089/1939 art. 3
Data vincolo	13/06/1958
Riferimento normativo	
Tipo provvedimento	
Tipo altro provvedimento	
Num. trascriz. Conservatoria	1961
Data trascriz. Conservatoria	16/07/1958

altri:

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

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

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

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

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti

gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

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

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

3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali - diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei

vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 29, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina di intervento t3, previa relazione storico-critica, che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare:

- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
- modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio, i profilati metallici e più di una voltina (nel caso di solai a voltine); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
- modifiche all'aspetto esteriore a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e tipologici dell'edificio, sia per il tipo di composizione dei fronti che per forma e dimensione delle aperture;
- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 35; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide;

2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 29 per la disciplina di intervento t2, consente:

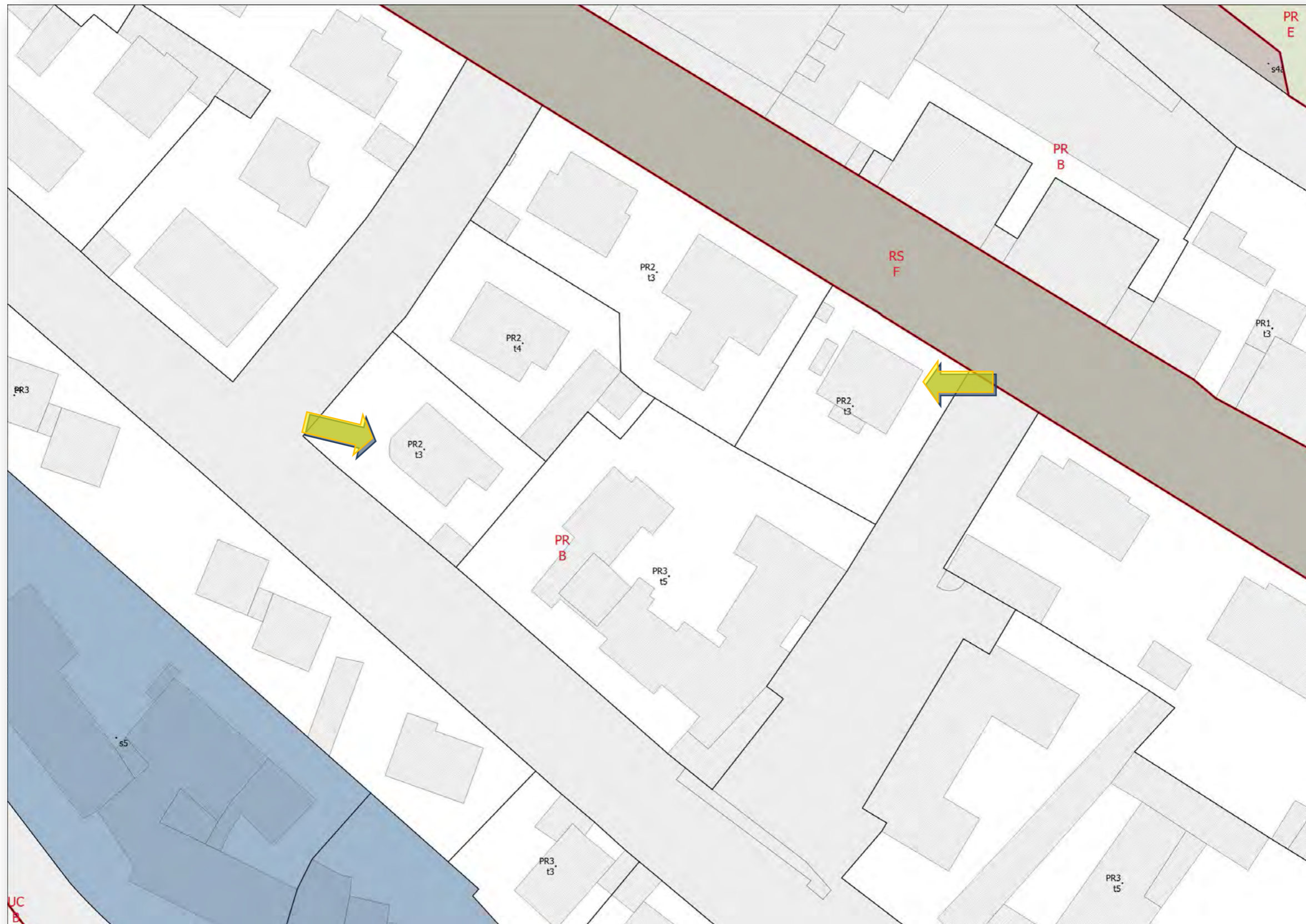
- a. l'installazione di infissi vetriati allineati al filo interno della muratura, con il mantenimento delle caratteristiche di superficie accessoria (SA), di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su

tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

- b. b. la realizzazione o la modifica di lucernari piani e di abbaini in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari (non più di uno per unità immobiliare) o abbaini (non più di uno per edificio) non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;*
- c. c. laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;*
- d. d. la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.*

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





2. Complesso e chiesa in viale Cavour

La modifica riguarda la categoria di intervento assegnata ad una porzione, a destinazione residenziale, di un complesso edilizio situato in viale Cavour in prossimità dell'Antiporto.

Il Piano Operativo identifica la porzione del fabbricato in oggetto con due tipi di intervento: una porzione è stata accorpata erroneamente alla chiesa che trova accesso dal civico 3/a ed è classificata come *spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - attrezzature di interesse comune, servizi religiosi e per il culto (s2c)* di cui all'art. 15 delle NTA, con disciplina di intervento di tipo 1 (t1), mentre l'altra parte, sempre erroneamente accorpata all'edificio religioso, ha la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Si ritiene corretto scorporare tali porzioni dall'edificio religioso e attribuire unitariamente la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).









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

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui al presente articolo, concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 9, comma 1, delle presenti Norme.

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
- s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
- s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

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

raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

- s10 · servizi cimiteriali; nell'ambito delle aree s10 sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s11 · stazione ferroviaria e autostazione; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

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

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

3. Le destinazioni specifiche a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono attribuite agli immobili ed alle aree distinguendo i diversi usi principali riportati al precedente comma 2. In tali aree gli interventi ammessi, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree.

4. Gli Enti legalmente riconosciuti e i soggetti privati gestori e/o proprietari delle aree di cui al presente articolo, per gli interventi che generano nuova SE e/o che ne modificano l'uso, anche all'interno della stessa sottocategoria, si impegnano, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività. Il progetto è presentato, unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, da approvare dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

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

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

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

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti

gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

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

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

3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali - diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei

vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 29, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina di intervento t3, previa relazione storico-critica, che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare:

- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
- modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio, i profilati metallici e più di una voltina (nel caso di solai a voltine); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
- modifiche all'aspetto esteriore a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e tipologici dell'edificio, sia per il tipo di composizione dei fronti che per forma e dimensione delle aperture;
- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 35; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide;

2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 29 per la disciplina di intervento t2, consente:

- e. a. l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, con il mantenimento delle caratteristiche di superficie accessoria (SA), di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su

tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

- f. b. la realizzazione o la modifica di lucernari piani e di abbaini in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari (non più di uno per unità immobiliare) o abbaini (non più di uno per edificio) non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- g. c. laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
- h. d. la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.

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





3. Art. 26 - Disposizioni generali per gli interventi

La modifica riguarda una precisazione normativa necessaria per chiarire la disciplina di intervento da attribuire per quegli edifici, non ultimati all'entrata in vigore del Piano Operativo, per i quali sono decaduti i titoli abilitativi cui il PO attribuisce una specifica disciplina di intervento e che dunque considera come legittimo patrimonio edilizio esistente.

L'attuale formulazione della norma infatti reca una disciplina solo per gli edifici non completati e non normati dal PO e nulla dice per gli altri ossia per quelli non ultimati ma normati dal PO.

Si pone dunque l'esigenza di colmare tale lacuna aggiungendo all'art. 26, co. 3, della NTA la parte scritta in verde come sotto riportata

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Per la gestione degli insediamenti esistenti le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:

- per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegare alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;*
- qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;*
- gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura; **gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi ai quali il PO attribuisce invece una disciplina di intervento, potranno essere completati nella configurazione morfologica di cui al titolo decaduto, ad eccezione delle porzioni in toto non ancora eseguite e fatte salve le varianti non essenziali, e a lavori ultimati agli stessi si applica la disciplina di intervento prevista nel PO.***

- per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.*

4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.

5. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

4. Modifica alle categorie d'intervento per due edifici posti in viale Pietro Toselli

La modifica riguarda due edifici residenziali ubicati ai civici 98 e 100 di Viale Pietro Toselli.

Tali edifici sono stati oggetto di osservazione nella fase successiva all'adozione del Piano Operativo con la quale la proprietà chiedeva, oltre ad altre modifiche, l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 5 (t5) anziché la disciplina di tipo 4 (t4) come attribuita a tutto il resto del comparto costituito da fabbricati artigianali / commerciali.

A seguito del parziale accoglimento della richiesta, nelle controdeduzioni all'osservazione, il Consiglio Comunale accordava l'attribuzione della disciplina di intervento di tipo 5 (t5) per i due edifici in oggetto in luogo della disciplina di tipo 4 (t4).

Di Seguito si riporta in estratto la citata controdeduzione all'osservazione.

192	protocollo osservante	55876 Nencini	30/07/2020 <input type="checkbox"/> fuori termine Annalisa	soggetto per conto di Immobiliare viale Toselli s.r.l.
	altri richiedenti			
1	indirizzo individuazione catastale	viale Toselli 100 f. 43, p. 127	tema	6.2.2 previsioni interventi diretti - ID06.02 viale Toselli
sintesi	Si ripropone quanto presentato nel contributo al P.O. dividendo in due lotti l'intervento, evitando improbabili accordi tra le proprietà, e si chiede lo stralcio della previsione di cessione di una fascia di 4 m. lungo viale Toselli da destinare alla viabilità. Si propone di attribuire all'area, dove sono presenti due edifici al momento sottoutilizzati, la disciplina di intervento di tipo 5. In subordine si chiede comunque di attribuire agli edifici la disciplina di intervento di tipo 5.			
parere	Anche in considerazione di altra istanza presentata in riferimento all'intervento, si ritiene la richiesta accoglibile escludendo gli edifici esistenti dal comparto e attribuendo loro la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).			
	parzialmente accolta			

Tale modifica non è stata però riportata negli elaborati grafici approvati che si propone di adeguare con la presente correzione di errori materiali al Piano Operativo.









Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

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

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

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

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti

gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

- a. a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, e tettoie libere su due o tre lati fermo restando il rispetto delle distanze minime. I nuovi locali potranno avere anche le caratteristiche di locali abitabili e formare così nuova Superficie Utile (SU);
- b. b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- c. c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
- d. d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
- e. e. volumi tecnici fuori terra e interrati nel resede di pertinenza;
- f. f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume edificato esistente.

3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale dello stesso e comunque non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpendo volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

1. a. autorimesse pertinenziali;

2. b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
3. c. tettoie pertinenziali;
4. d. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

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

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

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

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

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:

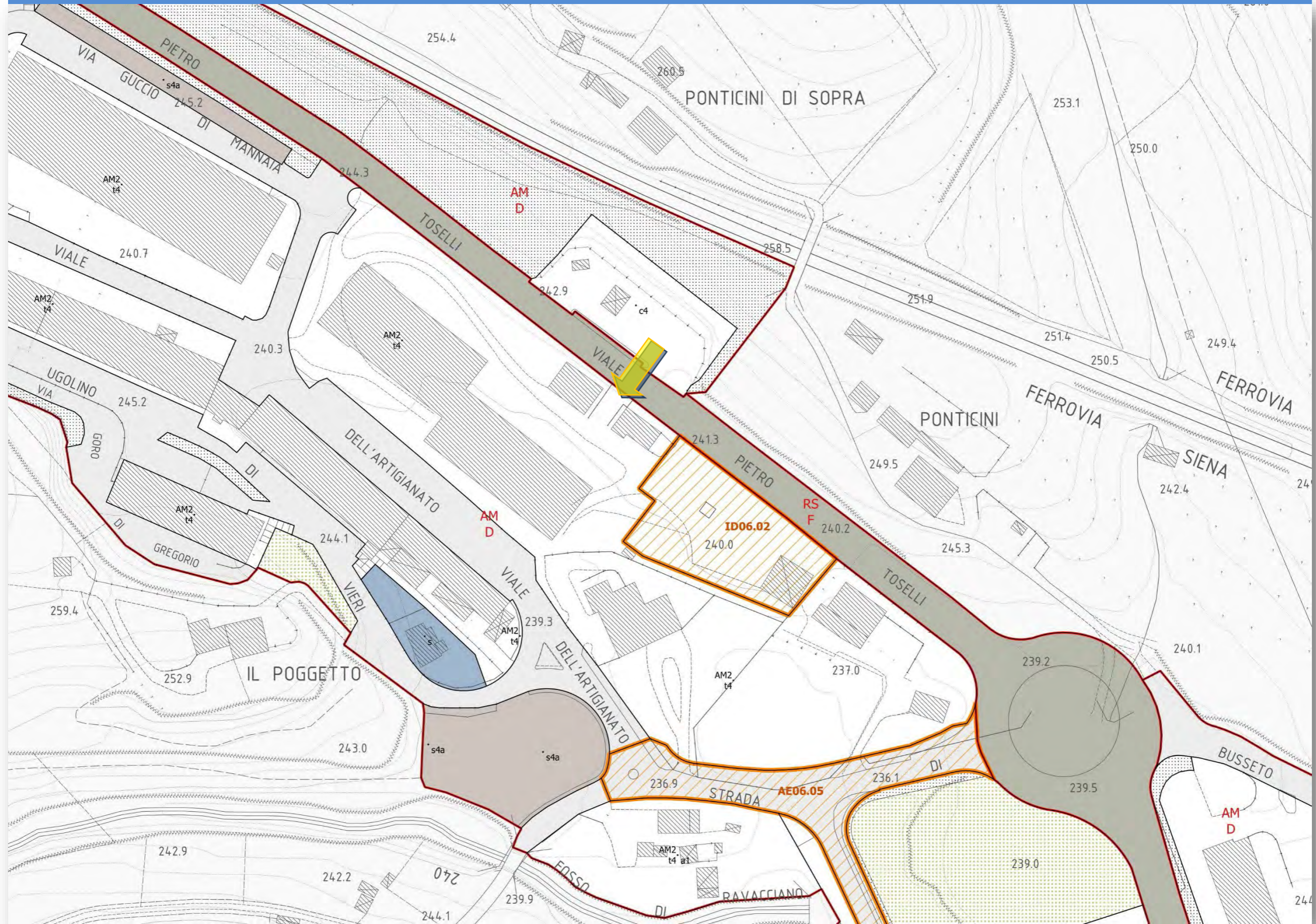
- a. a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;
- b. b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento una tantum fino ad un massimo di 40 mq. di SE all'esterno della sagoma esistente, mentre per

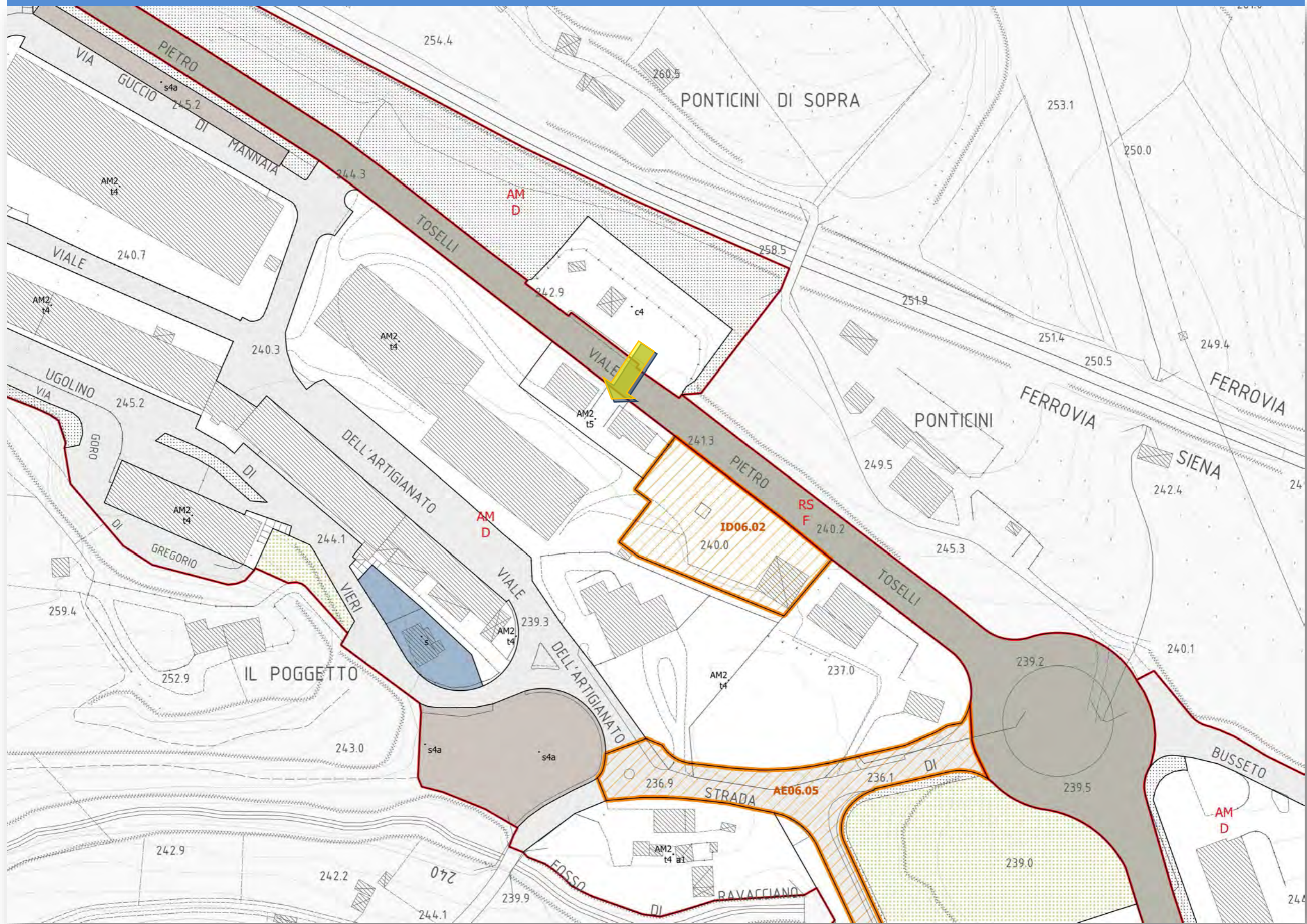
gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento una tantum fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per le unità abitative che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio o in sopraelevazione di porzioni più basse nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati;

in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;

- c. c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi; sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica una tantum con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili ai piani seminterrati, ferme restando le altezze (Hmax) esistenti a monte.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio, fermo restando che, qualora tali rialzamenti comportino aumento di SE, concorrano agli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera b.





5. Errore materiale nella scheda del Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano di cui all'art. 156

La modifica riguarda un errore di battitura nella legenda dello Schema di riferimento del Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano di cui all'art. 156 delle NTA del Piano Operativo. Nella legenda è riportato 6 – altri impianti sportivi all'aperto con sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro verso la nuova Cassia (10) dove il punto 6 è in realtà il punto 9.

Di seguito si riporta la scheda con la correzione.

Art. 156 Piano Attuativo in Strada Cassia sud, Strada per Salteano, Via della Biccherna a Isola d'Arbia (PA09.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e di nuovi impianti sportivi, a supporto della frazione e ad integrazione delle dotazioni presenti nel territorio comunale, anche attraverso l'attuazione per singoli comparti, come sotto indicati.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 57.880 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.500 mq. a destinazione residenziale

(a) numero alloggi massimo: 26

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di un campo da calcio pubblico per la frazione di Isola d'Arbia e di spazi verdi complementari (compresa la barriera verde verso la nuova Cassia) per una superficie minima di 12.000 mq.;
- realizzazione e cessione della viabilità interna e di parcheggio pubblico per almeno 32 posti auto (800 mq.) a servizio del nuovo insediamento;
- adeguamento della viabilità pubblica interna al comparto (primo tratto della strada per Salteano).

3. Vincoli e tutele:

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

4. Disposizioni specifiche:

Gli edifici a destinazione residenziale saranno realizzati nella parte sud-est, in continuità con l'edificato esistente, in modo che il nuovo insediamento sia localizzato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dal Piano Strutturale. I nuovi edifici residenziali e il campo da calcio, nella parte nord-est, saranno serviti da un nuovo tratto viario di collegamento tra la Strada per Salteano e la Cassia sud, individuato in corrispondenza del tracciato dei sottoservizi (rete fognaria) e attrezzato con parcheggi a raso e alberature. Altri impianti sportivi all'aperto, di proprietà privata, saranno localizzati nella parte ovest (tra la ferrovia e la nuova Cassia), in collegamento con il progetto della pista ciclabile, (parte del comparto A) e a est della Strada per Salteano, in continuità con il giardino pubblico esistente (comparto B). Il comparto B dovrà essere attuato contestualmente al comparto A (comprendente il campo da calcio della frazione di Isola e il nuovo insediamento residenziale) oppure successivamente al completamento del comparto A; gli impianti sportivi del comparto B potranno essere realizzati con iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree, o destinati a uso pubblico tramite convenzione. Per tutti gli impianti sportivi è consentita la realizzazione di locali coperti per gli spogliatoi e altri spazi di supporto strettamente indispensabili al loro funzionamento.

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

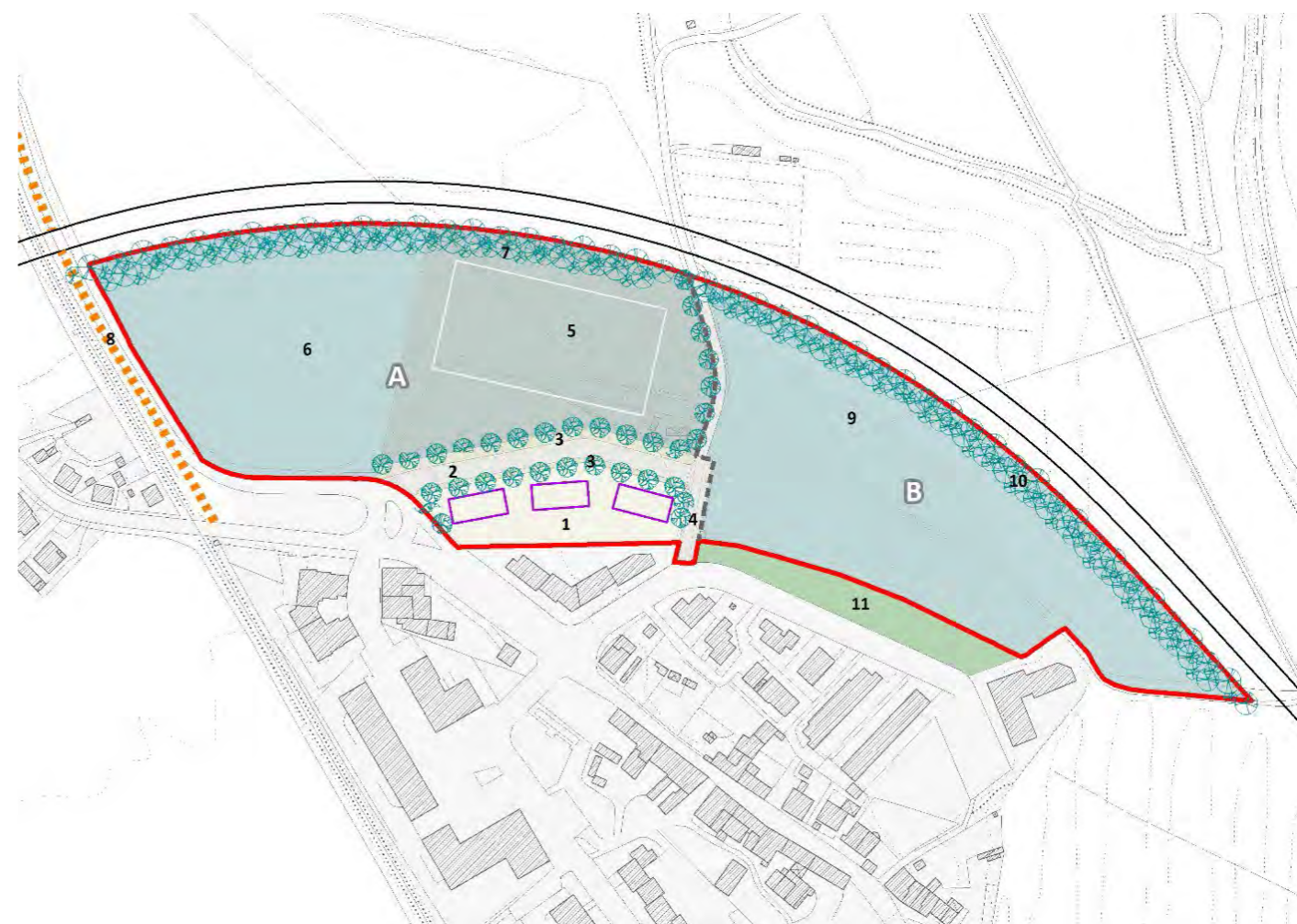
I margini verso la viabilità principale dovranno essere equipaggiati con fasce verdi di compensazione e mitigazione. Nella progettazione delle fasce verdi di compensazione e mitigazione si dovranno privilegiare disposizioni naturaliformi e non formali, impiegando specie arboree e arbustive miste di latifoglie autoctone.

È previsto lo spostamento e/o l'interramento degli elettrodotti attualmente presenti nell'area.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

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

In considerazione della vicinanza ad aree appartenenti a Siti Natura 2000 (ZSC/ZPS Crete di Camposodo e Crete di Leonina) in sede di redazione del Piano Attuativo è prescritta la redazione dello Studio di Incidenza (Screening).



Schema di riferimento:

comparto A

1 - area destinata alla nuova edificazione con sedimi indicativi dei nuovi volumi (massimo 3 piani fuori terra)

2 - nuova viabilità di servizio al nuovo insediamento con parcheggi pubblici a raso alberati (3)

4 - adeguamento del primo tratto della Strada per Salteano

5 - nuovo campo da calcio pubblico per la frazione di Isola d'Arbia

6 - altri impianti sportivi all'aperto (privati)

7 - sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro verso la nuova Cassia

8 - percorso ciclopedonale di collegamento alla zona industriale e al Ruffolo

comparto B

6 9 - altri impianti sportivi all'aperto con sistemazioni a verde di ambientazione e di filtro verso la nuova Cassia (10)

11 - verde pubblico esistente

6. Errore materiale nell'art. 20

La modifica riguarda un errore di battitura nel comma 1 dell'art. 20 delle NTA relativo al riferimento al precedente art. 19 delle NTA

Nella il comma corretto del riferimento al precedente art,19 è il co.6 anziché il co.7.

Di seguito si riporta l'art. 20 con la correzione.

Art. 20 Parcheggi pubblici

1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare, osservando, per il loro dimensionamento, quanto disposto al precedente art. 19, comma ~~7~~ 6.

2. I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
- per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto Numero punti di ricarica richiesti

Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3
Da 500	4

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

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

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