

Riservato all'Ufficio Protocollo

Riservato al Servizio Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

Al Sindaco del Comune di Siena

Il Campo, n.1

53100 SIENA

p.c. alla Direzione Urbanistica Comune di Siena

Via di Città, n.81

53100 SIENA

Inviato via PEC a comune.siena@postacert.toscana.it

OGGETTO: Osservazioni al Piano Operativo e Variante di aggiornamento del Piano Strutturale, adottato con Delibera C.C. n.58 del 19/05/2020 (pubblicazione BURT n.23 del 03/06/2020).

Il presente documento , composto da n. 25 pagine, è sottoscritto da:

Arch. NICOLA VALENTE, Presidente Ordine Architetti della provincia di di Siena

Ing. FRANCESCO MONTAGNANI, Presidente Ordine Ingegneri della provincia di di Siena

Geom. MASSIMILIANO PETTORALI, Presidente Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Siena

Per. MORENO GIANDINI, Presidente del Collegio dei Periti Industriali e Periti industriali laureati della provincia di Siena

Dott. FRANCESCO LA COMMARE, Presidente della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.

Premessa introduttiva

Attraverso la redazione delle Osservazioni al Piano Operativo adottato dal Comune di Siena, tutti gli ordini e i collegi professionali della nostra provincia intendono adempiere a quello che si ritiene essere un loro preciso dovere: contribuire alla migliore definizione del destino urbanistico della città e del territorio senese con un atteggiamento aperto, lungimirante, trasparente e collaborativo.

Riteniamo, in questo caso, di svolgere un ruolo soprattutto culturale e assolutamente non corporativo.

Non c'è chi non veda e non soffra della profonda crisi che, ormai da oltre un decennio, ha colpito tutta la filiera del settore edilizio ed immobiliare, travalicandone il mero significato economico e trasformandola, molto più pericolosamente, in una crisi culturale di sistema.

Quella crisi, le cui cause sono, almeno in parte, riconducibili ad una bolla immobiliare di scala planetaria, ha rafforzato un diffuso sentimento di rifiuto verso ogni forma di edificazione o comunque di trasformazione urbana, che già si era fortemente radicato in larga parte dell'opinione pubblica.

La crisi delle città è una realtà che dura da molto tempo e l'urbanistica, per come la conosciamo, non sembra essere in grado di venirne a capo. Le tecniche urbanistiche praticate si sono definitivamente allontanate da qualsiasi parvenza di progettualità, rimarcando anzi con decisione la distanza da qualsiasi coinvolgimento con la configurazione di forme architettoniche.

La *farragine regolatoria* che avvolge l'attività dei tecnici è giunta ad un punto tale di mancanza di chiarezza da rendere incomprensibili alcuni passaggi burocratici e il senso stesso di alcune richieste, peraltro necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni.

Il problema vero però non sta solo nella ormai fin troppo condivisa – e anche per questo indebolita – lamentazione verso una burocrazia troppo invasiva e inefficiente, in quanto definizione eccessivamente astratta e generica. Ciò che rende davvero impraticabile il campo nel quale operano i progettisti in genere ed investitori, è l'atmosfera di sospetto e la diffidenza con cui i legislatori e gli estensori delle normative tecniche guardano al loro operato. Si ha l'impressione che dietro la bulimia normativa che affligge soprattutto le amministrazioni regionali si nasconda un esercito di piccoli inquisitori certi che, fuori dal loro bunker di norme, sia in agguato un mondo criminale da neutralizzare.

E' l'ora di mettere in chiaro, una volta per tutte, che il vero -e dovuto- controllo sugli atti a valenza pubblica deve essere esercitato dai controllori attraverso l'assunzione di precise responsabilità nelle scelte e nella valutazione dei progetti, non solo attraverso lo strumento della censura e dei divieti che finiscono per contrastare unicamente il cammino di quanti, in buona fede, cercano di operare attraverso gli strumenti della competenza e dell'esperienza.

A smontare la teoria che la rigidità delle regole e l'ossessività dei procedimenti siano la strada adeguata a garantire la correttezza dei processi e la **qualità dei progetti**, è sufficiente osservare l'ordinarietà e la mediocrità di tante

produzioni edilizie nate sotto il condizionamento di una sovrapposizione di carichi normativi spesso contraddittori, oltre alla diffusione del virus corruttivo – mai debellato – che, talvolta, trova alimento propria nella ottusa chiusura della burocrazia.

Da decenni l'Italia è un'officina sempre in moto di normative urbanistiche ed edilizie, articoli di legge che ci dettano prescrizioni su come costruire, ristrutturare, riusare vecchi edifici, recintare orti e giardini, costruire comignoli, posizionare lavandini, aggregare scalini, in generale utilizzare i propri spazi domestici. Trasformare, anche poco, il proprio spazio fisico di relazione, può diventare un incubo claustrofobico vissuto dentro gabbie sempre più fitte di strumenti regolatori e titoli abilitativi (una selva di Cila, Scia, Scia rinforzata, attività edilizia libera (?), Permesso di Costruire, etc.), trappole linguistico giuridiche, definizioni astruse che, a loro volta, innescano altri regolamenti 'chiarificatori', in una moltiplicazione inesauribile di rimandi ad altro. Il tutto magari per ampliare un bagnetto o spostare una porta.

Sono il derivato di atteggiamenti autoritari e paternalistici che hanno le loro radici nel massimalismo ideologico, nell'astrattezza accademica e in un'occhiuta prassi burocratica.

La Regione Toscana, negli ultimi venti anni, ha sfornato tre leggi di sistema sul governo del territorio. L'ultima, la LR 65/2014, tra testi principali, allegati normativi, leggi correttive e di semplificazione, con relativo regolamento di attuazione, raggiunge il numero non banale di circa 400 articoli. A questo deve essere ovviamente affiancato il faraonico e molto accademico Piano paesaggistico regionale, al quale devono fare riferimento tutti i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, i Piani Strutturali comunali e i relativi Piani Operativi.

Non è possibile, dentro questa gigantesca camicia di forza che immobilizza il territorio toscano muovere un mattone senza commettere un reato. Sta a dimostrarlo l'intasamento dei tribunali bloccati da migliaia di assurdi processi civili e penali intentati sulla base di reati roboanti che, alla sentenza, quasi sempre, dopo molta fatica, tanti denari spesi e grandi malesseri psicologici ed esistenziali, finiscono in una bolla insussistente che però ha guastato la vita a molte persone e intasato inutilmente l'attività della Magistratura.

Non è possibile venire a capo di questa intricata matassa senza qualche forte atto di discontinuità. La situazione, per come si è venuta a creare, non è facilmente emendabile. Occorre chiudere, con decisione, con la cultura del sospetto che è alla base di tutta l'architettura legislativa che regola la trasformazione fisica del territorio e delle città. Come in molti altri paesi, i funzionari delle istituzioni pubbliche devono trasformarsi in *tutors* a servizio dei cittadini e dei tecnici per guidarli all'interno dei percorsi delle regole e dei vincoli (ci vogliono gli uni e le altre), con l'obiettivo dichiarato e condiviso di raggiungere i massimi livelli di qualità – ambientale, architettonica, paesaggistica etc. etc. Occorre guardare con fiducia, e non con sospetto e diffidenza, a chi, per professione, possiede competenze progettuali e capacità di interpretare gli obiettivi generali quali dovrebbero essere chiaramente espressi da una normativa essenziale ed efficace. Non vi è alcun bisogno che le istituzioni pubbliche si intromettano impropriamente nella libertà delle scelte private (quando sono legittime), rendendo obbligatorie visioni falsamente oggettive, in realtà parte della soggettività di chi ha stilato regole troppo stringenti e di chi, a valle, le impone attraverso il controllo.

La città deve essere cambiata perché è cambiata la società e ancora più velocemente sta cambiando in questo scorcio di secolo.

Molte parti della città novecentesca sono cresciute male, costruite troppo velocemente, spesso senza un'adeguata progettazione; quasi sempre avendo presente l'obiettivo dell'utile economico piuttosto che della qualità architettonica e di conseguenza del benessere pubblico.

Oggi le cattive o mancate realizzazioni ci presentano un conto che dobbiamo pagare, per rimediare più possibile i danni che, altrimenti, lasceremo in eredità ai nostri figli e nipoti.

Chi oggi si occupa di città e territorio non può non avere come stella polare verso cui dirigersi, il miglioramento e la riqualificazione di tante parti degradate e mal funzionanti delle nostre città, ad esempio il sistema complessivo dei movimenti, razionalizzando il quale, si può recuperare gran parte della vivibilità urbana e ridurre l'effetto di sfrangiamento e dispersione della città. Va inoltre ribaltato lo schema, ormai inaccettabile, del dualismo Centro/Periferie, con un polo – quasi sempre il centro storico – dove si addensano i maggiori servizi e le istituzioni cittadine, e le frange esterne dove prevalentemente si torna per dormire o ci si reca per fare sport e visitare qualche centro commerciale. Per ribaltare questo schema bisogna puntare a costruire una costellazione di nuove centralità dove si possano condensare nuove attrezzature pubbliche, servizi pregiati, strutture commerciali di quartiere (anche in questo modo si può dare nuovamente fiato al commercio di vicinato) terminali amministrativi, nuovi luoghi di cultura.

Un cambiamento di questa portata ha necessità di grande energia e un sistema coordinato di azioni di progettazione urbana di alta qualità. Non può avvalersi soltanto di indici e standard numerici. Ma neppure si può immaginare di ottenere un recupero sostanziale sul piano della qualità urbana procedendo con parole d'ordine o slogan che, per essere particolarmente e immediatamente accattivanti, non possono non essere che inevitabilmente populistici.

Indubbiamente una delle strade preferenziali per la riqualificazione delle città è costituita dall'intensificazione delle aree verdi, da diffondere strategicamente in quello che può essere identificato come il tessuto connettivo delle diverse parti che compongono la compagine urbana. Le nostre città hanno necessità di più aree naturali, più parchi, più giardini, più viali e piazze alberati. E' una richiesta implicita ma pressante delle generazioni più giovani e di quelle più anziane. Ma non solo. Lo richiede il complessivo miglioramento ecologico delle città, per abbassare i livelli di inquinamento e rendere il paesaggio urbano più attraente e amichevole, meno aspro e ostile. Intensificare la presenza di prati e alberature in una rete infrastrutturale della città che la renda luogo anche piacevole e attraente per il tempo libero, non significa però la sua 'verdurizzazione', vale a dire una ricopertura di erbe e verdure varie delle facciate delle case e dei palazzi della città.

Questa rischia di essere la risposta populista che va incontro alle opinioni e posizioni anti-urbane a prescindere, che se la prendono con il 'cemento armato', l'acciaio, l'asfalto e quant'altro, demonizzando materiali che, quando usati bene, hanno segnato in positivo la storia dell'architettura moderna. Far sparire ogni forma architettonica dietro una moquette vegetale porta sicuro e facile consenso ma non risolve i problemi e le disfunzioni gravi delle città.

Immaginare una città tutta costituita da pareti e coperture inerbite significa pensare all'equivalente di un'aggregazione di relitti finiti negli abissi marini, lentamente ricoperti di alghe, erbe e licheni. Una sorta di istantanea modificazione in-loco di volumi muti che si trasformano in reperti archeologici, romanticamente invasi dalla verzura.

Il verde e gli alberi devono stare, come è normale, piantati nella terra, in modo da creare sistemi di natura più 'naturali' possibile. Gli edifici sono costruzioni dell'uomo, costituiti da materiali artificiali rispetto ai quali non sempre si fa sufficiente ricerca innovativa, ma che, quando la si fa, permette di creare prodotti straordinari, capaci di eccezionali prestazioni. Le città vanno trasformate ma partendo dai loro impianti strutturali, per riconfigurarli in funzione del necessario recupero di efficienza e benessere e per meglio aderire alle necessità contemporanee. Il resto rischia di essere poco più di un maquillage che nasconde le rughe e magari disinfetta la pelle, ma non è in grado di affrontare i veri problemi di fondo.

OSSERVAZIONI PUNTUALI ALLA NORME

Il Piano Operativo adottato, a parere degli scriventi, presenta diverse criticità, in particolare si articola in un numero elevato di prescrizioni spesso in contrasto tra loro e con le norme regionali e nazionali.

Il particolare momento richiederebbe norme chiare prive di discrezionalità interpretativa in modo da poter costruire una prassi snella e veloce nei tempi di attuazione degli interventi, purtroppo però il piano adottato si pone in contrasto con queste esigenze e con le leggi sovraordinate, facendo da schermo alle future e probabili innovazioni dei testi nazionali. Infatti se lo Stato modificasse il regime dei titoli e degli interventi, questo non avrebbe alcuna incidenza sul regolamento del comune di Siena, per questa ragione molti punti sembrano essere di dubbia legittimità.

Un'ulteriore criticità che si intende mettere in evidenza è costituita dalla ridondanza delle norme sovraordinate che sono collocate su un piano del tutto autonomo rispetto al regolamento comunale; anche in questo caso al variare delle prime diventerebbero inapplicabili le seconde, con evidenti problemi operativi da parte dei funzionari e dei professionisti. Un chiaro esempio, riguarda l'art. 7 delle NTA (*misure di salvaguardia*) che ripete il regime di salvaguardia dettato dall'art. 103 della LR 65./2014, sul quale il comune non ha alcun potere regolamentare.

Si procede ora alla disamina e delle relative proposte di modifica con l'obiettivo di dare un **contributo costruttivo** per correggere e semplificare le norme adottate.

In blu si riportano le proposte di modifica.

OSSERVAZIONE 1: IL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato è individuato di norma ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014; in alternativa può esserlo ai sensi dell'art.224, con procedura transitoria, ma il Comune di Siena, nella procedura individuata per la formazione del PO, rientra nella fattispecie dell'art. 4.

Pertanto si deduce che gli strumenti urbanistici del Comune di Siena abbia individuato il perimetro del territorio urbanizzato seguendo i dettami piuttosto puntuali dei commi 3, 4 e 5 dell'art.4.

Nel dettaglio:

3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi *inedificati* interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

5. Non costituiscono territorio urbanizzato:

a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali *periurbane*, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Pertanto il territorio urbanizzato è non soltanto, in maniera inequivocabile, composto dalle "aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale", in cui ricade per esempio la lottizzazione di via del Poggetto, ma anche dalle aree che, possono trovarsi con un consumo del suolo più rarefatto (come nel caso di filamenti es: parte finale di via Aretina), la cui connotazione urbana è già chiara ai sensi sempre comma 3, essendo aree dotate di opere di urbanizzazione complete, ma anche ai sensi del comma 4 in quanto a maggior ragione possono essere zone utili alla ricucitura e a quella riqualificazione/rigenerazione urbana che difatti divengono il vero "progetto di piano" in un'era in cui le grandi espansioni residenziali o industriali, specie per città medio piccole, sono considerate desuete e non auspicabili.

In ogni caso, la lettura del comma 5 ci chiarisce che l'esclusione di tali aree dal territorio urbanizzato deve passare da una loro spiccata ruralità, o da evidenti caratteristiche di smarginatura o "svillettamento" che lo rendono un segno disperso nel territorio e la cui percezione tende più al suburbano che all'urbano.

Si ritiene comunque di sottolineare ancora una volta di come oggi anche aree a densità minore e soprattutto con disegno urbano incompiuto siano l'ossatura evidente del "Progetto di piano" per la riqualificazione del territorio urbanizzato.

Alla luce di quanto esposto stante il contrasto della perimetrazione con l'art. 4 della LR 65/2014 si ritiene indispensabile una revisione che tenga conto di quanto osservato.

OSSERVAZIONE 2: art. 8

Al punto 5 dell'art 8 del P.O. adottato si prevede:

5. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento alla previsione del P.O., solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 27, commi 2 e 3, senza possibilità di frazionamento.

Se si legge l'art. 27 ai commi 2 e 3, non troviamo una risposta chiara in ordine a tale limitazione, in quanto dice che sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre negli edifici in cui sono ammessi gli interventi da T1 a T3 bisogna rispettare le tecniche costruttive. Questo collegamento appare quasi privo di significato, l'unica cosa certa è il divieto di frazionare e, ovviamente, quello di variare la destinazione verso una categoria incompatibile con l'edificio. Si propone di ridurre l'articolo senza richiamo all'art. 27 ma mantenendo la impossibilità di frazionamento come di seguito specificato:

5. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono ammessi, gli interventi rivolti al suo adeguamento alla previsione del P.O. oltre a quelli della categoria di intervento per essi stabilita.

OSSERVAZIONE 3: art. 9

Al punto 4 dell'art 9 del P.O. adottato si prevede:

4. I mutamenti della destinazione d'uso, con o senza opere, di immobili o di loro parti, ricadenti all'interno delle zone omogenee A, o comunque di immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico, ovvero assoggettati alla disciplina d'intervento di tipo 1 e 2 delle presenti Norme, sono da considerare urbanisticamente rilevanti e pertanto sono soggetti a permesso a costruire, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia.

Si ritiene opportuno rilevare che il regime dei titoli non è di competenza comunale ma dello Stato e in parte, su delega, delle Regioni; tale sovrapposizione potrebbe generare solo confusione e incertezza nella corretta applicazione della norma.

Infatti la norma statale D.P.R. n. 380/2001 all'art. 10 al comma 1 punto c prevede:

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Secondo il testo nazionale il mutamento di destinazione in zona A è assoggettata al permesso di costruire, ma solo nel caso in cui tale mutamento rientri tra quelli rilevanti come evidente dall'art. 23ter del medesimo DPR.

La Regione Toscana è più precisa, all'art. 134 comma 1 e bis prevede:

*e bis) i mutamenti **urbanisticamente rilevanti** della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, ove ricadenti all'interno delle zone omogenee e "A" di cui al d.m.1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;*

di fatto specifica che tali mutamenti soggetti a permesso di costruire sono quelli urbanisticamente rilevanti.

Alla luce di ciò si propone di eliminare i commi 4 e 5 perché non di competenza comunale e perché già regolamentati.

Un'altra criticità riscontrata nell'art. 9 del P.O. adottato riguarda i cambi di destinazione d'uso.

Si rileva che non si menzionino i cambi di destinazione all'interno della singola categoria funzionale; diversamente si specifica nel dettaglio le categorie funzionali talvolta correndo anche il rischio di generare fraintendimenti. Per esempio all'art. 13 comma 2 punto d2 si inserisce tra le attività turistiche l'ospitalità extralberghiera; questa categoria che comprende anche le case vacanze, affittacamere, residence, residenze d'epoca che, come chiaramente previsto dalla LR 86/2016 all'art. 44 punto 1 b sono strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; pertanto, l'esercizio di queste attività non varia la destinazione residenziale.

Alcune definizioni si pongono legittime in relazione al piano delle funzioni quindi hanno una qualche pertinenza con il regolamento comunale ma non certo quelle di cui agli articoli 10-11-13 e 14 di cui se ne propone l'eliminazione in quanto definisce le categorie funzionali in modo discrezionale e spesso errato, anche in questo sovrapponendosi articolo 23 ter del DPR 380/2001 e art. 99 della LR 65/2014.

OSSERVAZIONE 4: art.18

L'art. 18 è uno dei più critici del Piano Operativo che stabilisce criteri e dimensioni dei parcheggi sia per gli interventi di nuova costruzione che per quelli per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La norma nazionale regola solo il dimensionamento dei parcheggi per le nuove costruzioni, mentre nulla dice per gli edifici esistenti, per i quali gli standard nazionali prevedono comunque un dimensionamento. La norma in questione è l'art. 41-sexies comma 1 della L. 1150/42 che prevede:

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Il dimensionamento degli standard urbanistici compresi i parcheggi pubblici è previsto nel DM 1444/68 all'art. 3, i parcheggi pubblici sono regolati al punto d del comma 2 per una quantità **di 2,50 mq ad abitante**.

La legge nazionale prevede uno standard per le nuove costruzioni ed uno per l'edificato di cui al precedente art. 3 del dm 1444/68. L'art.18 del PO prevede un incremento dello standard pari a 0,50 mq per ogni mq di costruzione, oltre al rapporto di legge, che se si somma allo standard del dm 1444/68 per i parcheggi pubblici, produce un inutile consumo di suolo e un esorbitante superficie a parc

heggio in larga parte inutile.

Alla luce di quanto specificato si propone di ridurre l'art. 18 al rispetto del solo standard nazionale eliminando le ulteriori e disincentivanti prescrizioni. Il testo proposto è:

Art. 18 Dotazione di parcheggi privati

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale, nella misura minima di 1/10 di mq/mc, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;**
- b) ristrutturazione urbanistica.**

OSSERVAZIONE 5: art.20 e art.21

Gli articoli 20 e 21 presentano prescrizioni di difficile attuazione relativamente alla realizzazione dei parcheggi e delle aree a verde.

Si consiglia all'amministrazione una sostanziale revisione degli articoli 20 e 21.

OSSERVAZIONE 6: Titolo III Interventi

La presente osservazione riguarda la disciplina degli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente. La definizione degli interventi, elencati dalle tipologie T2 e T3 sono collocati nella norma regionale come ristrutturazione conservativa; la definizione degli interventi T4, T5 e T6 sono collocati nella ricostruttiva conservativa. Analizzando con attenzione le numerose prescrizioni riteniamo che per gli interventi T2 e T3 il concetto di ristrutturazione sia snaturato in quanto gli interventi residuali ammissibili al netto delle prescrizioni qualificano interventi ampiamente ricompresi nella manutenzione straordinaria.

Di seguito si specifica nei dettagli quanto si propone per i singoli articoli:

OSSERVAZIONE 6a: Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

In riferimento ai gruppi di interventi specificati dal P.O. si evidenzia che la tipologia **t5** si limita esclusivamente alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonostante si legga tra prescrizioni la possibilità di demolire e ricostruire mantenendo parte dell'area di sedime esistente. Tale tipo di intervento si configura come **SOSTITUZIONE EDILIZIA**, altrimenti non sarebbe possibile fare quasi nulla sugli immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

Si propone l'aggiunta di tale condizione al comma relativamente al **t5**.

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 sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32.***

OSSERVAZIONE 6b: Art. 29 Disciplina di intervento di tipo T2

L'intervento **t2** interessa gran parte del centro storico della città e dei fabbricati coloniali in area rurale. Di fatto questa tipologia è ancor più limitante del restauro e risanamento conservativo.

Con questi vincoli, quali interventi si possono fare? Cosa rimane? Rimangono solo le modifiche interne che tra l'altro rientrano nella manutenzione straordinaria in **EDILIZIA LIBERA**.

Questa previsione, non tiene conto delle esigenze di una buona parte di edifici posti nel centro storico che presentano molte criticità e necessiterebbero di interventi tali da prevederne un corretto recupero con modifiche

anche sostanziali ma nel rispetto delle tipologie costruttive esistenti e soprattutto dell'importante Regolamento del Piano del Colore di cui il Piano Operativo non sembra averne tenuto conto.

Al comma 3 si prevede infatti quanto segue:

3. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

La suddetta dicitura rende di difficile applicazione la legge sul recupero dei sottotetti.

Alla luce delle osservazioni esposte si propone un nuovo testo depurato delle prescrizioni radicali:

Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti, e gli interventi non devono comportare:

- demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b;
- incrementi della volumetria complessiva; è consentito altresì il tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- nuove scale esterne.

2. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:

- a. la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
- b. la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici e dell'adeguamento strutturale ove necessario.
- c. l'introduzione di soppalchi e relative scale di superficie massima pari al 30% di quella del vano su cui insiste;
- d. l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, limitatamente alle altane e al caso di locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio.

e. il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato. Il consolidamento potrà prevedere la sostituzione e/o le integrazioni strutturali necessarie per il miglioramento e l'adeguamento sismico.

f. la realizzazione lucernari piani;

g. l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio.

3. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2.

4. IL PUNTO 4 E' STATO EMENDATO IN FASE DI ADOZIONE SUL QUEL TESTO E NON SI PROPONGONO MODIFICHE.

La riduzione delle prescrizioni riporta la tipologia di intervento nell'ambito della ristrutturazione conservativa descritta nella LR 65/2014 art. 135 che consentirà di recuperare e adeguare sotto il profilo igienico-sanitario molti edifici esistenti. Preme osservare e ribadire che la tutela delle facciate degli edifici storici è ampiamente delegata al già citato Regolamento del Piano del Colore di cui il Comune di Siena si è dotato in passato e che nel tempo si è dimostrato uno strumento utile per descrivere e approfondire la gestione/tutela degli elementi di facciata.

OSSERVAZIONE 6c: Art. 30 Disciplina di intervento di tipo t3

La tipologia t3 consente alcuni divieti imposti per la tipologia t2, in particolare la sostituzione di solai e il loro rifacimento a quote leggermente diverse da quelle originarie ad ulteriori condizioni, tra cui:

- 1 il divieto di spostare solai generando la necessità di modificare l'aspetto esteriore;
2. che non si creino ulteriori piani, ad eccezione quello per il recupero del sottotetto.

La previsione descritta sopra al punto 1, creerà enormi difficoltà interpretative, vietando di fatto di modificare i solai e contestualmente l'aspetto esteriore, perché sarebbe impossibile dimostrarne il collegamento funzionale tra loro. Quella di cui al punto e appare incomprensibile per il fatto che per creare un piano in più serve un'altezza libera interna di almeno sei metri, ma questa disposizione renderà impossibile anche la creazione di un piano ammezzato di passaggio o la realizzazione di una soffitta accessoria.

Di queste due prescrizioni non se ne capisce l'utilità e l'obiettivo di tutela, di sicuro creano uno stato di incertezza nel progettare di cui i cittadini e i professionisti ne farebbero volentieri a meno, anche perché queste prescrizioni fumose e poco logiche possono creare contenziosi con gli uffici e con gli organi di vigilanza con conseguenti ordinanze e ricorsi al TAR, poco utili sotto tutti i profili.

Nella tipologia **t3** si mantengono i divieti della tipologia **t2** alleggeriti di alcune opere, questo sistema incrementale delle prescrizioni crea non poca confusione. Ad esempio al punto **t2** sembrerebbero consentite le scale interne, come evidenziato al quarto trattino:

- *inserimento di nuovi solai, fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;*

mentre al secondo trattino della tipologia **t3** si consente l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni.

Una volta depurato l'intervento **t2** delle prescrizioni inutili di cui alle osservazioni di cui sopra, la tipologia **t3** appare del tutto superflua e pertanto si propone [LA SOPPRESSIONE DELLA TIPOLOGIA T3 E IL SUO ACCORPAMENTO CON LA TIPOLOGIA T2.](#)

OSSERVAZIONE 6d: Art. 31 Disciplina di intervento di tipo t4

La tipologia T4 non presenta particolari criticità salvo l'obbligo di garantire prestazioni migliorative rispetto alla legge nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

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, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e gli interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

La prescrizione, contenuta in fondo alla frase, appare piuttosto inutile e pericolosa, sia perché non si dice a quali leggi ci si riferisce sia perché basterebbe superare di poco i parametri di legge per essere in regola.

Pertanto si propone di ELIMINARE la seguente frase: **Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.**

OSSERVAZIONE 6e: Art. 32 t5

Nel testo adottato si rileva che al **comma a.** si evidenzia la stessa criticità evidenziata nel precedente punto **t4** relativamente alle prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

Un'altra criticità da segnalare è il divieto di cambiare destinazione a residenza nel caso di demolizione e ricostruzione, condizione della quale non se ne comprende il fine. La demolizione e ricostruzione, ovviamente, è legata alla vetustà o incongruità dell'edificio; ci si chiede perché questa operazione è incompatibile con il cambio di

destinazione? Nel caso di edifici strutturalmente irrecuperabili è sicuramente meglio ricostruirli nel rispetto delle norme sismiche piuttosto tentare improbabili interventi di adeguamento, e se poi comunque li ricostruisco per quale ragione non posso destinarlo a residenza?

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:
 - 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 complessivo; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, senza incremento dell'altezza massima esistente; in tale caso, per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale o mista con presenza di residenza, non è ammesso il cambio d'uso a residenza; 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;

Il **comma b** si rifà al Piano Casa recepito dalla regione toscana con la LR 24/2009 e modificato con la LR 65/2014; per evitare fraintendimenti sul testo adottato si propone una modifica chiarificatrice.

Testo attuale:

- b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari e bifamiliari con giardino o plurifamiliari con SE inferiore a 350 mq., l'ampliamento fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo – una volta soltanto e ad esclusione degli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente –; l'altezza massima (Hmax) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali;

Proposta di nuovo testo:

per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari e bifamiliari o plurifamiliari con SE inferiore a 350 mq, 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. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà superare quella dell'edificio di riferimento esistente, ad eccezione degli incrementi necessari per l'ispessimento delle strutture orizzontali per motivi legati all'isolamento acustico e termico. Tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili SU dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali. In concomitanza dell'ampliamento è possibile frazionare l'unità originaria.

Visto che il punto b è la trasposizione della LR 65/2010 che modificava la 24/2009, si inserisce anche la possibilità di frazionare l'unità originaria. A dire il vero anche la stesura originaria non lo vieta, ma se si specifica è meglio.

Al **comma c** si propone l'eliminazione del vincolo trascritto che impone di mantenere la destinazione per dieci anni; questa clausola oltre che costosa è inutile. Ma chi amplia l'albergo per poi trasformarlo dopo qualche anno? Magari fosse vero, vorrebbe dire che l'economia è in ottima salute!!

OSSERVAZIONE 6f: Art. 33 Disciplina di intervento di tipo T6

Al **comma 3** si propone l'eliminazione del testo così come adottato in quanto le prestazioni energetiche sono garantite per legge e non si comprende il motivo di questo ulteriore aggravio con relativi aumenti di costi e procedure. Non esiste una classe obbligatoria per legge ma esistono i parametri prestazionali dell'involucro e degli impianti.

3. Tutti gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge.

Per le ragioni esposte si propone di eliminare il punto 3

OSSERVAZIONE 7: Art. 35 - Interventi per la riduzione dei consumi energetici e l'impiego delle FER

Nell'art. 35, al comma 1, si ribadisce che il Piano Operativo adottato intende perseguire politiche di contenimento dei consumi energetici, richiamando al comma 2 gli incentivi adottati dalle norme regionali.

I commi che seguono però contraddicono questa volontà ponendo forti limiti agli interventi di riduzione dei consumi attraverso un elenco molto articolato di indicazioni a carattere prescrittivo che, di fatto, ostacolano quanto auspicato al comma 1 del presente articolo.

Riteniamo che quanto prescritto dall'art. 35 sia già ampiamente trattato e regolamentato nelle norme statali e regionali. Le aggiunte e le prescrizioni presenti non fanno altro che complicare la gestione dei titoli edilizi senza apportare di fatto nulla di nuovo ma anzi disincentivando tali interventi.

Sarà la Soprintendenza semmai che, in autonomia rispetto a dette prescrizioni comunali, rilascerà o meno l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

Per tutte queste ragioni si propone la soppressione dell'art. 35

OSSERVAZIONE 8: Art. 36 - Serre solari

Nell'art. 36 si dice che la realizzazione delle serre solari, come definite dalle norme regionali, **è sempre ammessa** precisando però che sono esclusi gli edifici i cui interventi sono limitati al T1, T2 e T3.

Osservando le tavole del PO adottato, la prima considerazione che emerge è che tale norma sarà limitata a quegli edifici per i quali sono previsti interventi di tipo T4, T5 e T6; di fatto si tratta di un numero di edifici molto inferiore al 50% rispetto a quelli presenti nel nostro territorio.

L'articolo poi elenca ben 8 prescrizioni a cui l'intervento è subordinato. Come per altri articoli, riteniamo che la ridondanza di indicazioni generi solo confusione invece di indirizzare al perseguimento del miglior risultato possibile.

Esistendo già grande abbondanza di norme per la realizzazione delle serre solari, si propone di semplificare l'articolo richiamando semmai quelle indicazioni già presenti nella letteratura tecnica per favorire la funzionalità della struttura che è quella di captare l'energia solare e veicarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso e aiutando a ridurre i consumi.

Nonostante la limitazione collegata alle tipologie di intervento, l'articolo prevede un elenco di prescrizioni che evidenziano diverse criticità. Le serre solari o serre bioclimatiche, hanno la funzione di contenere la dispersione energetica degli edifici e allo stesso tempo quella di catturare l'energia termica solare. I vari regolamenti che guidano la costruzione delle serre solari, prevedono un risparmio di energia per l'edificio di almeno il 20%. Questa condizione che potrebbe essere richiamata nell'art. 36 delle NTA assorbe di fatto tutte quelle in esso indicate. Per questo, la prescrizione di orientamento, l'assenza di ombreggiamento, etc... potrebbero non avere senso se alla fine la struttura bioclimatica assolve alle funzioni imposte. Si propone pertanto un articolo molto più semplice sfrondata delle inutili prescrizioni presenti in quello adottato.

Art. 36 Serre solari

1. La realizzazione di serre solari, come definite dalle norme regionali, è sempre ammessa, con esclusione degli edifici

a cui il Piano attribuisce le discipline d'intervento t1.

La realizzazione delle strutture solari deve essere strumentale e funzionale al risparmio energetico degli edifici, le stesse sono ammissibili solo qualora questo vantaggio sia almeno del 20%.

OSSERVAZIONE 9: Art. 37 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale negli interventi

L'art. 37 norma quanto nel tempo ha già normato la Regione Toscana tramite il confronto con gli ordini professionali e le altre categorie economiche. Il testo è particolarmente farraginoso ed incomprensibile nell'individuare gli obiettivi di tutela e l'oggetto della tutela stessa. Prima di addentrarci nelle proposte, preme richiamare l'art. 26 del RR 39/R

Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R

Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima, del 25 luglio 2018

 [Visualizza tutto il testo](#)

 [Torna all'indice](#)

Art. 26

Indice di permeabilità (voce n. 10 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
 - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

I concetti e le prescrizioni del predetto regolamento regionale si riferiscono agli stessi obiettivi di tutela, con la differenza che la regola regionale risulta di semplice applicazione senza le farraginose prescrizioni dell'art.37 delle NTA. Per questa ragione si propone la soppressione dei contenuti dell'art.37 e il semplice richiamo all'art.26 del RR 39/R, evitando di normare quanto già normato a livello regionale.

Art. 37 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale negli interventi.

Per le misure di contenimento della corrivazione delle acque si fa riferimento all'art. 26 del RR 39/R.

OSSERVAZIONE 10: Art. 42 - Zone speciali di conservazione

L'art. 42 richiama normativa di Rete Natura 2000 recepita dall'Italia con DM 24/05/2016, che sarà oggetto delle disposizioni del piano di gestione regionale.

Detta materia esula dalla competenza regolamentare del comune, per questo se ne richiede l'eliminazione.

OSSERVAZIONE 11: Art. 53 - Aree di pertinenza dei beni storico-architettonici

Il Piano Operativo adottato non affronta il tema della fattibilità dei campi da tennis e/o altri impianti sportivi privati pertinenziali diversi dalle piscine. Si propone di porre rimedio a tale vuoto normativo.

In effetti tali opere risultano meno impattanti delle piscine, più permeabili, più facilmente mitigabili e, allo stesso tempo, per alcuni privati quali proprietari di ville, di grandi complessi architettonici o di strutture ricettive poste in ambito rurale, sono opere essenziali per dotare la propria struttura dei confort necessari per il raggiungimento dei livelli di eccellenza.

A questo proposito si osserva che, al fine di regolamentare la fattibilità in ambito rurale dei campi da tennis o altri impianti sportivi pertinenziali diversi dalle piscine, andrebbe modificato il comma 9** inserendo il punto e):

e. campi da tennis ed altri impianti sportivi pertinenziali

**Si segnala un difetto di numerazione dei commi. La numerazione parte dal numero 6 anziché dal numero 5.

OSSERVAZIONE 12: Art. 54 - Edifici e resede censiti di matrice storica

Gli edifici di matrice storica sono per lo più quelli agricoli o ex agricoli sparsi nel territorio aperto in zona agricola. Il predetto articolo abbina la tipologia di intervento in funzione del valore storico, attribuendo a quelli di maggior valore la tipologia T2, già esaminata in precedenza. Dall'esame delle schede dei predetti edifici, si è potuto notare che le schede sono rimaste sostanzialmente le stesse di quelle del vecchio regolamento urbanistico dove all'intervento di restauro della prima schedatura corrisponde la tipologia t2 della seconda, mentre la tipologia della R1a corrisponde la tipologia T3 e così a seguire in modo speculare e incrementale.

Tanto per semplificare, il vecchio podere un tempo destinato alla mezzadria, con le ex stalle al piano terreno e l'abitazione al piano primo, oggi non potrebbe subire alcun intervento trasformativo di adattamento in quanto non si potrebbero modificare le vecchie finestre della stalla, spesso costituite da elementi in cemento armato prefabbricato con affaccio a oltre due metri da terra, né aggiungerne di nuove per adattare il piano terreno ad abitazione o a locali

ricettivi. Come è ovvio queste limitazioni porterebbero come unico risultato la rinuncia al riuso e il conseguente abbandono del bene.

Un'altra limitazione di rilievo che riteniamo opportuno evidenziare, è costituita dalla superficie media di 80 mq a unità immobiliare da utilizzarsi sia per i frazionamenti che per i cambi di destinazione d'uso. Questo limite impedisce molto spesso il riutilizzo di gran parte del nostro patrimonio. A titolo esemplificativo sottoponiamo il caso di capanne dismesse che hanno perso la loro funzione agricola e che hanno superfici consistenti ma inferiori a quella prescritta. La predetta limitazione di superficie appare drammatica qualora si debba dismettere un agriturismo. La ragione di ciò sta nel fatto che l'attività agrituristica rientra nella categoria funzionale agricola, quindi la dismissione porta verso il cambio di destinazione assoggettato alle limitazioni di superficie contenute nell'art.54 delle NTA.

Alla luce di ciò si propone la modifica del comma 6 riducendo la superficie media a 60 mq ed esonerando i cambi di destinazione di unità autonome o isolate (ad esempio fienili) ed anche il cambio di destinazione e frazionamento di unità già destinate all'agriturismo. Di seguito riportiamo la proposta del nuovo testo del comma 6:

6. Le unità abitative risultanti da frazionamenti e/o da mutamento di destinazione d'uso degli edifici con disciplina di intervento t1, t2 e t3 dovranno avere una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 60 mq, con una SE minima di 40 mq, mentre per gli edifici con disciplina di intervento t4 e t5 la dimensione media non dovrà essere inferiore a 50 mq, con una SE minima di 40 mq. Le predette superfici minime e medie non si applicano nei cambi di destinazione di edifici separati, quali ad esempio i fienili e alle unità abitative rurali nel caso di cambio di destinazione verso la categoria residenziale.

Si propone di eliminare l'ultima frase del punto 6, che è quella a seguire in blu, per la ragione che detti locali servono per ricoverare le attrezzature da giardino che, in ogni caso, rientrano nell'edilizia libera come già specificato all'art. 38 per i manufatti privi di rilevanza edilizia.

In aggiunta alle dimensioni minime e medie degli alloggi dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile oppure negli annessi esistenti anche comuni posti in prossimità, locali ricovero attrezzi per la cura degli spazi aperti di ampiezza pari ad almeno 1/10 della SE di ogni unità abitativa.

[Si segnala un errore al comma 7 in cui si richiama l'art. 99 anziché l'art. 100](#)

OSSERVAZIONE 13: Art. 57 - La viabilità rurale

Le prescrizioni per la viabilità rurale ci appaiono eccessivamente rigide. A titolo di esempio citiamo quella che vieta l'asfaltatura delle strade bianche che, ovviamente, porta all'isolamento delle zone più periferiche del territorio. Tale convinzione viene rafforzata anche in considerazione delle nuove tecnologie di asfaltatura presenti sul mercato che consentono pavimentazioni colorate e completamente permeabili.

Si propone l'ELIMINAZIONE del presente articolo.

OSSERVAZIONE 14: Art. 76 - Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

In tale zona, costituita da complessi prevalentemente residenziali di recente formazione, al punto 5 si vieta la modifica delle aperture, degli accessi e dei balconi.

Riteniamo questa prescrizione estremamente severa e restrittiva soprattutto in considerazione del fatto che trattasi di edifici recenti, e quindi con grande probabilità privi di valore storico, che si trovano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Il regolamento, paradossalmente, vieta la modifica delle aperture e degli accessi che per effetto del DPR 31/2017 sono stati sottratti addirittura all'autorizzazione paesaggistica.

Alla luce di quanto esposto si propone l'eliminazione del punto 5.

OSSERVAZIONE 15: Art. 99 - Autorimesse pertinenziali e locali interrati

La presente osservazione si riferisce all'art. 99 delle NTA e dunque alla fattibilità di autorimesse interrate, cantine, locali totalmente interrati e vani tecnici completamente interrati in area rurale.

La norma adottata recita:

1. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima 1:1 e la viabilità esistente. In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 18 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE). Per tali autorimesse si dovrà altresì costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento. Per gli edifici con disciplina di intervento t1 sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici con disciplina di intervento t2 l'autorimessa potrà essere realizzata solo all'esterno del resede storico riconosciuto.

2. La realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio con accesso interno, a partire dalla disciplina d'intervento t3.

3. Fermo restando quanto definito per ciascun tipo di disciplina di intervento, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

Una nota/osservazione di carattere generale riguarda il fatto che al comma 1 si legge: “locali **interrati** da adibire ad autorimesse”; Al comma 2 si legge: “locali **totalmente interrati**”; al comma 3: “volumi tecnici **completamente interrati**”.

Rispetto alla definizione di piano o locale interrato di cui all’art. 55 del DPGR 39/R 2018 non è chiaro che tipo di differenza sia stata attribuita ai termini **interrato**, **totalmente interrato** e **completamente interrato**.

Rileviamo inoltre che il comma 1 della norma è molto rigido essendo difficile a nostro avviso che possa verificarsi la concomitanza delle condizioni che vengono prescritte. In particolare abbiamo rilevato che:

- È probabile non avere una viabilità esistente (siamo in territorio rurale);
- È difficile contemporaneamente avere un salto di quota esistente con una pendenza minima di 1:1;
- È raro che contemporaneamente la posizione della viabilità esistente e l’impostazione della sua quota altimetrica siano favorevoli rispetto alla posizione del salto di quota o viceversa.
- È estremamente improbabile avere simultaneamente la possibilità oggettiva e costruttiva di realizzare un **locale interrato** per come esso è definito all’art. 55 del DPGR 39/R 2018

Il rischio è quello di aver messo a punto sulla carta un comma per regolamentare la fattibilità di un intervento che invece, a causa della morsa stringente delle prescrizioni, genera la sua reale ed effettiva infattibilità.

Invitiamo pertanto a ripensare attentamente la norma al fine di non ritrovarsi un comma che per regolamentare la fattibilità di un intervento, a causa della morsa stringente delle prescrizioni, genera invece la sua reale ed effettiva infattibilità.

È per tutto questo che si propone di alleggerire le prescrizioni come segue:

- eliminare la prescrizione della “pendenza minima di 1:1”
- eliminare l’imprescindibilità della “viabilità esistente”
- svincolare la fattibilità delle autorimesse dalla rigida definizione di locale interrato di cui al DPGR 39/R 2018. Legare la realizzazione della autorimessa alla definizione di locale interrato sembra infatti andare contro, probabilmente nella maggioranza dei casi, ad una logica conseguenza dell’inserimento di un volume in corrispondenza di un salto di quota dalla pendenza considerevole: quella di lasciare fuori terra, per mere ragioni di fattibilità tecnica, tutto il fronte in cui viene realizzato l’ingresso e non la sola porzione necessaria per garantire l’accesso.

Pertanto proponiamo la modifica alla presente norma come di seguito riportato:

1. Nel territorio rurale la realizzazione di locali da adibire ad autorimessa è consentita a condizione che tutti i lati dell'edificio, eccetto quello in cui viene realizzato l'ingresso, siano interrati e che il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza considerevole e preferibilmente la viabilità esistente.

In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 18 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE). Per tali autorimesse si dovrà altresì costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento. Per gli edifici con disciplina di intervento t1 sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici con disciplina di intervento t2 l'autorimessa potrà essere realizzata solo all'esterno del resede storico riconosciuto.

OSSERVAZIONE 16: Art. 108 - Manufatti aziendali temporanei

Le prescrizioni relative ai manufatti temporanei sono chiaramente disposte dall'art. 70 della LR 65/2014 e dal regolamento di attuazione. Il Piano Operativo stabilisce criteri per il rilascio dei titoli e per la presentazione della documentazione in totale contrasto con la norma sovraordinata.

Come è evidente l'art. 108 regola ciò che è regolamentato dalla Regione Toscana, interferendo sul rilascio dei titoli e sui requisiti soggettivi dei richiedenti.

Un esempio per tutti è l'obbligo di allegare alle richieste quanto previsto dall'art. 101 comma 3 delle NTA, che si riferisce alla richiesta di PMAA; al comma 3 condiziona la realizzazione dei fabbricati temporanei all'esecuzione di opere di miglioramento agricolo ambientale.

Per queste ragioni oltre che inopportuno, tale articolo è di dubbia legittimità, per cui se ne richiede l'eliminazione.

OSSERVAZIONE 17: Art. 109 - Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo

Gli interventi di cui all'art. 109 son anch'essi già regolamentati nel regolamento regionale 63/R/2016 art. 3, ogni variazione è innovazione fa solo confusione oltre che a essere di dubbia legittimità.

Anche per questo articolo se ne richiede la cancellazione.

OSSERVAZIONE 18: Art. 111 - Manufatti amatoriali per i cavalli

L'art. 111 è destinato agli appassionati di cavalli che, notoriamente a Siena sono in gran numero. *Purtroppo però, così come formulato, il regolamento non tiene conto delle necessità degli allevatori amatoriali; in primis le superfici non tengono conto della necessità di contenere all'interno di un magazzino i finimenti, medicinali etc.,.*

Vi sono poi alcune definizioni che creeranno problemi di interpretazione come ad esempio il significato di strutture leggere e rimovibili in legno, come anche la tipologia della pavimentazione interna.

Non vi è dubbio che oltre ai 90 mq per sei cavalli servirà un magazzino ed anche una tettoia oltre che a un'area dove i cavalli possano allenarsi.

Alla luce di ciò si consiglia di rimeditare l'art. 111, tenendo conto della salute degli animali in ragione della tipologia e quantità delle costruzioni ed anche degli spazi a loro dedicati per l'allenamento.

Dalla lettura del PO, si rileva l'impossibilità di poter costruire un allevamento di cavalli da corsa professionale nel territorio del comune che, come è noto, non rientra tra le attività agricole nonostante questa attività possa integrarsi solo in ambito rurale.

La proposta è quella di indicare chiaramente nel PO che le attività di allenamento dei cavalli anche da diporto e d'affezione, siano compatibili con il territorio rurale.

OSSERVAZIONE 19: Art. 112 - Manufatti per allevamenti amatoriali

Si consiglia di rivedere anche l'art. 112 per la particolare farraginosità e eccesso regolamentare, in taluni casi con incongruenze evidenti.

A titolo di esempio segnaliamo che per allevare qualche coniglio non servono 3.000 mq, così come per l'allevamento delle api che notoriamente avviene con il posizionamento di arnie in prossimità delle fioriture.

OSSERVAZIONE 20: Art. 114 - Recinzioni di fondi agricoli

Al comma 1 si vietano le recinzioni salvo quelle indispensabili per motivi riconducibili all'attività agricola.

Questo divieto, contrasta con il codice civile che, invece, all'art. 841 consente sempre di chiudere il fondo.

Il fatto che il regolamento comunale si ponga in contrasto con il codice civile mette in forte dubbio la legittimità di questo articolo in particolare per quanto previsto al comma 1.

OSSERVAZIONE 21: osservazione alle “discipline di intervento sul patrimonio edilizio esistente”

(Arch. Augusto Mazzini)

Questa osservazione, basata su un riscontro puntuale ma sicuramente estendibile ad altri casi, prende in esame l'assoluto disprezzo per l'architettura contemporanea manifestato da questo Piano Operativo: esso infatti, sulla base di una catalogazione o caratterizzazione del “patrimonio esistente” evidentemente priva di confronti e studio, attribuisce la “disciplina di intervento t5” (la quale consente interventi fino alla “demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti”), destinata a “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”, a edifici e complessi non solo ampiamente pubblicati in riviste di architettura e addirittura in libri, ma anche, almeno in un caso, che hanno ricevuto premi internazionali e sono stati presentati in mostre e conferenze. Due casi specifici su tutti, di mia conoscenza e progettazione: il Complesso di Torre Fiorentina e la Direzione Generale del Monte dei Paschi in viale Mazzini. Ritengo non solo grave ma addirittura scorretto che questo strumento urbanistico non tenga in alcuna considerazione l'architettura contemporanea di qualità, riconosciuta come tale da premi e pubblicazioni e dal dibattito architettonico, anzi gettandola in un “calderone” dannato insieme a mille altri esempi di edilizia la più banale. Scorretto perché si nega l'interesse documentale di edifici o complessi che ne hanno e che sono stati riconosciuti meritevoli di interesse anche lontano dalle mura della città. Più in generale non si capisce come sia stato analizzato il “patrimonio esistente” se questi due semplici esempi dimostrano la totale mancanza di studio e di verifica di cosa è stato prodotto dall'architettura in questa città.



ORDINE degli INGEGNERI
della
PROVINCIA di SIENA



Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Siena



Certi di un accoglimento delle presenti osservazioni, porgiamo cordiali saluti.

Siena, 31/07/2020



Arch. NICOLA VALENTE



ORDINE degli INGEGNERI
della
PROVINCIA di SIENA

Ing. FRANCESCO MONTAGNANI



Geom. MASSIMILIANO PETTORALI



Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Siena

Per. MORENO GIANDINI



Dott. FRANCESCO LA COMMIARE