

# B i a n o p e r a t i v o

# V a r i a n t e

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

*Il Sindaco:* **Agnese Carletti**

*Il Responsabile del Procedimento:* **dott.ssa. Martina Scacciatella**

*Il Garante della Comunicazione:* **geom. Tiziana Alfatti**

*Responsabile progettazione urbanistica:* **arch. Roberta Ciccarelli**

# C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE INTRODOTTE  
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

FEBBRAIO 2025



## COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

### **Piano Operativo Variante n.1**

### **Norme Tecniche di Attuazione**

*VERSIONE: VARIANTE\_NTA\_SCASCIANO\_G&R\_BG\_PO\_REV6\_OSS.docx*



INDICE

<b>PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I – CONTENUTI DEL P.O. E LIVELLI DI PRESCRIZIONE</b>	<b>8</b>
Art. 1 Contenuti del Piano Operativo	8
Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del PO	10
<b>TITOLO II - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE</b>	<b>12</b>
Art. 3 Parametri urbanistici ed edilizi	12
Art. 4 Dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale	13
Art. 5 Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione	14
Art. 6 Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)	15
Art. 7 Distanza minima dalle strade	16
<b>TITOLO III - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>16</b>
Art. 8 – Disposizioni generali per i servizi di interesse pubblico	16
Art. 9 - Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici a giardini, parchi e per il gioco e per lo sport	17
Art. 10 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico	18
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	<b>18</b>
Art. 11 - Disposizioni generali	18
Art. 12 Articolazione delle categorie funzionali	19
<b>TITOLO V - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>20</b>
Art. 13 Finalità e campo di applicazione	20
Art. 14 Incentivi economici ed urbanistici	22
Art. 15 Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici	23
Art. 16 Disposizioni generali relative alla gestione resiliente delle acque meteoriche ed al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	23
Art. 16bis Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica	26
Art. 17 Disposizioni generali relative al verde urbano	26
Art. 18 Sbancamenti, scavi e rinterrì	27
Art. 19 Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue	27
Art. 20 Limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico	28
Art. 21 Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali	29
<b>TITOLO VI - DISCIPLINA PAESAGGISTICA</b>	<b>29</b>
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI	29
Art. 22 Disposizioni generali per i beni paesaggistici	29
CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO	30
Art. 23 Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo	30
CAPO III - AREE TUTELE PER LEGGE	33
Art. 24 Territori contermini ai laghi di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04.	33
Art. 25 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.	34
Art. 26 Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04	35
Art. 27 Le zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) D.lgs 42/04	35
CAPO IV – AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PTCP	36
Art. 28 - Ambiti di pertinenza dei centri urbani	36
Art. 29 – Aree di pertinenza degli aggregati	37

Art. 30 – Pertinenze di beni storico architettonici	38
CAPO V – AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PS	39
Art. 31 – Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (AP.1 – AP.2)	39
<b>TITOLO VII - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI</b>	<b>40</b>
Art. 32 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio	40
<b>PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>41</b>
Art. 33 Sistemi funzionali e disposizioni generali per gli interventi nel territorio	41
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	42
Art. 34 Interventi di manutenzione	42
Art. 35 Interventi di restauro e risanamento conservativo	42
Art. 36 Interventi di <b>ristrutturazione edilizia</b>	44
Art. 37 Interventi di ampliamento volumetrico	47
Art. 38 Interventi pertinenziali	48
Art. 39 Ricostruzione di edifici diruti	50
<b>TITOLO IX - INFRASTRUTTURE VIARIE</b>	<b>51</b>
CAPO I – SISTEMA DELLA MOBILITA’	51
Art. 40 Il Sistema della mobilità	51
CAPO II - STRADE	51
Art. 41 M1: strade extraurbane principali	51
Art. 42 M2: strade extraurbane secondarie	52
CAPO III - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ	52
Art. 43 Gli impianti di distribuzione carburanti	52
Art. 44 Gli impianti pubblicitari	54
<b>TITOLO X - TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>54</b>
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO	54
Art. 45 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo	54
CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA	55
Art. 46 - Sistema della residenza	55
Art. 47 – Sottosistema della Residenza <b>R1: nuclei antichi</b>	56
Art. 48 Sottosistema della Residenza <b>R2: nuove espansioni</b>	57
Art. 49 Sottosistema della Residenza <b>R3: residenziale misto</b>	57
Art. 50 Sottosistema della Residenza <b>R4: filamenti</b>	58
CAPO III – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI	58
Art. 51 Sistema dei luoghi centrali	58
Art. 52 Sottosistema <b>L1: luoghi centrali dei centri antichi</b>	59
Art. 53 Sottosistema <b>L2: luoghi centrali diffusi</b>	59
CAPO IV – SISTEMA DELLA PRODUZIONE	60
Art. 54 Sistema della Produzione	60
Art. 55 - Sottosistema della produzione <b>P1: aree produttivo artigianali</b>	60
Art. 56 Sottosistema della produzione <b>P2: aree estrattive</b>	61
<b>TITOLO XI - TERRITORIO RURALE</b>	<b>63</b>
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	63
Art. 57 Disciplina generale del sistema ambientale	63
Art. 57bis Disposizioni generali per le Schede Normative (allegato 1)	64
Art. 58 Sottosistema Ambientale <b>V1: riserve di naturalità</b>	65
Art. 59 Ambito <b>V1.1: Monte Cetona</b>	65
Art. 60 Sottosistema Ambientale <b>V2: corridoi ecologici</b>	66
Art. 61 Sottosistema Ambientale <b>V3: aree produttive agricole</b>	67
Art. 62 Ambito <b>V3.1: crete</b>	68

Art. 63 Sottosistema ambientale <b>V4</b> : nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico	68
Art. 64 Ambito <b>V4.1</b> : nuclei rurali	70
Art. 65 Ambito <b>V4.2</b> : ville e edifici specialistici	71
Art. 66 Ambito <b>V4.3</b> : complessi colonici e case sparse	72
Art. 67 Sottosistema Ambientale <b>V5</b> : ambiti di pertinenza ed ambiti periurbani	72
Art. 68 Ambito <b>V5.1</b> : di pertinenza dei centri e nuclei storici e <b>V5.2</b> : periurbani	73
CAPO II – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE	74
Art. 69 Elementi vegetazionali	74
Art. 70 Aree archeologiche	75
Art. 71 Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore	77
Art. 72 Strade di interesse paesistico e viabilità storica	77
Art. 73 Calanchi	78
Art. 73bis - Acque e sorgenti termali	79
Art. 73ter - Aree tartufigene	80
CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	80
Art. 74 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	80
Art. 75 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola	81
Art. 75bis – Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale	82
Art. 76 - Mutamento della destinazione d’uso nel territorio rurale	83
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA	84
Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola	84
Art. 78 Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale	85
Art. 79 Recinzioni	87
CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	87
Art. 80 Criteri per la redazione dei PAPMAA	87
CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI	88
Art. 81 Nuovi edifici rurali	88
Art. 82 Manufatti temporanei e serre	90
Art. 83 Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	91
<b><u>PARTE 3 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</u></b>	<b>94</b>
<b>TITOLO XII - VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI</b>	<b>94</b>
Art. 84 Disposizioni generali	94
Art. 85 Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede	94
Art. 86 Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione	99
Art. 87 Fattibilità idraulica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede e normati da schede	99
<b>TITOLO XIII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>100</b>
CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT	100
Art. 88 Aree di trasformazione: disposizioni generali	100
CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO	104
Art. 89 Disposizioni generali	104
Art. 90 Disposizioni relative ai vincoli reiterati	104
<b>TITOLO XIV - PROGRAMMA D’INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE</b>	<b>105</b>
Art. 91 - Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano	105

Art. 92 Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche:  
programma e tipologia degli interventi 105

**PARTE 4 - NORME FINALI E TRANSITORIE 107**

---

Art. 93 Aree interessate dalle previsioni del "piano comunale di protezione civile" 107

Art. 94 Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal  
Piano Operativo 107

Art. 95 Salvaguardie 107

## PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I – CONTENUTI DEL P.O. E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

#### Art. 1 Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni, di seguito denominato **PO** è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale vigente (di seguito indicato come PS), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

2. Il PO è organizzato in quattro parti:

- Parte 1: disposizioni generali, valide a tempo indeterminato;
- Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;
- Parte 4. norme finali e transitorie, valide a tempo indeterminato, con la sola eccezione dell'art.95 "Salvaguardie", il cui contenuto sarà in vigore fino alla data di approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione di quest'ultimo.

3. Il presente PO è costituito dai seguenti documenti:

#### QUADRO CONOSCITIVO:

- QC.1 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
- QC.2 Tavola 10a Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - (quadrante a) - scala 1:10.000
- QC.2 Tavola 10b Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - (quadrante b) - scala 1:10.000
- QC.2 Tavola 10c Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - (quadrante c) - scala 1:10.000
- QC.3 Tavola 11a Carta del potenziale archeologico - (quadrante a) - scala 1:10.000
- QC.3 Tavola 11b Carta del potenziale archeologico - (quadrante b) - scala 1:10.000
- QC.3 Tavola 11c Carta del potenziale archeologico - (quadrante c) - scala 1:10.000
- Q.C.4 Tavola 12a Censimento del patrimonio insediativo - (quadrante a) - scala 1:10.000
- Q.C.4 Tavola 12b Censimento del patrimonio insediativo - (quadrante b) - scala 1:10.000
- Q.C.4 Tavola 12c Censimento del patrimonio insediativo - (quadrante c) - scala 1:10.000
- Q.C.5 Tavola 13a Ricognizione annessi in zona agricola - (quadrante a) - scala 1:10.000
- Q.C.5 Tavola 13b Ricognizione annessi in zona agricola - (quadrante b) - scala 1:10.000
- Q.C.5 Tavola 13c Ricognizione annessi in zona agricola - (quadrante c) - scala 1:10.000

#### PROGETTO:

- A. Relazione Generale del Piano Operativo
- B. Rapporto Ambientale - VAS
  - Allegato 01V – Sintesi non Tecnica
- C. Norme Tecniche di Attuazione - NTA
- D. Allegati alle NTA:
  - Allegato 01 Schede Norma dei BSA
  - Allegato 02 Schede Norma centri e nuclei storici
  - Allegato 03 Progetti Norma Aree di Trasformazione

E. Elaborati cartografici di progetto:

Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione - il territorio urbanizzato:

- Tavola 1 San Casciano dei Bagni – scala 1:2000
- Tavola 2 Celle sul Rigo - scala 1: 2.000
- Tavola 3a Palazzone

- Tavola 3b Stabbiano di Sotto - Stabbiano di Sopra – Fighine  
scala 1: 2.000
  - Tavola 4 Ponte a Rigo – scala 1:2000
- Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione - il territorio rurale:
- Tavola 5a Territorio rurale (quadrante a) – scala 1:10.000
  - Tavola 5b Territorio rurale (quadrante b) – scala 1:10.000
  - Tavola 5c Territorio rurale (quadrante c) – scala 1:10.000
- Interventi nei centri e nuclei storici:
- Tavola 6 San Casciano - scala 1:500
  - Tavola 7 Celle sul Rigo - scala 1:500
  - Tavola 8a Palazzone e Via Piana - scala 1:500
  - Tavola 8b Fighine e Stabbiano di Sotto - scala 1:500
  - Tavola 9 Cammattole e Sasso - scala 1:500
- F. Indagini geologiche:
- Relazione geologico-tecnica \*;
  - Tavv. G01\* – Carta geologica; n° 3 tavole in scala 1:10.000;
  - Tavv. G02\* – Carta litotecnica; n° 4 tavole in scala 1:2.000;
  - Tavv. G03\* – Carta geomorfologica; n° 3 tavole in scala 1:10.000 e n. 4 tavole in scala 1:2000;
  - Tavv. G04 – Carta idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi; n° 3 tavole in scala 1:10.000;
  - Tavv. G05 – Carta della Pericolosità Geologica; n° 3 tavole in scala 1:10.000 n. 4 tavole in scala 1:2000;
  - Tavv. G06 – Carta della Pericolosità sismica locale; n° 4 tavole in scala 1:2.000;
  - Relazione Studi di Microzonazione Sismica\*
  - Tavv.MS1\* - Carta geologico-tecnica e delle indagini; n. 4 tavole in scala 1:2000;
  - Tavv.MS2\* - Carta delle MOPS e delle frequenze fondamentali dei depositi; n. 4 tavole in scala 1:2000;
  - Allegato1\*: Indagini pregresse
  - Allegato2\*: Campagna geofisica
- G. Indagini idrauliche:
- I01-1 Relazione Idrologico-Idraulica [rev. B]
  - I01-2A Risultati Modellazione Idrologica - San Casciano dei Bagni, Palazzone e P.te a Rigo [rev. A]
  - I01-2B Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - San Casciano dei Bagni, Palazzone e P.te a Rigo [rev. A]
  - I01-3 Allegato Fotografico [rev. A]
  - I01-4 Allegato Rilievi Celerimetrici - Planimetrie e Profili; n° 7+9 tavole, scala 1:100, 1:500, 1:1000 e 1 :2000 [rev. A]
- Tavole
- I02 Bacini e Tratti Idrografici - San Casciano dei Bagni, Palazzone e P.te a Rigo, scala 1:15.000 [rev. A]
  - I03-A Elementi di Pericolosità Idraulica – Palazzone e San Casciano dei Bagni, scala 1:1.000 [rev. B]
  - I03-B Elementi di Pericolosità Idraulica – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. B]
  - I04a-B Elementi di Pericolosità Idraulica: battenti attesi per Tr=30 anni – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. A]

- I04b-B Elementi di Pericolosità Idraulica: battenti attesi per  $Tr=200$  anni – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. A]
- I04c-B Elementi di Pericolosità Idraulica: velocità attese per  $Tr=30$  anni – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. A]
- I04d-B Elementi di Pericolosità Idraulica: velocità attese per  $Tr=200$  anni – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. A]
- PI01-I Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R – Quadro I-EST, scala 1:10.000 [rev. B]
- PI01-II Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R – Quadro II-CENTRO, scala 1:10.000 [rev. B]
- PI01-III Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R – Quadro III-OVEST, scala 1:10.000 [rev. B]
- PI01-A Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R – Palazzone e San Casciano dei Bagni, scala 1:2.000 [rev. B]
- PI01-B Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. B]
- PI02-I Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – Quadro I-EST, scala 1:10.000 [rev. B]
- PI02-A Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – Palazzone e San Casciano dei Bagni, scala 1:2.000 [rev. B]
- PI02-B Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. B]
- PI03-I Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – Quadro I-EST, scala 1:10.000 [rev. A]
- PI03-A Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – Palazzone e San Casciano dei Bagni, scala 1:2.000 [rev. A]
- PI03-B Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.C. [e D.A.S.] – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. A]
- PI04-A Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41 del 24/07/2018 – Palazzone e San Casciano dei Bagni, scala 1:1.000 [rev. B]
- PI04-B Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41 del 24/07/2018 – P.te a Rigo e Zona Industriale, scala 1:2.000 [rev. B]

Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del PO

1. Le tavole **Usi del suolo e modalità di intervento** in scala 1:2000 per il territorio urbanizzato e in scala 1:10.000 per il territorio rurale contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato nei successivi commi.

2. Nelle **tavole in scala 1:2000** per ogni area in esse individuata, sono presenti un gruppo di tre sigle:

- la prima, **sempre presente**, indica il Sottosistema e/o l'eventuale ambito (vedi l'art.33 *Sistemi funzionali e disposizioni generali sugli interventi nel territorio*).
- la seconda, quando presente, indica la destinazione d'uso esclusiva la quale prevale su quelle indicate nelle norme generali riferite allo specifico sottosistema.
- la terza, quando presente, indica il tipo di intervento esclusivo consentito il quale prevale su quelli indicati nelle norme generali riferite allo specifico sottosistema.

- Le aree perimetrate con linea tratteggiata nera rappresentano le aree di trasformazione di cui all'art.88. Queste sono articolate in tre tipi di aree:

- con la sigla **AT-ID** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **intervento edilizio diretto**;
- con la sigla **AT-PUC** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da

attuarsi mediante **progetto unitario convenzionato** di cui all'art.121 della LR 65/2014;

- con la sigla **AT-PA** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **Piano Attuativo** di cui all'art.107 della LR 65/2014.
- Le aree perimetrate con linea continua rosso scuro e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati del PTCP di cui all'art.29.
- Le aree perimetrate con linea continua verde e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici del PTCP di cui all'art.30.
- Le aree perimetrate con linea continua e campitura viola rappresentano le aree di pertinenza edilizia dei complessi colonici e case sparse di pregio di cui all'art.66 (Sottosistema V4.3). Per ciascuna di esse è riportato il numero di riferimento con la scheda norma, preceduto dalla sigla SN, di cui all'allegato 01. Schede Norma dei BSA.
- Le aree perimetrate con linea continua viola e campitura verde rappresentano le aree di pertinenza edilizia delle ville e degli edifici specialistici di pregio di cui all'art.65 (Sottosistema V4.2). Per ciascuna di esse è riportato il numero di riferimento con la scheda norma, preceduto dalla sigla SN, di cui all'allegato 01. Schede Norma dei BSA.
- Le aree perimetrate con colore viola ma senza campitura rappresentano le aree di pertinenza del patrimonio edilizio diffuso di minore valore ma comunque dotate di scheda conoscitiva di cui al comma 9 dell'art.57. In alcuni casi può essere presente la sigla riferita all'intervento e/o alla destinazione d'uso specifica.
- Le aree perimetrate con linea continua arancione rappresentano le aree di rispetto cimiteriale.

3. Nelle **tavole in scala 1:10.000** per ogni area in esse individuata, possono essere presenti un gruppo di due sigle:

- La prima, quando presente, indica la destinazione d'uso esclusiva la quale prevale su quelle indicate nelle norme generali riferite allo specifico sottosistema.
- La seconda, quando presente, indica il tipo di intervento esclusivo consentito il quale prevale su quelli indicati nelle norme generali riferite allo specifico sottosistema.
- Le aree perimetrate con linea tratteggiata azzurra rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani del PTCP di cui all'art.28.
- Le aree perimetrate con linea continua rosso scuro e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati del PTCP di cui all'art.29.
- Le aree perimetrate con linea continua verde e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici del PTCP di cui all'art.30.
- Le aree perimetrate con linea continua azzurra e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica del PS-AP1 di cui all'art.31.
- Le aree perimetrate con linea continua viola e retinatura orizzontale rappresentano le aree di pertinenza paesaggistica del PS-AP2 di cui all'art.31.
- Le aree perimetrate con linea continua viola rappresentano le aree di pertinenza edilizia dei complessi colonici e case sparse di cui all'art.66. Per ciascuna di esse è riportato il numero di riferimento con la scheda norma, preceduto dalla sigla SN, di cui all'allegato 01. Schede Norma dei BSA.
- Le aree perimetrate con linea continua verde rappresentano le aree di pertinenza edilizia delle ville e degli edifici specialistici di cui all'art.65. Per ciascuna di esse è

riportato il numero di riferimento con la scheda norma, preceduto dalla sigla SN, di cui all'allegato 01. Schede Norma dei BSA.

- Con linea tratteggiata marrone scuro sono rappresentati gli elementi vegetazionali: le siepi; con linea tratteggiata verde chiaro i filari; con cerchio verde gli alberi monumentali di cui all'art.69.
- Con linea continua bianca e retinatura diagonale sono rappresentati i calanchi di cui all'art. 73.
- Con linea continua marrone scuro sono rappresentate le strade vicinali di cui all'art.71.
- Con retinatura gialla è rappresentata l'area della viabilità di interesse paesaggistico e con retinatura blu l'area della viabilità storica (Francigena) di cui all'art. 72.
- Le aree perimetrate con linea continua arancione rappresentano le aree di rispetto cimiteriale.
- Le aree perimetrate con linea continua rossa e retinatura diagonale rappresentano le aree di trasformazione di cui all'art.91: con la sigla AT-ID sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante intervento edilizio diretto.
- Con linea continua rossa e campitura bianca è rappresentato il perimetro del territorio urbanizzato per il quale si rimanda alle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000.

4. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:2.000 e quelle in scala 1:10.000 prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

5. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente PO.

## TITOLO II - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE

### Art. 3 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PO costituiscono unico riferimento le definizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'art.216 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, cui si rimanda integralmente, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

2. Nel presente PO l'altezza massima di un edificio è stabilita in termini di numero dei piani (Np). L'altezza utile (HU) massima per i nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori, fatte salve eventuali ed ulteriori prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o nei Progetti Norma di cui al comma 3 del successivo art.88 .

3. Per i nuovi edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui al comma 2 dell'art.12 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui al comma 6 dell'art.12, l'altezza massima (HMax) non può superare ml. 7,00..

4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) indicata al precedente comma potrà essere elevata fino alla misura minima necessaria.

5. I limiti di cui al presente articolo non si applicano ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 8.

6. Per i sottotetti degli edifici a destinazione residenziale sono ammesse le altezze minime previste dall'art.3 della legge n.5 dell'8 febbraio 2010. Gli interventi nei sottotetti previsti dal comma 2 dell'art.3 della suddetta legge (apertura di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari) sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale ad eccezione degli edifici per i quali il presente Piano Operativo prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo (rc1 e rc2).

7. Gli interventi di cui al comma 6 devono rispettare i seguenti criteri che garantiscono "prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali":

- superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14,00 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9,00 per le camere da letto singole);
- aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti; dovrà essere comunque assicurata un'aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto;
- coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione;
- estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

Commentato [AM1]: OSS.2.2 Regione Toscana

Art. 4 Dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale - fatto salvo quanto specificato al successivo comma 3 – in relazione ai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia ri5 di cui al comma 8 dell'art 36;
- interventi di addizione volumetrica av1 e sostituzione edilizia av2 di cui rispettivamente ai commi 5 e 6 dell'art 37;
- interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni che comportano una maggiore necessità di posti auto in relazione alle quantità riportate al successivo comma 2, anche non accompagnato da opere edilizie.

2. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4), per i quali si applicano i minimi di legge e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- per le **destinazioni residenziali** comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in riferimento alla Superficie Edificabile (SE): 1 posto auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) < 50 mq.  
2 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 50 mq. e < 100 mq.  
3 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 100 mq.
- per le **destinazioni industriali e artigianali** e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di SE.
- per i **bar** e per i **ristoranti** deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq. di SE.
- per le **destinazioni turistico-ricettive**, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto.

- per le **destinazioni direzionali e di servizio**, 1 posto auto ogni 35 mq. di SE.
- per le **sale convegni**, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di SE.
- per i **nuovi impianti sportivi** deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.
- per gli **esercizi commerciali** al dettaglio compreso quelle di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate non è richiesta la verifica delle quantità di cui alla L. 122/89 per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso.

3. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite – ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può disporre forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale e di servizio, attività e attrezzature private d'interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti all'interno della zona omogenea A o facenti parte dei Beni Storico Architettonici del territorio riportati nell'allegato 01 Schede norma dei BSA;
- interventi trasformativi ri4 e ri5 che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o di addizione volumetrica (av1 o av2) da eseguirsi in contesti caratterizzati da oggettiva insufficienza di aree disponibili da destinare a standard (abitato di San Casciano dei Bagni, di Celle sul Rigo e di Palazzone), purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio, in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza, nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la corresponsione di un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere che sarà determinato dall'Amministrazione comunale;
- per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

4. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

5. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono possibilmente essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio.

#### Art. 5 Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione

1. In caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di ampliamento della superficie di vendita di quelli già esistenti è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione. Sono altresì richiesti in caso di mutamento di destinazione d'uso con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona, anche se non accompagnato da opere edilizie.

2. Le quantità minime dei parcheggi di cui al comma precedente sono quelle stabilite dalla [Legge](#)

Regionale 23 novembre 2018 n. 62 (Codice del commercio) edalla legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e dal relativo Regolamento di Attuazione n.23/R del 9 aprile 2020 "Regolamento di attuazione, in particolare dagli artt. da 8 a 12-15/R del 01.04.2009, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali e successive modifiche ed integrazioni.

Commentato [AM2]: OSS. N.3 Regione Toscana

3. Le dotazioni ad uso privato per la sosta di relazione sono da intendersi aggiuntive rispetto a quelle per la sosta stanziale di cui al precedente art. 4.
4. Nelle aree corrispondenti ai sottosistemi R1, L1 e R2, ad esclusione delle nuove aree di trasformazione AT, in relazione alla necessità di evitare l'attrazione di traffico veicolare, non è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione di cui al presente articolo.
5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
8. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono possibilmente essere dotate di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio.

Art. 6 Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)

1. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.
2. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà e nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile, solo nei seguenti casi:
  - a. all'interno delle zone omogenee A o per gli edifici facenti parte dei Beni Storico Architettonici del territorio riportati nell'allegato 01. Schede norma dei BSA;
  - b. negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, trasformativi ri5, per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti dettati dagli edifici adiacenti;
  - c. nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui alla precedente lettera a), sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante;

d. quando nei Progetti Norma di cui all'Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione sono prescritti allineamenti tra i fabbricati.

3. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, o a distanza inferiore ai limiti di cui al precedente comma 2 sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

#### Art. 7 Distanza minima dalle strade

1. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (d.p.r. 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'articolo 9 del d.m. 1444/68.

2. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

3. Nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dalle presenti norme è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.

4. Negli interventi riguardanti recinzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, non si applicano le distanze del d.lgs. 285/95.

### TITOLO III - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

#### Art. 8 – Disposizioni generali per i servizi di interesse pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse generale sono articolate in:

a. aree per l'istruzione:

**Sb** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

b. aree per attrezzature d'interesse comune:

**Sa** - **servizi amministrativi** (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);

**Sd** - **servizi culturali, sociali e ricreativi** (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);

**Sr** - **servizi religiosi** (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);

**So** - **servizi per l'assistenza socio sanitaria** (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.)

c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:

**Vg** - giardini pubblici attrezzati

**Vp** - parchi pubblici

**Vs** - servizi sportivi

**Vt** - parchi termali, aree termali pubbliche

d. aree per parcheggi:

**Ps** - parcheggi scoperti

2. I seguenti servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68.

- **Spc** - **Servizi di protezione civile e ordine pubblico** (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei

Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.);

- **Stt - Impianti tecnici e tecnologici** (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)
- **Scm** - Zone e servizi cimiteriali

3. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con una o più sigle riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree gli interventi sono attuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero dall'Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionale oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri l'utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all'attuazione degli eventuali interventi previsti.

4. Le aree di cui al presente articolo sono assunte dal presente PO quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

5. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate al comma 1 sono ammessi tutti gli interventi trasformativi di cui al successivo art.36 che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici. Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

6. Le disposizioni del precedente comma 5 non si applicano sugli edifici nei quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" o nell'allegato 01 Schede norma dei BSA, è riportato come tipo di intervento rc1, rc2, ri1, ri2 e ri3.

Art. 9 - Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici a giardini, parchi e per il gioco e per lo sport

1. **Giardini pubblici – Vg:** dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta, aree attrezzate per il gioco. In tali aree non sono ammessi impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco. E' consentita la realizzazione di servizi igienici pubblici.

2. **Parchi pubblici - Vp:** in tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi per una Superficie Coperta (SC) non superiore a 16 mq.; potranno inoltre essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco e servizi igienici e la realizzazione di orti civici e/o collettivi, il tutto previsto nell'ambito di un progetto unitario.. Per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

3. **Servizi sportivi – Vs:** nella realizzazione di **nuovi campi sportivi scoperti** si dovrà prevedere che almeno il 25% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate (e sottostanti locali tecnici/magazzini), solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro ulteriori magazzini e i locali per l'accettazione e per tutte le attività connesse all'utilizzo delle aree.

4. La sistemazione delle aree di cui ai precedenti commi deve essere effettuata con riferimento alla corretta gestione delle acque meteoriche mediante: sistemi lineari di drenaggio a perdere - canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti - depressioni su substrato drenante, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. Si dovrà inoltre prevedere che nel caso in cui siano presenti sia la rete antincendio che quella di innaffiamento, queste siano separate da quella idro-potabile.

5. Nelle aree di cui al presente articolo sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 del successivo art.17 Disposizioni generali relative al verde urbano. Disposizioni generali relative al verde urbano.

Art. 10 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico

1. **Parcheggi scoperti - Ps:** nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:

- chioschi ed attrezzature per l'informazione;
- posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
- servizi igienici;
- servizi a supporto della camperistica (scarichi, colonnette per la ricarica dell'acqua, ecc.
- eventuali strutture per la cassa.

2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

3. Nei parcheggi di nuova realizzazione deve essere garantito almeno 1 un posto auto ogni 25 mq. di superficie; devono possibilmente essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

4. I parcheggi potranno essere coperti da schermature ombreggianti di materiale leggero o da pannelli solari e/o fotovoltaici.

5. La sistemazione delle aree a parcheggio di cui ai precedenti commi deve essere effettuata con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, in applicazione dei contenuti dei successivi art.16 e 19.

6. Nelle aree di cui al presente articolo sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 del successivo art.17 Disposizioni generali relative al verde urbano.

#### TITOLO IV- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 11 - Disposizioni generali

1. Il presente ed il successivo articolo costituiscono contenuto integrativo al presente Piano Operativo relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, così come specificato dall'art. 98 della L.R. 65/2014.

2. Con le presenti disposizioni si definiscono in particolare:

- le articolazioni delle categorie funzionali previste dal comma 1 dell'art.99 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.;
- le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
- i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie;
- le modalità con le quali il presente Piano Operativo individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale

3. Le categorie funzionali individuate dal Piano Operativo, in coerenza con l'art.99 della LR 65/2014 sono le seguenti:

- residenziale: **R**;
- attività industriali e artigianali: **I**;
- attività commerciali al dettaglio: **Tc**;
- attività turistico ricettive: **Tr**;
- attività direzionali e di servizio: **Tu**;

- attività commerciali all'ingrosso e depositi: **Tcd**;
- attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**;

Tali categorie funzionali sono articolate secondo quanto indicato al successivo art.12.

4. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al precedente comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/15 e sue successive modifiche ed integrazioni.

5. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti norme.

6. Il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) quando comporti l'incremento del carico urbanistico o quando prevede il passaggio da residenza ad altra categoria funzionale, in applicazione di quanto disposto dal comma 1 dell'art.98 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

7. Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, la SE degli esercizi commerciali di vicinato compresa all'interno della funzione residenziale, salvo diversa e specifica indicazione, non potrà essere superiore al **50%** di quella complessiva residenziale. In tal caso devono essere rispettati gli standard a parcheggio previsti per la sosta stanziale e di relazione di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

#### Art. 12 Articolazione delle categorie funzionali

1. La categoria funzionale **residenziale - R** comprende:

- civile abitazione;
- collegi, convitti, studentati, pensionati;
- residenze protette; social housing;
- strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. La categoria funzionale **attività produttive - I** è articolata in:

- **Ip**: fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
- **Ia**: attività artigianali; officine e autofficine;
- **Ie**: attività estrattive;

3. La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio - Tc** è articolata in:

- **Tc1**: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con Superficie Edificabile (SE) non superiore a mq 300 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
- **Tc2**: medie strutture di vendita come definite dalla legge;

4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** secondo quanto definito dalla L.R. n. 86 del 20/12/2016 e ss.mm.ii è articolata in:

- a. strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici
  - **Tr1**: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
  - **Tr2**: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.
- b. altre strutture ricettive
  - **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie,

- ostelli, rifugi escursionistici)
  - **Tr4:** residence.
5. La categoria funzionale **direzionale e di servizio – Tu** è articolata in:
- **Tu1:** uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
  - **Tu2:** agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
  - **Tu3:** uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali;
6. La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi - Tcd** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 500 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia, ecc.
7. La categoria funzionale **attività agricole - A** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
- le attività agrituristiche;
  - le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - le attività faunistico-venatorie.
- Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
- All'interno delle aree agricole sono specificate le aree per la trasformazione di prodotti agricoli indicate con la sigla **Atp**.

## TITOLO V - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 13 Finalità e campo di applicazione

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della L.R. 65/14, delle linee guida regionali di cui all'art.219 della suddetta Legge Regionale e del relativo Regolamento di Attuazione, il presente Piano Operativo detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:
  - compatibilità ambientale e paesaggistica;
  - eco-efficienza energetica;
  - comfort abitativo;
  - salvaguardia della salute dei cittadini;
  - protezione sismica.
2. Le norme di cui al presente Titolo, se non diversamente specificato, si applicano alle destinazioni d'uso residenziale (anche di tipo rurale), produttiva, turistico ricettiva, commerciale, direzionale e di servizio.
3. Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo gli immobili notificati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004 o gli immobili giudicati meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e per i quali il presente Piano Operativo prescrive un intervento conservativo (rc1 o rc2).
4. Il Comune, in attuazione delle norme di cui al presente articolo può con successivo atto definire:
  - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi in relazione a quanto previsto dall'art. 220 della L.R. 65/14;
  - il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni assunti;

- l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
- le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 221 comma 1 della L.R. 65/14;
- la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 221 comma 2 della L.R. 65/14 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico, di riduzioni di emissioni in atmosfera e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche;
- le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

5. Il Piano Operativo promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il Piano Operativo definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

6. Per la realizzazione degli impianti di produzione elettrica da biomasse e per gli impianti eolici con le relative prescrizioni per il loro corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio si fa riferimento rispettivamente agli allegati 1a e 1b del PIT e tiene inoltre conto delle prescrizioni di cui al successivo art.27 relativamente alle zone di interesse archeologico.

7. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio è sottoposta alle norme e prescrizioni di cui al D.lgs 387/2003, alle linee guida nazionali sulle fonti rinnovabili (DM 10/09/2010) ed alla L.R. 11/2011 e s.m.i. (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39) e della Delibera di consiglio Regionale 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11).

8. Le aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa ed impianti eolici e le aree non idonee al fotovoltaico a terra sono individuate negli allegati al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) della Regione Toscana. Negli stessi allegati sono individuati i criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse ai quali il PO rimanda integralmente. I criteri di installazione dei pannelli fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole sono quelli individuati dalla Regione Toscana con la Deliberazione 11/02/2013 n.15.

9. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è comunque subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- b. l'impianto dovrà essere installato, se in territorio urbanizzato, all'interno del lotto urbanistico di riferimento, se in territorio rurale, entro l'area di pertinenza edilizia o se necessario nell'area di pertinenza agricola;
- c. nei Beni Storici Architettonici del territorio aperto per i quali il PO prevede un intervento rc1 o rc2 l'impianto non potrà essere installato nella copertura ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- d. all'interno del sottosistema R1, non è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici;

- e. nelle fattispecie diverse da quelle di cui alle precedenti lettere c) e d), l'impianto potrà essere installato nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura esistente; nel caso di edifici non residenziali con copertura in lamiera grecata/onduline, potranno essere valutate anche soluzioni diverse da quella integrata; l'installazione dovrà comunque avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- f. l'installazione all'esterno dell'area del centro antico di cui alla precedente lettera d) dovrà comunque essere valutata al fine di evitare l'interferenza negativa con il centro storico e gli altri beni culturali;
- g. l'eventuale installazione di impianti all'interno delle zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del D.lgs 42/04 dovrà tenere conto dei disposti del successivo art.27.
10. Le aree a parcheggio potranno essere coperti da pannelli solari e/o fotovoltaici, in tal caso la schermatura non dovrà essere continua ma separata fra un autoveicolo e l'altro.
11. Ogni intervento che preveda l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
12. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle seguenti prescrizioni:
- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
  - siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
  - venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
  - il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazione dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario.
13. E' vietato installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide) in adempimento a quanto previsto dall'articolo 290 del d.lgs. 152/2006. La presente norma si applica alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie intendo per queste ultime e solo in questo caso specifico, quelle per le quali è necessaria la presentazione della relazione tecnica ex articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.

#### Art. 14 Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune può disporre incentivi economici consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del

suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con eventuale apposito Regolamento dell'Amministrazione Comunale o in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione ri5, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici dei luoghi, la Superficie Edificabile (SE) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche di cui al presente Titolo.

#### Art. 15 Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici

1. I Criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dal DPR 59/2009.

2. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE (recepita con la L. 90/2013) i nuovi edifici entro il 2021 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018).

3. Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di Superficie Edificabile (SE) superiore a 500 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell' art.11 del Dlgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente Piano Operativo prescrive un intervento di conservazione rc1 o rc2, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

#### Art. 16 Disposizioni generali relative alla gestione resiliente delle acque meteoriche ed al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Per l'intero territorio comunale qualunque progetto comportante significativa alterazione nella formazione dei deflussi meteorici –quali quelli relativi a nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati, verde, ...- si dovrà accuratamente valutarne gli effetti garantendo il contenimento dell'impermeabilizzazione e partecipando al perseguimento degli obiettivi di resilienza urbana e contenimento del rischio di PGRA, utilizzando ogniqualvolta tecnicamente possibile logiche di drenaggio non convenzionale, fatto salvo il rispetto di diversa normativa sovraordinata.

2. Conformemente alla nomenclatura di D.Lgs. n. 152/06 e L.R. n. 20/06 e s.m.i., le acque meteoriche dilavanti si distinguono in non contaminate (AMDNC) e contaminate (AMDC). Essendo le AMDC assimilabili (salvo idonei trattamenti) acque reflue (art. 19), il presente articolo riguarda le sole AMDNC. Le reti fognarie di nuova urbanizzazione, salvo disposizioni diverse del Gestore del S.I.I. saranno di tipo separato per le acque meteoriche non contaminate e per le acque reflue, anche se collegata a valle a rete esistente di tipo misto. In caso di recapito delle AMDNC in fognatura mista, dovrà essere acquisito anche nulla osta dell'Ente Gestore del S.I.I., che potrà imporre anche misure più restrittive.

3. Le disposizioni sulla gestione resiliente delle acque meteoriche urbane sono indirizzate al contenimento del rischio da allagamento fognario, diretto e/o indiretto entro classe non superiore a R2. L'obiettivo di sicurezza da allagamenti fognari, assunto per le aree densamente

urbanizzate e/o ad elevato danno temibile è 20 anni. Nei casi di sistemi non esclusivamente dedicati ad acque meteoriche urbane ma costituenti anche tombamenti di reticolo idrografico naturale, il tempo di ritorno di riferimento è 200 anni. Conformemente alla Direttiva 2007/60/CE ed ai conseguenti PGRA, la gestione del rischio residuo è affidata a misure complementari atte ad aumentare la resilienza comprensoriale e locale.

4. Per le trasformazioni edilizio-urbanistiche con recapito delle AMDNC in rete fognaria, i massimi deflussi per  $Tr=20$  anni devono garantire l'assenza di significativi disservizi e/o aggravii verso terzi rispetto all'ante operam di riferimento (c.d. *invarianza idraulica*). Coerentemente con la logica di proporzione ed adeguatezza nel perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e riduzione del rischio preesistente, per le aree di trasformazione (AT), lo stato di riferimento è di norma quello naturale di pre-urbanizzazione; nel caso di gestione dell'esistente lo stato ante operam è quello effettivamente pre-intervento.

5. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni, ... e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. In caso di recapito delle AMDNC direttamente in corso d'acqua superficiale deve essere rispettato il principio di non aggravio a valle e verso terzi, di norma con riferimento a  $Tr=200$  anni, salvo diverse disposizioni dell'Autorità idraulica competente al rilascio dell'autorizzazione/concessione ove prevista (es. L.R. n. 80/15 e D.P.G.R. n. 60/R/16 e s.m.i., ...).

6. In coerenza con il PIT, si assume *prioritario* il ricorso alla infiltrazione ed alla ritenzione e *complementare* il potenziamento della capacità di invaso saturabile (comprese aree verdi, piazzali di pertinenza, ...) prima del raggiungimento della sezione di uscita. Analogamente, ai fini della corretta gestione del rischio residuo ( $Tr=200$  anni e accidentali), dovrà altresì essere valutato, almeno qualitativamente, il "percorso" (punti di prima esondazione, linee di scolo principali, ...) delle acque meteoriche eccedenti, dimostrando di aver messo in atto ogni altro accorgimento, tipicamente di resilienza, commisurato all'entità dell'intervento secondo principi di economia e proporzionalità, utile a ridurre il rischio. In ogni caso dovrà essere garantito il non aggravio verso terzi e/o valle.

7. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

8. Le modifiche del regime dei deflussi conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta ( $S_c$ ), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate in generale mediante:

- il mantenimento di un quantitativo adeguato di superficie permeabile di pertinenza, comunque non inferiore al 25% della superficie fondiaria ( $S_f$ );
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee;
- misure di autocontenimento con tecniche afferenti la gestione sostenibile, a seconda della compatibilità pedolitologica, idrogeologica e geotecnica da accertare caso per caso e salvo vincoli normativi ulteriori (es. protezione della falda) e diritti di terzi.), quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrografiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento;

- misure di contenimento del danno per scenari idrologici più gravosi e accidentali.

9. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

10. Nelle valutazioni di compatibilità idraulica di cui ai commi precedenti si farà riferimento alle seguenti disposizioni regolamentari, salvo valutazioni di maggior dettaglio e comprovata affidabilità attestata in conformità alla lett. d):

- a) nel caso di stato ante operam assimilabile a pre-urbano, indipendentemente dalla effettiva copertura del suolo, la massima portata di picco per  $T_r=20$  anni conferibile in rete fognaria è 20 l/s per ettaro di superficie equivalente impermeabile di area trasformata [Aimp]. La dimostrazione di tale efficacia e le eventuali diverse valutazioni di compatibilità devono essere effettuate secondo specifiche tecniche coerenti con il QC di PS, salvo aggiornamenti ufficiali di maggior dettaglio (Regione, PGRA, ..), con particolare riferimento alle cautele nella valutazione degli eventi meteorici di progetto. A garanzia del contenimento dei massimi deflussi il Comune potrà richiedere specifico pozzetto di consegna alla rete pubblica con organo automatico di limitazione della portata opportunamente tarato. Secondo il principio di proporzione e adeguatezza, in caso di comprovata impossibilità a raggiungere l'obiettivo di invarianza idraulica e fermo restando il principio di non aggravio verso terzi, possono essere adottate misure complementari di aumento della resilienza locale e del contenimento del danno
- b) per il calcolo delle superfici equivalenti impermeabili e dei relativi coefficienti udometrici si farà riferimento ai seguenti coefficiente d'assorbimento (o deflusso), costanti al variare della durata dell'evento e del tempo di ritorno:
  - $\varphi=0.9$  per superfici impermeabili (tetti tradizionali, superfici asfaltate, ...)
  - $\varphi=0.6$  per superfici semi-permeabili (autobloccanti, piazzali in terra battuta..)
  - $\varphi=0.2$  per superfici permeabili (verde, ..)
- c) per lo smaltimento in loco su suolo e/o strati superficiali di sottosuolo, si fa in generale riferimento a sistemi lineari di drenaggio a perdere (canalette inerbite, condotte fessurate, trincee drenanti, pozzetti aperti, ...), depressioni su substrato drenante, pozzi drenanti, tetti verdi, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. La dispersione in strati superficiali di sottosuolo (trincee e pozzi drenanti) è di norma vietata per acque meteoriche di dilavamento provenienti da strade e parcheggi e da piazzali a servizio di aree commerciali-produttive, a meno di preventiva separazione delle acque di prima pioggia (APP). Tra le tecniche di recupero di volume di invaso si annoverano: depressioni in aree a verde (tirante massimo non superiore a 1.0 m e drenate in tempo asciutto), canalette/fossetti sovradimensionati (es. lungo strada, di guardia, scoline, ..) e terrazzamenti, elementi alveolari e/o percorsi a cielo aperto connessi a pozzi d'infiltrazione e/o trincee drenanti (sopra falda freatica), condotte fognarie sovradimensionate, invasi in terra (con profondità massima non superiore a 2.0 m e almeno parzialmente drenati in tempo asciutto), vasche chiuse in c.a. o altro materiale rigido, interrato (impermeabili o meno).
- d) del complesso degli eventuali interventi strutturali preposti al contenimento dei deflussi deve essere redatto a cura del proponente specifico Piano di Manutenzione, comprensivo della stima dei costi medi annui e della definizione dei soggetti responsabili
- e) la dimostrazione, asseverata, della compatibilità idraulica e dell'efficacia delle

eventuali misure adottate è documentata da specifica relazione tecnica fondata su metodiche di calcolo riconosciute valide a livello [inter]nazionale redatta da professionista di comprovata competenza in materia.

11. Nel caso che rilevanti trasformazioni territoriali e/o gravi deficit infrastrutturali possono richiedere la realizzazione di opere idrauliche vere e proprie (vasche volano, bacini di infiltrazione, ...) di rilevanza pubblica, il Comune - anche mediante specifica Convenzione con gli Enti competenti alla gestione del reticolo idrografico e/o del sistema fognario meteorico/misto - potrà assumere in carico le opere.

12. Il drenaggio delle acque meteoriche afferenti da bacini agricoli scolanti a monte della trasformazione deve essere separato da quello delle acque meteoriche proprie di lotto/comparto trasformato, avendo cura di evitare immissioni di materiale solido in fognatura che ne possano alterare l'efficienza e gli oneri di manutenzione.

Art. 16bis Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica

1. Nelle aree individuate nelle tav. usi del suolo e modalità d'intervento come "aree oggetto di procedimento di bonifica", in riferimento all'art.13 della LR 25/1998, Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati, valgono le seguenti disposizioni:

- a. divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi diversi da quelli di cui all'articolo 13 bis della suddetta LR 25/1998, ad eccezione delle opere ed interventi necessari a dare attuazione alle ordinanze contingibili ed urgenti eventualmente emanate e fatto salvo quanto previsto all'articolo 34, comma 7, del decreto- legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive);
- b. l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento;

2. In conseguenza dell'obbligo di cui alla precedente lettera b), l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.

Art. 17 Disposizioni generali relative al verde urbano

1. Nella modifica di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto deve essere curata la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto con messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si potrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

2. Per i filari urbani è prescritto il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali con l'esclusione delle specie conifere.

3. La progettazione di nuovi spazi verdi e/o la ristrutturazione o riqualificazione di esistenti, dovrà perseguire, per quanto possibile, l'obiettivo di dare all'infrastruttura verde anche la funzione idraulica di aumento della resilienza urbana agli eventi meteorici intensi.

4. Nelle aree del verde urbano, in relazione alle disposizioni dell'art. 80 della L.R. 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria e nazionale inerente le specie alloctone, è disposto il divieto di utilizzo delle specie non autoctone e delle specie autoctone ma particolarmente invasive. Inoltre per quanto riguarda le attività di manutenzione del verde (in particolare potature, tagli ecc.) dovranno essere rispettate le disposizioni a tutela delle specie faunistiche di cui alla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), anche in relazione ad interventi di gestione del verde (ad es. per quanto riguarda la possibile presenza di nidi di specie ornamentali tutelate), pianificando di conseguenza modalità e tempistiche degli interventi.

#### Art. 18 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e/o rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio, canalizzazione e derivazione per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche, per la loro raccolta e convogliamento nella rete di scolo esistente. Dovranno essere esplicitati, ai termini di legge, le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e succ. mod. ed int.. Fatte salve le norme più restrittive, la verifica della stabilità dei pendii naturali e delle scarpate deve uniformarsi a quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni", emanate con D.M. 17.01.2018 (NTC2018), Capo 6, e s.m.i.
2. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere, quando non impedito, il rinverdimento delle superfici e dove necessario opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
3. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.
4. Ai progetti degli interventi su terreni agricoli non connessi all'attività agricola che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, che garantiscano la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio e dovranno rispondere ai criteri di cui al comma successivi.
5. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
6. La realizzazione di scavi e sbancamenti all'interno delle aree sensibili di classe 1 e 2 e/o di salvaguardia delle opere di captazione (Tavv.G04 di PS e TAV. ST IG 1 del PTCP) è subordinata alla verifica della compatibilità delle condizioni della falda acquifera con quanto previsto dalla disciplina del PTCP (Artt. 10.1.2, 10.1.3 e 10.1.5).
7. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

#### Art. 19 Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica av1 e av2 e di trasformazione ri3, ri4 e ri5, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare e l'installazione di scarichi di water a doppia pulsantiera.
2. Per la gestione delle acque meteoriche negli interventi di cui al comma 1, dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro – anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
3. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria, nelle zone di espansione industriale o nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) –

anche con sistemi naturali di depurazione -, eventuale accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

5. Per gli eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003.

**Art. 20 Limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico**

1. E' esclusa la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei:

- nei centri e nuclei storici: sottosistema R1 ;
- nelle aree archeologiche di cui agli artt. 27 e 70;
- nei corridoi ecologici: sottosistema ambientale V2.
- nelle aree di pertinenza paesaggistica del PTCP e del PS di cui al Titolo VI - Capo IV e Capo V.

2. Sono considerati ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate.

3. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

4. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore nei progetti relativi ad interventi di nuova edificazione dovranno essere verificate le fasce di rispetto effettive, dagli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle quali non possono essere collocati nuovi volumi. Nella tabella sottostante sono riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti fornite dai gestori delle linee elettriche. I valori in tabella, che definiscono la Dpa (distanza di prima approssimazione) imperturbata, sono calcolati secondo la metodologia approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008) e relativi allegati e costituiscono un valore più cautelativo sull'intera Linea o Tronco di linea considerando il tracciato rettilineo e indisturbato, ai fini di una futura edificazione in prossimità di tali elettrodotti. All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti permanenza non inferiore a 4 ore. In presenza di "casi complessi" contemplati dall'art. 5.1.4 del medesimo Decreto (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti) è necessario introdurre altre distanze e altri criteri che possano descrivere correttamente ed in modo semplice l'Area di Prima Approssimazione (Apa), all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità di 3 µT (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003). Nel caso in cui sia necessario verificare la fattibilità di un determinato intervento all'interno delle Dpa potrà essere richiesto al gestore/proprietario della linea elettrica il calcolo tridimensionale esatto della fascia di rispetto nella particolare area desiderata.

Tensione nominale (kV)	Denominazione linea	n° Linea	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	ACQUAPENDENTE - PIANCASTAGNAIO 3	572	DT	25,5	25,5
380	PIAN DELLA SPERANZA - ROMA NORD	329	ST	53	53

Nota: la posizione sx o dx è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni.

Per tutte le altre linee non presenti nella tabella di cui sopra si rimanda a quanto riportato nelle

“linee guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08” predisposte da Enel Distribuzione S.p.A. per le proprie linee e cabine elettriche.

In prossimità di SRB e Ripetitori Radio-Televisivi (distanza inferiore ai 200 m) si ritiene opportuno il preventivo controllo dei campi elettromagnetici (C.E.M.) generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.

5. Quale misura di tutela della popolazione contro l'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, nella realizzazione di nuove abitazioni la progettazione dovrà garantire livelli non superiori a 200 Becquerel/metrocubo. A tale scopo negli interventi di nuova costruzione è reso obbligatorio l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato dei locali a piano terra adibiti ad abitazione e la protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato. Tali prescrizioni si applicano anche agli interventi sugli edifici esistenti nei casi in cui si preveda il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione o quando tali interventi, riguardanti locali già ad uso abitativo, coinvolgono in maniera significativa parti dell'edificio a contatto diretto con il terreno.

#### Art. 21 Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali

1. Il presente PO è adeguato al Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 20 del 30 Marzo 2005 e divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURT numero 17 del 27 Aprile 2005.

2. Le imprese esercenti attività produttive o commerciali rumorose, qualora i livelli del rumore prodotto dall'attività svolta superino quelli stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997 per le singole classi di destinazione d'uso del territorio, sono tenute a presentare al Comune con le modalità indicate all'art.13 della L.R. n.89/1998, apposito piano di risanamento acustico (PdRA), entro il termine di sei mesi dall'approvazione del piano comunale di classificazione acustica.

3. I titolari dei progetti indicati all'art.4 del Regolamento per l'attuazione del piano di classificazione acustica de territorio comunale e delle attività rumorose di cui al precedente comma 1 sono tenuti alla presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. n. 788 del 13/07/1999 ed in relazione a quanto stabilito dal suddetto art.4. I soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle tipologie di insediamenti elencati all'art. 5 del citato Regolamento comunale, sono tenuti a presentare la relazione previsionale di clima acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. 788 del 13/07/1999.

4. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni che comportano il rifacimento di elementi strutturali e di separazione si applicano le disposizioni del D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 297 del 22/12/1997 e tenendo conto di quanto riportato al Titolo IV Requisiti acustici passivi degli edifici del regolamento per l'attuazione del piano di classificazione acustica de territorio comunale e delle attività rumorose di cui al precedente comma 1.

5. E' esclusa dagli obblighi di cui al presente articolo la realizzazione di singoli edifici in lotti interclusi nell'edificato esistente e serviti da viabilità locale.

### **TITOLO VI - DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI**

#### Art. 22 Disposizioni generali per i beni paesaggistici

1. Il Piano Operativo, in coerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico disciplina i seguenti beni paesaggistici:

- a. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice individuate nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli

- D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 corrispondenti a:
- Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo (D.M. 05/10/1973 G.U. 278 del 1973\_1) la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 23;
  - b. le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice individuate nella TAV.4 Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004 corrispondenti a:
    - b1 - territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 24.
    - b2 – fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 25.
    - b3 – territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 27.
    - b4 – le zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 44;

## **CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

Art. 23 Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo

1. Nella zona costituita dai "Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo" (D.M. 05/10/1973 G.U. 278 del 1973\_1) individuata nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla disciplina del PIT/PPR.

2. (1.c.1) Nelle aree a calanchi sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.

3. (1.c.2) Sono vietate attività estrattive, scarichi industriali, reflui o di acque meteoriche, anche mediante canalizzazioni o tubazioni, e opere antropiche di qualsiasi genere (infrastrutture, impianti, edificato residenziale e produttivo, etc.). Nel caso di strutture antropiche esistenti, se necessario, dovranno essere approntate misure di mitigazione dell'impatto che gli stessi hanno sulle aree interessate dai fenomeni erosivi.

4. (2.c.1) Non sono ammessi interventi in grado di alterare od eliminare i calanchi e le altre tipiche forme erosive.

5. (2.c.2) Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

6. (2.c.3) Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire

la conservazione degli habitat faunistici presenti.

7. (2.c.4) Non sono ammessi eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

8. (3.c.1) Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri storici e del relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:

- a. siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- b. sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico;
- c. siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- d. siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo;
- e. siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- f. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

9. (3.c.2) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- b. siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- c. siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- d. siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- e. sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- f. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità

10. (3.c.3) Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

11. (3.c.4) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- a. non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- b. siano conservate le opere d'arte, con particolare riferimento ai muri di pietrame a secco, e i manufatti di corredo di valore storico- tradizionale;
- c. sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- d. per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;
  - e. la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - f. la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
12. (3.c.5) Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- a. garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
  - b. sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - c. sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
  - d. siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
13. (3.c.6) Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
- a. venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
  - b. sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
  - c. sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
  - d. nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.
14. (3.c.7) Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
15. (3.c.8) I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:
- a. in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
  - b. privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

16. (3.c.9) I nuovi annessi agricoli siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
  - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
  - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
17. (3.c.10) Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
18. (4.c.1) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
19. (4.c.2) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri storici e il paesaggio di eccezionale valore naturalistico. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche
20. (4.c.3) Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

### **CAPO III - AREE TUTELATE PER LEGGE**

Art. 24 Territori contermini ai laghi di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04.

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04 non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico. All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione. Valgono inoltre le prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione ad esclusione degli interventi strettamente a servizio dell'infrastruttura. Gli interventi di trasformazione riguardano esclusivamente:

- la gestione ambientale – con finalità di riqualificazione – delle formazioni ripariali e delle superfici lacustri;
- la efficienza degli impianti pubblici di captazione idrica;
- l'incremento delle fruibilità dei luoghi, con finalità ricreative, sportive e di educazione ambientale.

3. Gli interventi in generale:

- non dovranno alterare l'assetto idrogeologico e dovranno garantire la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- dovranno inserirsi nel contesto per lacuale secondo principi di coerenza paesaggistica e rispettare le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- non dovranno compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

- d. non dovranno occludere i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non dovranno concorrere alla formazione di fronti urbani continui e non dovranno ridurre l'accessibilità alle rive dei laghi.

4. Qualsiasi intervento dovrà prevedere:

- la Tutela dell'intero sistema idrografico che alimenta il bacino artificiale;
- il controllo e manutenzione dei bordi del lago, con tutela attiva della vegetazione;
- il controllo dell'attività agricola soprattutto in relazione all'uso di pesticidi e fertilizzanti, e di tutte le forme di inquinamento determinate dalle diverse attività sul territorio.

5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

6. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 25 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- a. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- c. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- d. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico - identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- a. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- c. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si

aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

4. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

6. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 3 lettere b, c, d ed e:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- gli impianti per la produzione di energia;

7. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 26 Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04, gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:

- non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non dovranno comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
- non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Non è consentito l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Art. 27 Le zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) D.lgs 42/04

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D.lgs 42/0 non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

2. Nella zona individuata con il codice SI07 nell'allegato H dell'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT:

- a. non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni

figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema complesso termale di epoca romana;

- b. l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012");
- c. non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

3. Nella zona individuata con i codici SI22 nell'allegato H dell'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT:

- a. non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
- b. l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").
- c. non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

#### **CAPO IV – AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PTCP**

Art. 28 - Ambiti di pertinenza dei centri urbani

1. Negli **ambiti di pertinenza dei centri urbani del sistema urbano provinciale** l'edificazione di nuovi edifici rurali è ammessa previa valutazione dei suoi effetti ambientali e paesaggistici attraverso l'individuazione d'indicatori di tipo estetico percettivo e connettivo ecologico. Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto:

- la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola;
- le porzioni di agricoltura promiscua;
- la viabilità principale e minore;

- le sistemazioni idraulico-agrarie;
- le varie testimonianze storico culturali;
- la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività.

2. Il progetto dovrà inoltre garantire, alla luce di quanto rappresentato con le analisi di cui al comma precedente:

- la tutela della tessitura agraria;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive
- l'eventuale formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati
- il riordino e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.

#### Art. 29 – Aree di pertinenza degli aggregati

1. Nelle **aree di pertinenza degli aggregati** è consentita l'edificazione di nuovi edifici rurali previa dimostrazione contenuta nel Programma Aziendale, che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati. L'impianto degli eventuali nuovi edifici rurali dovrà risultare coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la collocazione degli edifici si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti; permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

2. Il progetto per la realizzazione di nuovi edifici rurali dovrà essere obbligatoriamente corredato da idonee analisi paesaggistiche che dovranno riguardare i rapporti fra la morfologia del contesto e le visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzioni, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni. Dovrà inoltre contenere specifico elaborato riferito alle sistemazioni ambientali degli spazi aperti che valorizzi le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine.

3. Il progetto degli spazi aperti all'interno delle **aree di pertinenza degli aggregati** dovrà prevedere la tutela e conservazione delle componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili, dimostrando l'assenza di qualsiasi interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie). L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. Per la delimitazione delle **aree di pertinenza edilizia** dei nuovi edifici rurali

non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante. Potrà essere eventualmente valutata l'introduzione di fasce arboree da inserire tra aree le nuove aree edificate ed i campi aperti a seminativo.

4. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di **pertinenza degli aggregati** devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico.

#### Art. 30 – Pertinenze di beni storico architettonici

1. Gli **ambiti di pertinenza** dei beni storico architettonici sono di norma inedificabili, ai sensi del comma 5 dell'art. 13.14 del PTCP.

2. La realizzazione di nuovi edifici rurali di cui all'art.81 delle presenti norme, e/o interventi di demolizione con ricostruzione con modifica della sagoma e/o di sostituzione edilizia è valutata attraverso la procedura di concertazione tra Provincia e Comune secondo le modalità dell'art.13.14, comma 6 del vigente PTCP, dando comunque priorità, ove esistenti, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati.

3. Gli interventi da sottoporre alla procedura di cui al comma precedente, relativi a edifici a destinazione agricola, dovranno essere attuati previo PAPMAA con valore di Piano Attuativo. Per l'ammissibilità alla valutazione la documentazione dovrà essere redatta e completa degli elaborati e delle indicazioni in coerenza a quanto previsto dall'art.13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP vigente.

4. Degli esiti del processo di concertazione dovrà essere dato atto nel provvedimento conclusivo e dei relativi provvedimenti comunali di approvazione.

5. Nelle aree di cui al presente articolo, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure e significative alterazioni del contesto rurale di riferimento, è ammessa, senza avviare la procedura concertativa con la Provincia di cui ai precedenti commi, la realizzazione dei seguenti manufatti aziendali di uso agricolo, che non necessitano di PAPMAA ed alle seguenti condizioni:

- a. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, secondo le disposizioni dell'art.1 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R;
- b. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore ai due anni secondo le disposizioni dell'art.2 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R;
- c. manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo, secondo le disposizioni dell'art.3 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, ad esclusione degli interventi che prevedano la realizzazione di:
  - silos
  - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile
  - serre fisse
  - manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
  - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
  - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo
  - strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad

Commentato [am3]: OSS. 1.22 COMUNE

elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

6. Alle stesse condizioni del comma 5 è ammessa la realizzazione:

- di manufatti temporanei e serre di cui all'art. 82 delle presenti norme;
- di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art.83 delle presenti norme;
- di interventi pertinenziali di cui all'art. 38 delle presenti norme, compresa la realizzazione di piscine ed impianti fotovoltaici;
- di interventi riconducibili all'adeguamento sulla sicurezza e tecnologici che non comportano aumento di SE;
- di interventi di ampliamento volumetrico di cui agli articoli 37, 74 e 75 delle presenti norme;
- degli interventi già previsti ed indicati nelle schede norma di cui all'allegato 1 alle presenti norme.

7. Tutti gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggistica Comunale, anche in assenza di vincolo paesaggistico, che esaminerà le proposte secondo i criteri di sostenibilità paesaggistica di cui al PIT-PPR, del PTCP e del presente Piano Operativo, provvedendo, al termine del procedimento, a darne comunicazione alla Provincia ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del PTCP di propria competenza.

8. Le modifiche alla viabilità ricadente negli **ambiti di pertinenza** dei beni storico architettonici devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, podereale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

#### **CAPO V – AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PS**

Art. 31 – Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (AP.1 – AP.2)

1. Le Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP.1 sono quelle individuate dal PS e relative ai beni storico architettonici considerati di notevole valore intrinseco e/o di particolare valore paesaggistico. All'interno di tali aree è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, con esclusione delle addizioni volumetriche e delle strutture pertinenziali di cui all'art.38 e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83.

2. Le Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP.2 sono quelle individuate dal PS e relative ai beni storico architettonici considerati di minore rilevanza paesaggistica o per la presenza di notevoli alterazioni del tessuto edilizio e/o per via di una forte attività agricola ivi insediata. Nel caso di necessità comprovate da apposito PMAA, la realizzazione di nuove residenze e nuovi annessi agricoli è consentita alle seguenti condizioni:

- per le nuove residenze, solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
- per i nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di essere realizzati in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'Area di pertinenza, potranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato.

Commentato [AM4]: OSS. N.12.16

## TITOLO VII - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

### Art. 32 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio

1. La valutazione ambientale del Piano Operativo, secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".
2. Il Rapporto Ambientale ha il compito di descrivere gli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del Piano, oltre che delle misure individuate al fine di mitigare, compensare e ridurre tali impatti.
3. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di V.A.S. ha individuato indicazioni finalizzate ad indirizzare l'attuazione del PO verso la sostenibilità ambientale, che sono state riportate nelle presenti Norme Tecniche
4. Il P.O. assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di sua competenza. Le misure individuate vengono applicate in fase attuativa ovvero all'interno dei PUA, dei PUC e degli interventi diretti, ovvero direttamente dall'Amministrazione e degli Uffici Tecnici Comunali.
5. Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ed il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano Operativo, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, è predisposto con cadenza quinquennale uno specifico Report di Monitoraggio.
6. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente è definito nel "Rapporto Ambientale". Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.
7. L'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., attiva il processo di monitoraggio in collaborazione con l'Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie Ambientali, provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

## PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 33 Sistemi funzionali e disposizioni generali per gli interventi nel territorio

1. La disciplina relativa agli insediamenti esistenti nel territorio contiene:
  - la disciplina delle infrastrutture attraverso l'individuazione del **Sistema della mobilità** (Titolo IX - Capo I);
  - la disciplina del territorio urbanizzato attraverso l'individuazione del **Sistema insediativo** (Titolo X - Capo I)
  - la disciplina del territorio rurale attraverso l'individuazione del **Sistema Ambientale** (Titolo XI - Capo I)
2. Con i **sistemi funzionali** il Piano Operativo stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.
3. Il sistema della mobilità è articolato in:
  - M1: strade extraurbane principali
  - M2: strade extraurbane secondarie
4. Il sistema insediativo comprende:
  - il sistema della Residenza, articolato in:
    - R1 - Nuclei antichi
    - R2 - Nuove espansioni
    - R3 - Filamenti
    - R4 - Residenziale misto
  - Il sistema dei Luoghi Centrali, articolato in
    - L1: dei centri antichi
    - L2: diffusi
  - Il sistema della produzione, articolato in:
    - P1 - Lottizzazioni produttivo artigianali
    - P2 - Aree estrattive
5. Il sistema ambientale è articolato in:
  - V1- riserve di naturalità, che comprende anche:
    - l'ambito V1.1: Il Monte Cetona
  - V2: corridoi ecologici
  - V3: aree produttive agricole, che comprende anche:
    - l'ambito V3.1 crete
  - V4: nuclei e insediamenti sparsi, articolato in:
    - Ambito V4.1: aggregati
    - Ambito V4.2: ville e edifici specialistici
    - Ambito V4.3: complessi colonici
  - V5: ambiti periurbani, che comprende anche:
    - V5.1: di pertinenza dei centri antichi
6. Per ciascun sottosistema o ambito sono indicate:
  - le categorie funzionali caratterizzanti il sistema, quelle complementari e secondarie e quelle non ammesse;
  - gli interventi edilizi consentiti sugli edifici e sugli spazi esistenti

7. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle **categorie funzionali** di cui al comma 3 dell'art. 11 sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa riportate al successivo articolo 12; viceversa quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.

8. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua articolazione, questa deve essere intesa come **funzione esclusiva**; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.

9. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad uno specifico intervento edilizio, questo deve essere inteso come **intervento edilizio esclusivo ammesso**; in questi casi tale intervento sostituisce quelli prescritti dal relativo sottosistema.

10. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui alla presente parte 2 del PO ha valenza a tempo indeterminato, ai sensi del comma 1 lettera a dell'art.95 della LR 65/14 e s.m.i.

11. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi descritti ai successivi artt. 34, 35, 36, 37, 38 e 39 in relazione a quanto specificato al Titolo X – Territorio urbanizzato e al Titolo XI Territorio rurale oltre a quanto indicato nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" in scala 1:2000 per le aree urbane e 1:10.000 per le aree rurali.

12. In tutti gli edifici e spazi aperti localizzati sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi conservativi di cui al successivo art. 35 ed interventi di trasformazione di tipo ri1, ri2 e ri3 di cui al successivo art. 36 commi 4, 5 e 6.

#### **CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

##### **Art. 34 Interventi di manutenzione**

1. Il PO considera interventi di manutenzione quelli di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria** così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria.

3. Sono realizzabili nell'ambito della manutenzione straordinaria gli interventi che prevedono l'incremento dello spessore delle pareti esterne e dei solai di copertura quando finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici.

##### **Art. 35 Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- rc1
- rc2

##### **2. restauro e risanamento conservativo rc1**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rc1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo **di tipo 1**, si prevede un intervento di **restauro** finalizzato alla conservazione, intesa nel senso di conservare il più possibile inalterata la situazione di fatto, rimuovendo le cause di alterazione e rendendo minimi i cambiamenti e soprattutto le demolizioni, impiegando mezzi non invasivi e, ove necessariamente invasivi, il più possibile reversibili sia nella fase di accertamento sia in quella di intervento. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato

nell'accezione sopra riportata.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo storico-critico delle fasi costruttive, da una analisi tipologica e da un rilievo architettonico.

### 3. restauro e risanamento conservativo **rc2**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rc2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo **di tipo 2**, è consentito:

- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non potranno però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
- il ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con struttura in legno o acciaio;
- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne con impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- la realizzazione di soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq.16;
- il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare la sagoma dell'edificio e senza alterare i volumi esistenti, la Superficie Edificabile (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
- è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete;
- è consentito l'incremento dello spessore dei solai di copertura quando finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici; in tali casi è consentita la traslazione degli eventuali elementi di aggetto esistenti (gronda e timpano laterale) e in caso di necessità la loro sostituzione con elementi uguali per forma, dimensione e materiale. In caso di edifici contigui o inseriti all'interno di un tessuto urbano continuo, dovranno essere comunque rispettati e mantenuti gli allineamenti della gronda e degli altri eventuali elementi decorativi presenti in facciata.
- è consentita una modesta variazione della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 40 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi; **potranno essere realizzate lievi modifiche alla sagoma dell'edificio per la realizzazione dei marciapiedi e pertanto modellamenti del terreno circostante nel rispetto della geometria dei fronti e della documentata morfologia del terreno.**
- sono consentiti interventi di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di lievi modifiche alle aperture **al piano terra**, quando queste

Commentato [AM5]: OSS. n.12.16

Commentato [AM6]: OSS 1.1 COMUNE

non alterino la gerarchia delle aperture e siano finalizzate al raggiungimento del rapporto aeroilluminante previsto dalla vigente normativa.;

- per gli interventi sulla copertura con l'obbligo di installazione di idonee misure preventive e protettive (DPGR 75/R/2013), nel caso in cui non sia possibile garantire un accesso alla copertura esterno è consentita la realizzazione di un accesso interno orizzontale od inclinato con i lati di dimensione massima di 0,60 m. o di un accesso costituito da apertura verticale delle dimensioni massime di 0,60 m. di larghezza libera e di 0,90 m. di altezza libera.
- gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale;
- potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato.

Commentato [AM7]: OSS. N.12.16

4. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### Art. 36 Interventi di **ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- ristrutturazione edilizia ri1
- ristrutturazione edilizia ri2
- ristrutturazione edilizia ri3
- ristrutturazione edilizia ri4
- ristrutturazione edilizia ri5

2. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa** di cui al comma 2 la lettera d dell'art.135 bis della LR 65/2014 gli interventi di tipo 1 e 2.

3. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** di cui al comma 3 la lettera h dell'art. ~~134~~ 135 bis della LR 65/2014 gli interventi di tipo 3, 4 e 5.

Commentato [AM8]: OSS. N.2.3 Regione Toscana

#### 4. **ristrutturazione edilizia ri1**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:

- a. consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- b. trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- c. eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- d. incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato all'interno della sagoma esistente;
- e. la demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione a parità di SE demolita e fino ad un massimo del 20% della SE esistente riferita all'edificio

principale, anche a fini residenziali, senza incremento del numero delle unità immobiliari; la ricostruzione di tali volumi non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio principale.

- f. riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
- g. realizzazione di nuove aperture solo nel caso in cui si dimostri che tale operazione è esclusivamente finalizzata al raggiungimento del rapporto di illuminazione necessario a rendere abitabili i relativi locali e che tale rapporto non è raggiungibile attraverso operazioni di lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, di cui al precedente capoverso.
- h. modesta variazione della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 40 cm. nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi; è consentita altresì la variazione della quota della parte di terreno esterna corrispondente allo spazio necessario al camminamento.

Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la modifica della sagoma dell'edificio, ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a) e della lettera h del presente comma 4 e comunque in tutti i casi nei quali il PO consente un intervento di addizione volumetrica;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di tettoie, portici, logge, pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.

#### 5. ristrutturazione edilizia ri2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 2**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4 sono consentiti:

- a. consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
- b. la ricostruzione dei volumi secondari ed accessori di cui al precedente comma 4 lettera e) anche in aderenza all'edificio principale;
- c. modifiche dimensionali alle aperture esistenti;
- d. apertura di nuove porte e finestre; la superficie complessiva delle finestre, comprese quelle già esistenti, non dovrà essere superiore ad 1/3 della superficie vuoto per pieno del prospetto oggetto di intervento.
- e. la realizzazione di tettoie, portici, logge, pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio.

Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;

- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a) ed al comma 2 dell'art.75 lettera a) e dell'intervento di cui alla precedente lettera b) e comunque in tutti i casi nei quali il PO consente un intervento di addizione volumetrica;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

#### **6. ristrutturazione edilizia ri3**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri3 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 3**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, sono consentiti:

- a. demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b. realizzazione di logge e portici;

Non sono consentiti:

- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a), dell'intervento di cui alla precedente lettera b) e di quello di cui al comma 5, lettera b) e della realizzazione di serre solari e comunque in tutti i casi nei quali il PO consente un intervento di addizione volumetrica.
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

#### **7. ristrutturazione edilizia ri4**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri4 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 4**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono consentiti:

- a. demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b. ripristino e sostituzione degli elementi delle superfici esterne.

Non sono consentiti:

- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a), dell'intervento di cui al comma 5, lettera b), di quello di cui al comma 6 lettera b) e della realizzazione di serre solari e comunque in tutti i casi nei quali il PO consente un intervento di addizione volumetrica.

#### **8. ristrutturazione edilizia ri5**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri5 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 5**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 e 7, sono consentiti tutti gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia così come definita dalle norme regionali e nazionali, fino alla demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun

intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

9. Per tutti gli interventi di ristrutturazione previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

10. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

11. ~~Negli in caso di richiesta di sanatoria edilizia relativa ad~~ interventi realizzati, in corso di costruzione o comunque effettuati prima dell'adozione del presente PO, nei quali risultano mantenuti inalterati volume, superficie e carico urbanistico e conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente al momento della loro realizzazione, eventuali lievi modifiche al progetto originario non sono da considerarsi ~~ammissibili, anche se~~ in contrasto con le definizioni di cui al presente articolo, ~~lievi modifiche al progetto originario, quando siano stati comunque mantenuti inalterati volume, superficie e carico urbanistico e purché gli interventi risultino conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente al momento della loro~~ realizzazione.

Commentato [AM9]: OSS n. 2.4 Regione Toscana

#### Art. 37 Interventi di ampliamento volumetrico

1. Il PO considera interventi di ampliamento volumetrico quelli di **addizione volumetrica degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente** e di **sostituzione edilizia** come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo secondo quanto prescritto dal precedente art. 16 e dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.

3. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

4. Gli interventi di ampliamento volumetrico previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- addizione volumetrica av1, di cui alla lettera g dell'art.134 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
- sostituzione edilizia av2, di cui alla lettera l dell'art.134 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

#### 5. Addizione volumetrica **av1**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla av1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, sono consentiti:

- gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

#### 6. Sostituzione edilizia **av2**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla av2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia sono consentiti:

- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata

l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

7. L'intervento di sostituzione edilizia av2 potrà attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

8. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### Art. 38 Interventi pertinenziali

1. Costituiscono **interventi pertinenziali** ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo.

Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2. Il PO considera interventi pertinenziali:

- a. le autorimesse pertinenziali, ferme restando, per il territorio rurale, le limitazioni di cui ai commi 3 e 4 del successivo art.74 e commi 4 e 5 del successivo art.75;
- b. le logge o portici, le tettoie, le cantine interrato, i volumi tecnici ed i volumi accessori (anche in copertura dell'edificio principale), con le prescrizioni di cui al comma 2 lett. b) e c) dell'art.74 e comma 2 lett.c) dell'art.75 per il territorio rurale;
- c. gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali:
  - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato in zona rurale di cui al successivo art.78;
  - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.
  - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
  - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera;
- d. la realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo, compresa la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, anche accorpandoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione; tali volumi potranno essere realizzati anche in aderenza all'edificio principale, ad eccezione di quelli per i quali è previsto un intervento di tipo rc1, rc2 o ri1.
- e. gli spazi (aperti e/o coperti) annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar ristoranti etc.) destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza di quelli già in dotazione dell'esercizio e non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera. Tali spazi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
  - o dimensione massima di 75 mq.
  - o la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiale non autoportante; in particolare la struttura dovrà essere costituita da elementi verticali in legno o

metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato); le pareti di chiusura potranno essere realizzate in materiali diversi, ad esclusione dei materiali plastici (tranne il plexiglas) e devono avere una parte traslucida e finestrata pari ad almeno 2/3 della superficie dell'intero pannello. Per le superfici di calpestio potranno essere realizzate pedane in legno. La copertura potrà essere realizzata in teli, legni, vetro, ferro, rame, plexiglas (con esclusione di tutti gli altri materiali plastici); non potranno essere dotati di impianti tecnologici, fatto salvo l'impianto di illuminazione, né essere collegati ai servizi urbani. Tali opere sono considerate di stretta pertinenza dei pubblici esercizi pertanto la modificazione della destinazione d'uso dell'edificio principale ne comporta la rimozione;

- f. ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche alle fattispecie sopra elencate.

3. Gli interventi pertinenziali di cui al precedente comma, che comportano complessivamente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, ad esclusione dei locali completamente interrati, sono qualificati come interventi di **nuova edificazione**. Sono qualificati come interventi di **nuova edificazione** anche gli interventi pertinenziali localizzati all'interno del sottosistema R1, anche se comportanti una volumetria aggiuntiva inferiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, quando interessanti edifici per i quali è prescritto un intervento rc1, rc2 o ri1.

4. La realizzazione delle piscine in territorio rurale è disciplinata dal successivo art.78

5. Nelle aree urbanizzate, ad esclusione dei sottosistemi R1 ed L1, è consentita la realizzazione di piscine private all'interno del resede dell'edificio o dell'unità immobiliare cui il manufatto è riferito. Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.
- dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o seminterrato, se realizzato sfruttando esistenti salti di quota, o ubicato in volumetrie già esistenti; nel primo caso dovrà avere una Superficie Lorda massima di mq 6,00, con una altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,20;
- non dovrà prevedere dimensioni superiori a 70 mq. (superficie netta della vasca) quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale e 100 mq. quando riferita alla destinazione turistico ricettiva.
- nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico non potranno essere previste piscine prefabbricate completamente fuori terra

6. ~~Le E' consentita la realizzazione di tettoie di cui al comma 2 lett.b potranno avere una superficie coperta max. di 30 mq. Le tettoie piane per il riparo delle autovetture (con inclinazione minima necessaria allo scorrimento superficiale delle acque meteoriche) per il riparo delle autovetture, per le quali vengono utilizzati, come elementi di copertura, pannelli fotovoltaici disposti in piano e con inclinazione minima necessaria allo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, potranno essere realizzate mediante cioè di una struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi per la copertura dei posti auto. Tale struttura dovrà essere libera su tutti i lati e potrà avere una superficie massima non superiore a 12,550 mq. In caso di più posti auto, le coperture dovranno essere separate le une dalle altre e potranno essere realizzate un massimo di 5 tettoie in sequenza di superficie coperta. Per la copertura di tali tettoie potranno essere utilizzati anche i pannelli fotovoltaici e/o solari; questi ultimi potranno essere installati anche su pergolati disposti separati tra di loro in modo tale da mantenere una adeguata superficie permeabile.~~

Commentato [AM10]: OSS 1.2 COMUNE

7. I manufatti di cui al precedente comma non sono consentiti nelle seguenti zone:

- nelle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici del PTCP;
- nel sottosistema R1 nuclei antichi;
- nelle aree archeologiche di cui all'art.70;
- nel sottosistema V2: corridoi ecologici;
- nell'ambito V4.2: ville e edifici specialistici.

8. Per la sistemazione dei resedi sono previste le seguenti norme:

- l'altezza massima delle recinzioni pertinenziali non potrà superare 1,80 mt.
- le recinzioni in muratura non potranno avere un'altezza superiore a mt.1.00; sopra tale altezza sono consentite esclusivamente chiusure con rete, ringhiera, siepi, ecc.

9. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo, ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del presente PO ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, è ammessa nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme.

10. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### Art. 39 Ricostruzione di edifici diruti

1. Con il termine "edificio diruto" si intende un manufatto costituito da alcune rimanenze di mura perimetrali o in cui sia presente solo la parte della muratura perimetrale, con assenza, anche parziale, di copertura e di strutture orizzontali, di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo o l'originaria conformazione tipologica, ai fini della sua ricostruzione.

2. Per gli edifici diruti ricompresi nelle Schede Norma e per quelli totalmente o parzialmente distrutti, per i quali il PO prescrive un intervento di restauro e risanamento conservativo, è ammesso l'intervento di ricostruzione a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari, rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. L'intervento di ricostruzione dovrà prevedere la fedele riproposizione dei volumi preesistenti, intendendo con ciò il mantenimento delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive, le tecniche di finitura ed i tipi di materiali dell'edificio originario. Sono fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo XII delle presenti norme

3. Per gli edifici diruti non ricompresi nelle fattispecie di cui al precedente comma 1, ferma restando la necessità di presentare la stessa documentazione richiesta al comma 12, è consentita la sua ricostruzione anche con diversa sagoma e area di sedime, mantenendo il volume originario.

4. Gli interventi di cui al presente articolo, quando riferiti a complessi costituiti da più edifici e che comportano la riconfigurazione dell'area di pertinenza, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

5. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

Commentato [AM11]: OSS n.2.5 REGIONE TOSCANA

## TITOLO IX - INFRASTRUTTURE VIARIE

### CAPO I – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 40 Il Sistema della mobilità

1. Il Sistema della **MOBILITÀ (M)** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi, impianti di distribuzione carburanti, impianti pubblicitari.

2. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- M1: strade extraurbane principali: cioè le infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali* in base alla classificazione del vigente Codice della Strada;
- M2: strade extraurbane secondarie: cioè le infrastrutture definite come *Strade extraurbane secondarie* in base alla classificazione del vigente Codice della Strada.

3. La classificazione di cui al precedente comma costituisce la classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada. I requisiti e le descrizioni di ogni singola classe funzionale, così come gli elementi dimensionali devono essere assunti per la progettazione di nuove strade, mentre per le strade esistenti sono da considerarsi quali obiettivi cui tendere negli eventuali interventi di riorganizzazione.

4. Lungo le infrastrutture viarie esistenti potranno essere realizzate delle fasce di ambientazione (art. 51 PS) all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati. Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:

- il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
- il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi anche con fitocenosi autoctone coerenti con gli stadi di recupero dinamico delle diverse serie di vegetazione;
- la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con strutture realizzate mediante elementi naturali quali terreno e fitocenosi, sia con pannelli fonoassorbenti;
- la possibilità per i piccoli animali di sottopassare o sovrappassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m.

5. Lo spessore della fascia di ambientazione, è variabile in funzione delle sue finalità, e viene determinato in sede progettuale contestualmente agli interventi necessari al perseguimento delle finalità stesse. La sua ampiezza non potrà – salvo casi di comprovata necessità - eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della strada.

### CAPO II - STRADE

Art. 41 M1: strade extraurbane principali

1. Le strade appartenenti al sottosistema M1 corrispondono alle infrastrutture definite nel codice della Strada come *Strade extraurbane principali* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile;

- ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra;
- le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati;
- dovranno essere contraddistinte da segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

2. Sulle strade appartenenti al sottosistema M1 sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- a - movimenti di autoveicoli privati;
- b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
- p - movimento e sosta di pedoni.

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 43.

Art. 42 M2: strade extraurbane secondarie

1. Le strade appartenenti al sottosistema M2 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strade extraurbane secondarie* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- strade ad unica carreggiata;
- con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
- con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.

2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- a - movimenti di autoveicoli privati;
- b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
- p - movimento e sosta di pedoni.

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 – purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno dei Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui al Titolo IV. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 43.

### **CAPO III - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ**

Art. 43 Gli impianti di distribuzione carburanti

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" sono riportati con sigla **Mc** gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.

2. Nuovi impianti di distribuzione carburanti sono consentiti ai sensi delle normative statali e regionali vigenti lungo tutte le strade del territorio comunale ad esclusione di:

- quelle di interesse paesistico e viabilità storica di cui al successivo art.72;
- quelle interne al sistema insediativo di cui al successivo art.45;

3. Negli impianti esistenti, fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere, sono

consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza.

4. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché quelli di ampliamento degli impianti esistenti, dovranno garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici con riferimento alla Superficie Territoriale (St) dell'impianto:

- Indice di Copertura (IC) : 10%
- Superficie Edificabile (SE) complessiva massima dei locali di servizio: 500 mq.
- altezza massima delle pensiline Hmax : ml 7,00
- per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;
- per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani;
- tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada.

5. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 16, 17, e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:

- corsie di accesso e di uscita
- piazzali di sosta per autoveicoli
- messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- pensiline
- canalizzazioni varie
- chioschi prefabbricati ad un solo piano
- sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

6. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con Superficie di Vendita (SV) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con Superficie di Somministrazione non superiore a mq 300.

7. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

8. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni.

9. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

10. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti non dovrà comportare la modifica e/o alterazione degli impianti vegetazionali di pregio eventualmente esistenti e non interferire con le aree coperte da foreste e boschi.

11. Nell'ubicazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti dovrà essere rispettata una distanza minima dalle abitazioni, dagli edifici direzionali, da quelli commerciali e turistico ricettivi non inferiore a 50 mt. Tale distanza minima è estesa a 100 mt. per tutti i servizi pubblici costruiti e non costruiti con l'esclusione dei parcheggi. Tale distanza minima di rispetto dovrà essere misurata dal perimetro esterno del lotto di intervento all'area di pertinenza dell'abitazione o del servizio pubblico.

12. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

Art. 44 Gli impianti pubblicitari

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, e dal Regolamento Comunale per la disciplina degli impianti di pubblicità approvato con D.C.C. n. 62 del 24.11.2003 e ss.mm.ii., l'installazione degli impianti pubblicitari è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle strade di interesse paesistico e viabilità storica di cui al successivo art.72 la collocazione di nuovi impianti pubblicitari è subordinata alla valutazione della compatibilità della tipologia dell'impianto, sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.

3. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 corrispondenti ai Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo la realizzazione di strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche, così come stabilito dal precedente art.23 comma 19.

4. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 corrispondenti ai territori coperti da foreste e boschi non è consentito l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche, così come stabilito dal precedente art.26 comma 2.

5. La collocazione di mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

## TITOLO X - TERRITORIO URBANIZZATO

### CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 45 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito:

- dal sistema della **RESIDENZA (R)**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi di quartiere correlati all'insediamento residenziale (Capo II);

- dal sistema dei **LUOGHI CENTRALI (L)**, cioè dai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività (comprendono piazze, strade pedonali e/o commerciali, giardini, parchi ed edifici di interesse collettivo (Capo III);
- dal sistema della **PRODUZIONE (P)**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, alle attività turistico ricettive e commerciali, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione (Capo IV)

## CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA

### Art. 46 - Sistema della residenza

1. Il sistema della residenza corrisponde ai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema della Residenza **R1 - Nuclei antichi** (di cui al successivo art.47)
- Sottosistema della Residenza **R2 - Nuove espansioni** (di cui al successivo art.48)
- Sottosistema della Residenza **R3 - Residenziale misto** (di cui al successivo art.49)
- Sottosistema della Residenza **R4 - Filamenti** (di cui al successivo art.50)

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è la residenza nelle articolazioni previste al precedente art. 12 comma 1. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:

- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. All'interno del sottosistema **R1: nuclei antichi**, non è ammessa la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone di cui al comma 1 lett. a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii; negli altri sottosistemi residenziali tali manufatti, nel numero massimo di uno per ciascuna unità abitativa, potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- a) ingombro non superiore a mq 4. Nel caso di aree condominiali l'ingombro esterno non potrà superare mq 10;
- b) siano realizzati in legno;
- c) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
- d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,00; privo di portici, tettoie, pensiline e con oggetto di gronda non superiore a 40 cm.
- e) dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono sempre ammessi.

Art. 47 – Sottosistema della Residenza **R1: nuclei antichi**

1. Il Sottosistema R1 è riferito ai nuclei antichi di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine (Tavv. 1, 2, 3a, 3b). Nel sottosistema **R1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la **sigla Tc1** localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest’ultimo, anche al piano primo;
- attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- attività direzionali;
- servizi e attrezzature di uso pubblico con l’esclusione dell’articolazione “Scm”.

2. Nel sottosistema **R1**, gli interventi ammessi per i singoli edifici e spazi aperti privati sono riportati nelle tavole 6, 7, 8: Interventi nei centri e nuclei storici relativi a San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine. Nei nuclei di Fighine, Via Piana e Stabbiano di Sotto valgono inoltre i disposti di cui al comma 2 del successivo art.64 Ambito V4.1. Sugli altri edifici e spazi non compresi nelle tavole suddette, ma compresi all’interno del sottosistema R1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi i seguenti **interventi**:

- interventi di restauro e risanamento conservativo rc2.

3. Gli interventi ammessi per la Villa Via Piana a Palazzone sono riportati nell’Allegato 01 Schede Norma dei BSA (Scheda Norma n. 579).

4. Nel sottosistema R1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni **specifiche**:

- l’ammissibilità del cambio di destinazione d’uso dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
- dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l’immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e la tipologia e i materiali degli infissi e dei sistemi di oscuramento se presenti, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi, qualora congrui per forma e materiali; la forma degli infissi potrà essere adattata alle esigenze di eventuali nuove destinazioni d’uso di cui al comma 1.
- la forma, tipologia e materiali degli infissi potranno essere adattati alle nuove esigenze di cambi di destinazione d’uso, qualora ne sia comprovata la necessità e valutando con attenzione la soluzione proposta. I nuovi infissi potranno essere realizzati in legno o ferro verniciato con colorazioni tradizionali e con vetri del tipo extrachiaro non riflettenti, generalmente a due battenti.
- nell’installazione di infissi esterni (sistemi di oscuramento) si dovranno impiegare persiane in legno verniciato nelle colorazioni tradizionali; laddove non siano presenti, la messa in opera dovrà essere attentamente valutata;
- nell’installazione di infissi esterni (sistemi di oscuramento) si dovranno impiegare persiane in legno verniciato nelle colorazioni tradizionali; laddove non siano presenti, la messa in opera dovrà essere attentamente valutata;
- sono comunque vietati gli elementi non tradizionali estranei al contesto storico quali ad esempio telai, cornici esterne e avvolgibili;
- non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, comprese le terrazze a tasca, balconi e tettoie;
- per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. di interesse storico e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva

Commentato [am12]: OSS. N.13

immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari;

- non è consentito al piano terra per le finestre aperture prospicienti la pubblica via, l'apposizione di infissi esterni che si aprano all'esterno.

5. Gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.

6. E' consentito il recupero anche con mutamento di destinazione d'uso dei **volumi secondari ed accessori** ed il loro eventuale trasferimento all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio al quale sono riferiti, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria e quando non si tratti di edifici di rilevante valore storico o documentale.

Art. 48 Sottosistema della Residenza **R2**: nuove espansioni

1. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
- attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- servizi e attrezzature di uso pubblico con l'esclusione dell'articolazione "Scm".

2. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- Interventi di ristrutturazione edilizia ri5.
- Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 20% della SE esistente.
- Sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo del 25% della Superficie Edificabile (SE) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione";
- gli interventi pertinenziali di cui all'art.38

Art. 49 Sottosistema della Residenza **R3**: residenziale misto

1. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
- attività produttive limitatamente alla articolazione la: attività artigianali.
- servizi e attrezzature di uso pubblico con l'esclusione dell'articolazione "Scm".

2. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- Interventi di ristrutturazione edilizia ri5
- Addizione volumetrica av1, da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima

- concessa;
- Sostituzione edilizia av2, con un incremento massimo del 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art.38

Art. 50 Sottosistema della Residenza **R4**: filamenti

1. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- attività turistico ricettive: Tr1 e Tr4;
- attività direzionali;

2. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- Interventi di ristrutturazione edilizia fino a ri3;
- Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa;
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art.38

**CAPO III – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI**

Art. 51 Sistema dei luoghi centrali

1. Il Sistema dei luoghi centrali corrisponde agli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico; su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio; al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento; un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti; essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale. In particolare in un contesto come quello di San Casciano dei Bagni esiste anche una rete di edifici di interesse pubblico e di luoghi centrali diffusa nel territorio con particolare riferimento agli ambiti periurbani. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema dei luoghi centrali **L1: dei centri antichi** (di cui al successivo art.52)
- Sottosistema dei luoghi centrali **L2: diffusi** (di cui al successivo art. 53)

2. Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico nelle articolazioni previste al precedente art. 8. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:

- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa ri2.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

Art. 52 Sottosistema **L1**: luoghi centrali dei centri antichi

1. Nel sottosistema L1: luoghi centrali dei centri antichi, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre ai servizi e le attrezzature di uso pubblico, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- attività commerciali al dettaglio: **Tc1**;
- le attività direzionali;
- attività turistico ricettive: **Tr1**;
- residenza solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

2. Nel sottosistema **L1**, gli interventi ammessi per i singoli edifici e spazi aperti privati sono riportati nelle tavole 6, 7, 8: Interventi nei centri e nuclei storici relativi a San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine. Sugli altri edifici e spazi non compresi nella schedatura suddetta, ma compresi all'interno del sistema L1 o relativi ambiti, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- interventi di restauro e risanamento conservativo rc2

3. Nel sottosistema L1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni derivanti dall'applicazione degli artt. 34, 39 e 44 del vigente Piano Strutturale.

- a. per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
- b. nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
- c. per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
- d. dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi;
- e. non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi, tettoie e terrazze a tasca;
- f. per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. quando di interesse storico e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

4. Gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.

Art. 53 Sottosistema **L2**: luoghi centrali diffusi

1. Nel sottosistema L2: luoghi centrali diffusi, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

2. Nel sottosistema L2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi:

- tutti gli interventi trasformativi di cui al precedente art.36 che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un

insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

- gli interventi pertinenziali

3. Per i seguenti edifici e/o complessi valgono le prescrizioni riportate nell'allegato 01 Schede norma dei BSA:

- Cappella di San Giuseppe (Scheda Norma n. 160)
- Gli stabilimenti bagni termali (Scheda Norma n. 508)
- Cappella di Palazzone (Scheda Norma n. 573)
- Chiesa di Santa Maria Assunta (Scheda Norma n. 571)

#### **CAPO IV – SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

##### Art. 54 Sistema della Produzione

1. Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema della produzione **P1 - Lottizzazioni produttivo artigianali** (di cui al successivo art. 55)
- Sottosistema della produzione **P2 - Aree estrattive** (di cui al successivo art. 56)

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle articolazioni previste dal comma 2 dell'art.12. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:

- la residenza;
- le attività turistico ricettive.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

##### Art. 55 - Sottosistema della produzione **P1**: aree produttivo artigianali

1. Nel sottosistema **P1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre all'attività industriale e artigianale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:

- attività commerciali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività direzionali;

2. Nel sottosistema **P1** non sono consentite le attività insalubri di prima classe, ad esclusione di quelle per le quali è dimostrabile che l'attività non reca nocimento alla salute del vicinato in quanto sono state messe in atto tutte le cautele per annullare gli impatti sulla salute pubblica

3. E' ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale ove già presente ed il suo riconoscimento anche in forma autonoma rispetto alla destinazione produttiva cui è stata originariamente legata. In quest'ultimo caso è comunque necessaria la verifica dei criteri di agibilità, salubrità e idoneità igienico sanitaria anche con riferimento ai livelli di inquinamento acustico presenti nell'area.

4. Nel sottosistema **P1**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
- a. Interventi di ristrutturazione edilizia fino ad ri5;
  - b. Addizione volumetrica av1 fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%.
  - c. Sostituzione edilizia av2 fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%;
  - d. gli interventi pertinenziali.

Art. 56 Sottosistema della produzione **P2**: aree estrattive

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono riportati i perimetri delle aree a destinazione estrattiva così come individuate dal Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Regione Toscana, di seguito denominato **PRAER**. Nel territorio di San Casciano dei Bagni sono individuate le seguenti aree estrattive:

- le1: Le Ripe
- le2: Il Sassone
- le3: La Fornace
- le4: Ponte a Rigo

2. Nelle aree destinate ad attività estrattiva gli interventi sono regolati dagli strumenti di pianificazione previsti dalle norme regionali in materia. Prima dell'inizio lavori, comunicato agli enti competenti, le aree estrattive devono essere dotate di una rete di termini topografici permanenti quotati e georiferiti; intorno al perimetro di cava deve essere apposta idonea segnalazione di pericolo, posta ad intervalli regolari.

3. All'interno dello stesso bacino estrattivo è ammesso il rilascio di più autorizzazioni alla coltivazione di singole aree di cava, all'interno della quale non potranno essere rilasciate contemporaneamente autorizzazioni su più lotti.

4. Le autorizzazioni alla coltivazione verranno rilasciate con apposito atto secondo quanto previsto dalla L.R. 35/2015 e successive modifiche e integrazioni.

5. Per le aree di cava sottoposte a vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004), dovrà essere attivata idonea procedura autorizzativa avente una durata uguale all'autorizzazione della coltivazione.

6. Nelle aree estrattive ubicate nelle vicinanze di zone classificate a vincolo archeologico ex Legge 1089/89 o di interesse archeologico, anche presunto, il comune valuterà la necessità di prevedere la "Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico" di cui all'art. 2 ter e quater della Legge 109/2005.

7. Conformemente alle Norme dello schema di P.T.C. approvato con D.C.P. di Siena in data 14 dicembre 2011 n° 124 che, in materia di attività estrattive, al punto 10.6.4 recita "*per quanto concerne le aree individuate come prescrizione localizzativa dal Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (PAERP) di cui al Capo 2 della L.R. 3 novembre 1998 n° 78, la regolamentazione delle relative attività fa riferimento alla normativa del PTCP - punto 10.1.2, se esse insistono in aree sensibili di classe 1 e al punto 10.1.3 se insistono su aree sensibili di classe 2*". Al comma 16 di cui ai punti precedenti recita "*per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in aree di classe di sensibilità 1 e 2 si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5*".

8. Nella eventualità che sia stato riscontrato un acquifero superficiale si dovrà provvedere al monitoraggio qualitativo da concordare con l'ufficio tecnico comunale. In tal caso si dovrà predisporre di una rete di monitoraggio delle acque sotterranee comprendente almeno due piezometri posizionati, quotati e georeferenziati, uno a monte ed uno a valle della direzione di flusso principale della falda.

9. Nell'area estrattiva è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere ed impianti connessi con l'attività estrattiva, ivi comprese tettoie, servizi igienici, locali tecnici. La realizzazione

d'impianti di prima e seconda lavorazione è soggetta a concessione ed è vietata nelle aree soggette a rischio idraulico. Non è ammesso in nessun caso il recupero definitivo di volumi tecnici esistenti e/o realizzati in queste fasi.

10. Le singole cave dovranno essere progettate suddividendo l'area estrattiva in lotti omogenei, con un minimo di due, in funzione delle dimensioni e delle caratteristiche minerarie dell'area di cava.

11. Per ogni area di cava dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione e ripristino dei luoghi comprendente tutti gli elaborati richiesti dalla normativa vigente; il progetto dovrà contenere inoltre gli elementi conformi alla normativa vigente in materia di acque, emissione di polveri in atmosfera, rifiuti di cava, rumore. Dovrà inoltre essere effettuata apposita valutazione di impatto acustico ambientale.

12. Per ogni area di cava dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione e ripristino dei luoghi, le cui modalità di redazione ivi compresa la documentazione e le cartografie da presentare al Comune, sono quelle indicate dall'art. 17 e seguenti della L.R. 35/2015 e successive modifiche e integrazioni, nonché da quanto eventualmente richiesto nei casi specifici dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.

13. Nella definizione degli interventi di ripristino particolare attenzione andrà posta ai valori paesaggistici dell'area che dovranno essere individuati, anche mediante una indagine storica, salvaguardati e valorizzati.

14. L'intervento su ogni singolo lotto potrà essere suddiviso in fasi, tali da consentire la verifica biennale da parte dell'Amministrazione. Un anno prima del termine dei lavori di un singolo lotto potrà essere presentata domanda di coltivazione per un lotto consecutivo purché corredata da documentazione fotografica che attesti il completo ripristino della prima fase di inerbimento e piantumazione del lotto in lavorazione per una superficie pari ad almeno il 50% dello stesso, salvo diverse indicazioni previste dal progetto. Il rilascio dell'autorizzazione per il lotto consecutivo è subordinato alla dimostrazione, mediante documentazione fotografica, del completo ripristino della prima fase di inerbimento e piantumazione del lotto esaurito per una superficie pari ad almeno il 90% dell'area autorizzata e dalla completa gradonatura, secondo progetto, dell'intero lotto, quando prevista, salvo diverse indicazioni specificate dal progetto. Resta inteso che le superfici da computare saranno solo quelle per le quali il progetto prevede il ripristino.

15. Il progetto deve prevedere, per quanto possibile, i tempi ed il calendario dei lavori e delle opere a verde. L'onere della demolizione dei manufatti ed il ripristino della cava deve essere esplicitamente menzionato e conteggiato per il rilascio della fideiussione bancaria. Il progetto di ripristino dovrà contenere anche le modalità di ricostituzione agraria al fine di restituire alla destinazione finale suoli non sterili.

16. Tutti i progetti dovranno essere redatti in conformità con le presenti norme e da quanto prescritto dalle specifiche schede allegate alla relazione geologica.

17. Inadempienze progettuali, difformità di coltivazione rispetto al progetto approvato, cattiva conduzione delle cave o di quanto stabilito dall'autorizzazione, potranno essere causa di sospensione o revoca dell'autorizzazione stessa.

18. A tutela della qualità di vita della popolazione che vive ed opera in prossimità delle zone estrattive, dovranno essere evitati impatti negativi con riferimento agli aspetti rumore e polveri, tanto nell'attività di coltivazione quanto in quella di ripristino, per una distanza di almeno 150 mt dall'area estrattiva.

19. Una volta dismessa l'attività estrattiva dovranno essere demolite tutte le strutture, anche preesistenti, nei piazzali e nelle strade di accesso, salvo diversa disposizione dell'ufficio comunale competente.

20. Per quanto non previsto ed in quanto compatibili, si applicano le disposizioni della L.R. 25 marzo 2015 n. 35.

## TITOLO XI - TERRITORIO RURALE

### CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 57 Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il sistema **AMBIENTALE (V)** corrisponde ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti – diffusi. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema Ambientale **V1- riserve di naturalità** (art. 58) articolato in:
  - o ambito V1.1: Il Monte Cetona(art.59)
- Sottosistema Ambientale **V2: corridoi ecologici** (art. 60)
- Sottosistema Ambientale **V3: aree produttive agricole** (art. 61) articolato in:
  - o Ambito V3.1: Le Crete (art. 62)
- Sottosistema Ambientale **V4: nuclei e insediamenti sparsi** (art.63) articolato in:
  - o Ambito V4.1: nuclei rurali (art.64);
  - o Ambito V4.2: ville e edifici specialistici (art.65);
  - o Ambito V4.3: complessi colonici (art.66)
- Sottosistema Ambientale **V5: ambiti periurbani** (di cui al successivo art. 67) articolato in:
  - o Ambito V5.1: di pertinenza dei centri antichi e nuclei storici (art.68);
  - o Ambito V5.2: periurbani (art.68).

2. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:

- le attività industriali e artigianali riferite alle articolazioni **Ip** (fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo) e **Ia** (attività artigianali).
- le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2** (medie strutture di vendita).
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tci**.

4. Sono ammesse le seguenti articolazioni se riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e/o quando esplicitamente previste dalle presenti norme:

- Ie - attività estrattive;
- Stt - impianti tecnici e tecnologici

5. E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

6. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

8. All'interno del territorio rurale sono individuate le pertinenze delle ville e degli edifici specialistici di cui all'art. 65 e dei complessi colonici di cui all'art. 66. All'interno di tali pertinenze, oltre alle prescrizioni dei richiamati articoli, valgono le prescrizioni specifiche riportate nelle relative Schede Norma di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, come specificato all'art. 57bis. Sono inoltre individuate le aree di pertinenza del patrimonio edilizio diffuso di minore valore ma

comunque dotate di scheda conoscitiva per le quali, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" valgono per le destinazioni d'uso le prescrizioni del Sottosistema di appartenenza e le prescrizioni dell'art.76 e per gli interventi sugli edifici quelli ammessi dagli artt. 74 e 75.

9. In tutte le aree ricomprese all'interno del Sistema Ambientale sono consentiti i seguenti interventi:

- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

10. E' consentita la realizzazione, all'interno dell'area di pertinenza edilizia di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone di cui al comma 1 lett. a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, nel numero massimo di uno per ciascuna unità abitativa, alle seguenti condizioni:

- a) ingombro non superiore a mq. 4;
- b) siano realizzati in legno;
- c) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
- d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,00; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm.
- e) dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico.

11. Non è consentita la realizzazione di nuove strade, anche campestri, mentre è consentita la modifica ai tracciati esistenti nel rispetto di quanto prescritto dai successivi artt. 71 e 72

Commentato [AM13]: OSS. 1.3 COMUNE

Art. 57bis Disposizioni generali per le Schede Normative (allegato 1)

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici e dei complessi colonici; gli interventi consentiti sono indicati attraverso le Schede Normative di cui all'allegato 1 alle presenti NTA. In tali schede sono specificati, con carattere prescrittivo:

- a. gli interventi ammessi su ogni singolo edificio;
- b. gli eventuali interventi ammessi sugli spazi aperti;
- c. le modalità di attuazione degli interventi;
- d. alcune prescrizioni di carattere generale.

2. In merito alla prescrizioni di carattere generale di cui al comma 1 lettera d) si specifica che previa richiesta formale da presentare all'Amministrazione Comunale potrà essere consentito da quest'ultima, senza costituire variante al presente PO, un diverso trattamento delle superfici murarie degli edifici, se adeguatamente motivato e documentato.

3. Eventuali oggettivi errori materiali o erronee rappresentazioni (consistenza, utilizzazione, destinazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile) riscontrabili nelle Schede Normative dell'allegato 1, possono essere corretti su richiesta dell'interessato. Tali richieste saranno valutate dal Settore "Area Urbanistica", il quale provvederà a verificare l'effettiva presenza delle problematiche riscontrate ed a proporre la correzione dell'allegato 1 con conseguente aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014. Nel caso in cui, a seguito di tale aggiornamento, si renda necessaria una ridefinizione degli interventi ammessi dalla Scheda Norma, il Settore "Area Urbanistica" potrà procedere con la proposta di

revisione della parte prescrittiva della Scheda stessa, anche avvalendosi, se lo ritiene opportuno, del parere consultivo della Commissione del Paesaggio. La proposta finale, assieme alla nuova scheda conoscitiva, verrà ratificata dal Consiglio Comunale senza che tale procedura costituisca variante al presente PO, fermo restando quanto stabilito dal comma 5.

4. La procedura di cui al comma 3 è applicabile anche per le Schede Norma riferite a quei contesti dove non è stato possibile accedere e provvedere alla verifica dei caratteri degli edifici e del resede e conseguentemente procedere alla corretta assegnazione del tipo di intervento.

5. Per le schede dell'allegato 1 nelle quali è riportata la classificazione "Edificio monumentale o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico o ambientale", la modifica della parte prescrittiva della Scheda Normativa non può essere effettuata mediante la procedura di cui al comma 3, rendendosi necessaria, in tal caso, specifica Variante al PO.

#### Art. 58 Sottosistema Ambientale **V1: riserve di naturalità**

1. Il Sottosistema Ambientale **V1** corrisponde alle *aree di massima valenza ecologica*, prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco, caratterizzate pertanto da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica, ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli. Esse definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.

2. All'interno del Sottosistema Ambientale **V1** è individuato l'ambito **V1.1: Il Monte Cetona** per il quale dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 59.

3. Nel Sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- la residenza **R**;
- le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** di cui al comma 3 dell'art.12 e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare;
- le attività turistico ricettive **Tr**;
- le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni) di cui al comma 5 dell'art.12.

4. Nel sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali nel rispetto di quanto prescritto dal successivo art.81 e solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo.

5. E' consentita la realizzazione di:

- manufatti temporanei e serre di cui all'art.82
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83
- strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive di cui al successivo art. 78;

6. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale **V1**: delle riserve di naturalità, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

#### Art. 59 Ambito **V1.1: Monte Cetona**

1. All'interno dell'ambito **V1.1** la realizzazione di nuovi edifici rurali è condizionata alla dimostrazione dell'impossibilità di localizzare tali costruzioni al di fuori dei limiti dell'ambito **V1.1**.

2. E' vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con la sola eccezione delle piscine e dei maneggi per i quali dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni di cui al successivo art. 78.

3. E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

~~4. Non è consentita la realizzazione di nuove strade, anche campestri, mentre è consentita la modifica ai tracciati esistenti nel rispetto di quanto prescritto dai successivi artt. 71 e 72~~

5.4. Qualsiasi intervento edilizio all'interno dell'ambito V1.1. dovrà garantire:

- la conservazione delle fitocenosi di interesse regionale;
- la conservazione e la salvaguardia di alberi di grosse dimensioni;
- la conservazione e l'eventuale miglioramento qualitativo e quantitativo (ampliamento della superficie occupata) dei boschi misti mesofili;

6.5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Ambito **V1.1** - Il Monte Cetona, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

**Commentato [AM14]:** OSS. 1.3 COMUNE (vedi anche art. 57 comma 11)

Art. 60 Sottosistema Ambientale **V2**: corridoi ecologici

1. Il Sottosistema Ambientale V2 – i corridoi ecologici, corrisponde alle aree di *alta valenza ecologica* costituite dall'insieme degli elementi sensibili, dal punto di vista idrologico ed ambientale e di elevata naturalità. Sono aree prevalentemente boscate (bosco igrofilo) organizzate sui corridoi fluviali, sui fossi, sulle connessioni degli affluenti e su importanti tratti della maglia stradale specialmente di crinale. Risultano una componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per l'indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree di transizione, gli spazi verdi urbani) costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.

2. Nel Sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", è ammessa la sola funzione agricola ad esclusione degli edifici rurali già ad uso abitativo.

3. Nel Sottosistema **V2** non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

4. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sugli edifici esistenti, sia a destinazione agricola che non agricola sono ammessi i seguenti **interventi**:

- restauro e risanamento conservativo rc2
- ristrutturazione edilizia ri4;

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ri5 sono consentiti solo se non pregiudicano la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.) e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 6, 7 e 8.

6. All'interno del Sottosistema V2 sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;

- la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate.
- non sono consentite le autorimesse interrato o seminterrate

7. Interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti.

8. Sulle aree con vegetazione ripariale sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica ed escavazione di materiali lungo le sponde occupate da vegetazione ripariale, salvo necessità di sicurezza idraulica.

9. E' consentita la realizzazione di recinzioni solo nei casi previsti dal comma 4 del successivo art.79, salvo norme più restrittive di settore idraulico.

10. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

11. Gli eventuali interventi dovranno avere quali indirizzi principali:

- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- il miglioramento della qualità delle acque.
- la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Art. 61 Sottosistema Ambientale **V3**: aree produttive agricole

1. Il Sottosistema Ambientale **V3 - Aree produttive agricole** corrisponde alle aree di *ridotta valenza ecologica* costituite dai grandi spazi aperti collinari e di fondovalle destinati prevalentemente o in via esclusiva alle colture agricole, per lo più estensive quali grano, girasoli, foraggio e, in alcuni casi, da colture intensive quali oliveti e vigneti anche se di minore dimensione. La maglia dei percorsi che lo attraversa è per lo più di crinale o di mezza costa, per cui offre una buona qualità di vedute del territorio. In questo sistema sono presenti laghi, creati artificialmente come supporto all'irrigazione, che rappresentano habitat umidi di elevato interesse naturalistico. Sono le aree agricole dove l'agricoltura rappresenta l'uso del suolo principale.

2. All'interno del Sottosistema Ambientale V3 è individuato l'ambito **V3.1: Le Crete** per il quale dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 62.

3. Nel Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni**

complementari secondarie:

- la residenza **R**;
- le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare;
- le attività turistico ricettive **Tr**;
- le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni).

4. Nel sottosistema **V3** è consentita la realizzazione di:

- nuovi edifici rurali di cui all'art.81
- manufatti temporanei e serre di cui all'art.82
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83
- strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive di cui al successivo art. 78.

5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale V3: Aree produttive agricole, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

**Art. 62 Ambito V3.1: crete**

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali, nel rispetto dell'art.29 del PS è ammessa solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti.

2. E' consentita la realizzazione di:

- manufatti temporanei e serre di cui all'art.82
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83
- strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive di cui al successivo art. 78;

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'Ambito V3.1 – Le Crete, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

**Art. 63 Sottosistema ambientale V4: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico**

1. Il Sottosistema rurale **V4** corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale. Questo corrisponde ad alcuni nuclei rurali, all'insieme degli edifici riferibili alle ville, agli edifici specialistici (chiese, monasteri, oratori, ecc.) ed ai complessi colonici (costituiti in genere dal nucleo principale e dagli annessi secondari).

2. Il Sottosistema rurale **V4** è articolato nei seguenti ambiti:

- Ambito **V4.1**: nuclei rurali;
- Ambito **V4.2**: ville e edifici specialistici;
- Ambito **V4.3**: complessi colonici

3. Gli interventi ammessi all'interno dei singoli ambiti di cui al comma precedente sono specificati nel dettaglio nei successivi artt. 64, 65 e 66.

4. Alla richiesta di interventi edilizi sugli edifici appartenenti al Sottosistema rurale V4 quando riferiti alla ristrutturazione edilizia ri3, dovranno essere necessariamente allegati:

- la descrizione analitica dello stato originario, delle modifiche intercorse e dello stato

attuale dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;

- la configurazione storica ed attuale delle aree aperte intimamente connesse (resede) e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
- la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche privi di valore storico architettonico, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
- il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.

5. Negli interventi di risanamento conservativo rc1 e rc2 e in quelli di ristrutturazione edilizia di tipo ri1 e ri2 si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a. nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; per le aperture con larghezza inferiori o pari a ~~80-100~~ 100 cm, è possibile l'installazione di infissi ad unica anta; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- b. le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- c. le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- d. gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
- e. non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - comignoli in cemento di tipo industriale;
  - pluviali in PVC;
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
- f. in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- g. nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri

Commentato [AM15]: OSS. 1.4 COMUNE

interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;

- h. i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

6. Ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo è ammessa la demolizione delle superfetazioni ed il loro recupero in termini di Superficie Coperta, se finalizzati al miglioramento funzionale, architettonico e strutturale dell'edificio principale. Il nuovo volume recuperato dovrà mantenere la funzione originaria di volume accessorio e dovrà avere un'altezza massima di un piano.

7. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno prevedere la tutela e la conservazione di tutte le componenti significative quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie, ecc. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità verso il contesto paesaggistico e il bene stesso. Dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per la delimitazione delle **aree di pertinenza** non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo.
- in corrispondenza dell'area di pertinenza sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto;
- il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
- non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

Art. 64 Ambito **V4.1**: nuclei rurali

1. Fanno parte di tale ambito i seguenti nuclei rurali:

- Sasso
- Cammattole

2. Per ciascuno dei nuclei rurali di cui al precedente comma 1 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuati, oltre al relativo ambito, anche le **aree di pertinenza paesaggistica** di cui al precedente art.29, le quali fanno riferimento e costituiscono aggiornamento delle "aree di pertinenza" degli aggregati individuate nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena, secondo quanto specificato dal comma 2 dell'art.13.13 della relativa disciplina di PTCP. All'interno di tali aree si dovranno salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive così come specificato dal precedente art. 29 "aree di pertinenza degli aggregati".

3. Le disposizioni del comma precedente si applicano anche agli aggregati ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e ricompresi dal PO all'interno del Sottosistema R1 riferiti

a:

- Fighine
- Via Piana
- Stabbiano di Sotto

4. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti all'interno dei nuclei rurali di cui al comma 1 sono riportati nella tavola 9 - Interventi nei nuclei rurali, Cammattole - Sasso. Sugli altri edifici e spazi non compresi nella tavola suddetta, ma compresi all'interno del sottosistema V4.1 o nelle **aree di pertinenza paesaggistica** di cui al precedente comma 2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

5. Nei nuclei rurali di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 78.

6. Non sono consentite le autorimesse interrate e seminterrate.

Art. 65 Ambito **V4.2**: ville e edifici specialistici

1. Fanno parte di tale ambito i seguenti edifici e/o complessi:

- Stabilimenti Bagni Termali (scheda n. 508)
- Chiesa della Madonna delle Grazie (Figline) (scheda n. 526)
- Chiesa delle Ripe (scheda n.151)
- Oratorio della Madonna di Fajo (scheda n. 236)
- Oratorio la Novella (scheda n. 98)
- Villa Montefreddo (scheda n. 108)
- Monastero dei Cappuccini (scheda n. 505);
- Chiesa della Madonna del Bagno (Ospizio) (scheda n. 226)

2. Sono inoltre disciplinati al precedente art. 47 *Sottosistema della Residenza R1: nuclei antichi* e art.52 *Sottosistema L2: luoghi centrali diffusi* i seguenti edifici e/o complessi individuati dal PTCP, ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato :

- Oratorio Palazzone (scheda n. 573)
- Chiesa di Santa Maria Assunta (scheda n. 571)
- Villa via Piana (scheda 579)
- Oratorio San Giuseppe (scheda n. 160)

3. Gli edifici e complessi di cui ai precedenti commi 1 e 2 corrispondono ai beni storico architettonici così come individuati dal PTCP della Provincia di Siena. Per ciascuno di essi nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuati, oltre all'**area di pertinenza edilizia**, che corrisponde al presente ambito V4.2, anche le relative **aree di pertinenza paesaggistica** di cui al precedente art.30, le quali fanno riferimento e costituiscono aggiornamento delle "aree di pertinenza" degli aggregati individuate nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena, secondo quanto specificato dal comma 1 dell'art.13.14 della relativa disciplina di PTCP.

4. All'interno di tali aree si dovranno salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive così come specificato dall'art. 30.

5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno delle **aree di pertinenza paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici** di cui al comma precedente, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

6. Nelle aree di pertinenza delle ville ed edifici specialistici di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 78.

Art. 66 Ambito **V4.3**: complessi colonici e case sparse

1. Fanno parte di tale ambito i complessi colonici, le case rurali e gli altri manufatti di interesse storico architettonico diversi da quelli di cui al precedente art.65.
2. Gli ambiti V4.3 corrispondono all'**area di pertinenza edilizia** di ciascun complesso colonico o case sparse, intesa quale porzione di territorio strettamente connessa all'edificio o agli edifici, che mantiene con questi rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono riportate le **Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici del PS**, AP.1 e AP.2 all'interno delle quali valgono le disposizioni del precedente art.31.
3. Per ciascuna area di pertinenza edilizia è individuato il numero di riferimento alle schede norma di cui all'allegato 1 alle presenti NTA. Sugli edifici presenti all'interno di tali **ambiti** sono consentiti gli interventi indicati in tali schede norma.
4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno delle **aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici del PS**, AP.1 e AP.2 di cui al comma precedente, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.
5. Nelle aree di pertinenza dei complessi colonici e case sparse di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di strutture pertinenziali di cui all'art.38, comprese le piscine e le attrezzature sportive per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 78.
6. Nel Sottosistema **V4.3** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede norma di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:
  - la residenza **R**;
  - le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** di cui al comma 3 dell'art.12 e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare;
  - le attività turistico ricettive **Tr**;
  - le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni) di cui al comma 5 dell'art.12.

Art. 67 Sottosistema Ambientale **V5**: ambiti di pertinenza ed ambiti periurbani

1. Il Sottosistema Ambientale **V5** – ambiti di pertinenza ed ambiti periurbani è costituito dalle aree di *ridotta valenza ecologica* ma di elevato valore paesaggistico, costituite dal sistema degli spazi aperti a destinazione agricola contigui o comunque prossimi ai principali centri urbani che costituiscono l'interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e definiscono il rapporto paesaggistico nonché funzionale tra città consolidata ed il territorio aperto. Esso è presente anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/14 e costituisce a tutti gli effetti territorio rurale.
2. Il sottosistema Ambientale V5 corrisponde alle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 3 dell'art.64 della LR 65/14 denominate rispettivamente *ambiti di pertinenza ed ambiti periurbani*.
3. All'interno del Sottosistema Ambientale **V5** sono pertanto individuati gli ambiti **V5.1: di pertinenza dei centri antichi e nuclei storici** e **V5.2: periurbani** per i quali dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 68.
4. Nel Sottosistema **V5** e nei **relativi ambiti**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:
  - la residenza **R**;
  - le attività commerciali al dettaglio, riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** di cui

al comma 3 dell'art.12 e limitatamente alle attività di ristorazione, bar, laboratori artistici e botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare;

- le attività turistico ricettive **Tr**;
- le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni) di cui al comma 5 dell'art.12.

5. Nel sottosistema **V5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" e fatto salvo quanto prescritto dagli artt. 28, 29 e 30 relativi alle aree di pertinenza del PTCP e dall'art.31 relativo alle aree di pertinenza del PS, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo.

6. E' consentita la realizzazione di:

- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83
- strutture pertinenziali di cui all'art.38 comprese le piscine ed i maneggi di cui al successivo art.78.

7. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale V5: Ambiti periurbani, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

Art. 68 Ambito **V5.1**: di pertinenza dei centri e nuclei storici e **V5.2**: periurbani

1. L'ambito **V5.1**: di pertinenza dei centri e nuclei storici corrisponde alle aree ad elevato valore paesaggistico di cui alla lett. a) comma 3 dell'art.64 della LR 65/14, il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto. Fanno parte di tale ambito le aree riferite ai centri antichi di:

- San Casciano dei Bagni
- Celle sul Rigo
- Palazzone

2. Gli ambiti **V5.1** sono rappresentati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000 e pur essendo ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014, sono considerati aree rurali.

3. Nell'ambito **V5.1** non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali.

4. E' consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83, ad eccezione dei canili.

5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno degli **ambiti V5.1** non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione dell'intervento ri5;
- interventi pertinenziali, ad esclusione delle strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

6. Per la realizzazione delle piscine dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni di cui al successivo art. 78 Piscine ed attrezzature sportive in area rurale.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito **V5.1** dovranno comunque garantire:

- la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di

impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e paesaggistico;

- che in presenza di parchi, di giardini storici, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- che siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
- che siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- che le eventuali nuove aree di sosta e parcheggio siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

8. L'eventuale installazione di impianti solari termici e fotovoltaici dovrà evitare posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura dei centri antichi.

9. Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

10. L'ambito **V5.2: periurbani** corrisponde alle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato di cui alla lett. b) comma 3 dell'art.64 della LR 65/14.

11. Gli ambiti **V5.2** quando rappresentati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000, pur essendo ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014, sono considerati aree rurali.

12. Negli ambiti **V5.2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" e fatto salvo quanto prescritto dagli artt. 28, 29 e 30 relativi alle aree di pertinenza del PTCP e dall'art.31 relativo alle aree di pertinenza del PS, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo.

13. E' consentita la realizzazione di:

- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83
- strutture pertinenziali di cui all'art.38 comprese le piscine ed i maneggi di cui al successivo art.78.

14. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'Ambito **V5.2**, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

15. L'eventuale installazione di impianti solari termici e fotovoltaici dovrà evitare posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura dei centri antichi.

16. Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

## **CAPO II – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE**

### Art. 69 Elementi vegetazionali

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuati i seguenti elementi vegetazionali di pregio da tutelare:

- alberi monumentali
- siepi
- filari

2. Su tali elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo non sono ammessi interventi che ne possano compromettere l'efficienza in termini di infrastrutturazione ecologica e che possano in

qualsiasi modo alterare l'integrità complessiva degli agroecosistemi cui essi si riferiscono.

3. Nell'impianto di nuovi elementi vegetazionali, a garanzia di un corretto inserimento paesistico, per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna è prescritto il ricorso a tipologie della tradizione locale di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali.

4. E' vietata la posa a dimora di siepi con specie diverse da quelle autoctone ed in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi multispecifiche ad elevato grado di copertura.

5. Per tutti gli elementi di cui al presente articolo sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 del precedente art.17 Disposizioni generali relative al verde urbano.

#### Art. 70 Aree archeologiche

1. Ferme restando le tutele assunte all'interno del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di cui al precedente art.27 e ferme restando altresì riservate allo Stato le competenze di tutela e di valorizzazione in materia di "ricerche e ritrovamenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico di cui agli articoli 89-93 del D.lgs 42/2004, è precisato che l'assenza di testimonianze o di indizi di presenza archeologica non significa conseguentemente la mancanza di attenzione archeologica. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non potranno in alcun modo essere sottratti; l'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce potrà essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari.

2. Nel caso di ritrovamento di reperti archeologici durante escavazioni a qualunque titolo effettuate, è comunque obbligatorio sospendere ogni opera in corso e procedere alla richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio e alle eventuali verifiche archeologiche, nonché all'eventuale modifica del progetto in corso.

3. Preso atto che solo il ritrovamento di testimonianze archeologiche, verificato con indagini mirate, identifica un luogo di interesse archeologico, al fine di indirizzare correttamente le scelte del Piano Operativo fa parte integrante dello stesso la Tavola 11 Carta del potenziale archeologico – scala 1:10.000, compresa l'eventuale aggiunta di nuovi siti o l'integrazione di quelli censiti che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio dovesse in ogni tempo indicare.

4. L'intero territorio del Comune di San Casciano dei Bagni è suddiviso in cinque gradi di attenzione alle presenze archeologiche:

- Grado 1 - Assenza di informazioni di presenze archeologiche note (non rilevabili sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 2 - Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche note attraverso fonti e cartografia storica (non rilevabili sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio (riportate con individuazione puntuale sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 4 - Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali (riportate con individuazione areale sulla Carta del potenziale archeologico)
- Grado 5: presenza archeologica nota con accuratezza topografica (riportate con individuazione areale sulla Carta del potenziale archeologico)

5. Tutti gli interventi previsti dal presente Piano Operativo dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni suddivise in base ai differenti gradi di cui al precedente comma 4 :

Grado 1 - Assenza di informazioni di presenze archeologiche note. Non sono previsti comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio. Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art.90 e ss.

D.Lgs. 42/2004 ), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell' area oggetto dell'intervento potrà comportare l'imposizione di varianti al progetto anche se già approvato, nonché l'effettuazione a indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed a relativi interventi di tutela.

Grado 2 - Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive. Valgono le disposizioni di cui al precedente Grado 1.

Grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. Per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni in tali aree o in loro prossimità, dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica. Considerato il rischio archeologico dell' area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, si subordina il rilascio di nulla osta di competenza alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica Tali attività di sorveglianza dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della SABAP - SI preventivamente all' inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della SABAP SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art.90 e ss. D.Lgs. 42/2004 ), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell' area oggetto dell'intervento potrà comportare l'imposizione di varianti al progetto anche se già approvato, nonché l'effettuazione a indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed a relativi interventi di tutela.

Grado 4 - Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti. In questo caso è prevista la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra alla Soprintendenza. Il soggetto proponente presenta la documentazione progettuale con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni. In caso di realizzazione di lavori pubblici verrà avviato il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25 del D.lgs. 50/2016.

Grado 5 - Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art.142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

6. Nella Tavola 11 Carta del potenziale archeologico – scala 1:10.000 sono graficamente rappresentati i Gradi di rischio 3, 4 e 5, mentre i Gradi di rischio 1 e 2 sono estesi all'intero territorio comunale di San Casciano dei Bagni.

#### Art. 71 Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore

1. Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” sono individuate le strade vicinali. Su tali percorsi stradali, qualora ne sia accertato l'uso pubblico, non sono ammessi interventi che ne impediscano il libero passaggio anche pedonale.

2. La modifica delle strade vicinali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di insediamenti, nuclei abitati o complessi, per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente e non dovranno compromettere l'assetto vegetazionale preesistente se di pregio.

3. Sulle “strade bianche” non sono consentiti interventi che prevedono l'asfaltatura o la pavimentazione. In corrispondenza di nuclei abitati o anche di singoli edifici potranno essere ammessi interventi di sistemazione del manto stradale mediante l'utilizzo di terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato o calcestruzzi architettonici, purché consistenza e colore siano coerenti con il contesto paesaggistico. Tali interventi, da attuarsi solo per limitati tratti stradali, potranno essere autorizzati solo quando l'intervento risulti indispensabile ad agevolare la percorrenza di tratti con pendenza superiore al 20%. Nelle strade ricadenti all'interno dei vincoli paesaggistici, ai sensi della Parte III del Codice, dovrà essere verificato il soddisfacimento delle prescrizioni di cui alle Schede della Sezione 4 e dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

4. E' prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, qualora accertata, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

#### Art. 72 Strade di interesse paesistico e viabilità storica

1. Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” sono individuate le strade di interesse paesaggistico e la viabilità storica.

2. Per i tracciati individuati come **strade di interesse paesistico** dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) per non compromettere la continuità del percorso. Per tali tracciati viari sono ammessi interventi

orientati alla **tutela ed alla riqualificazione**, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti e prevedere limitatissimi movimenti di terra.

3. In generale gli interventi sui tracciati di interesse paesistico e sulla viabilità storica (Francigena):

- non dovranno alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.
- dovranno conservare le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- dovranno conservare l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- dovranno conservare, per la viabilità non asfaltata, l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;
- dovranno garantire che la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e che non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- dovranno garantire che la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e/o di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche, fatte salve eventuali disposizioni regionali o nazionali;
- dovranno garantire che il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

4. Lungo i tracciati di interesse paesistico e la viabilità storica le strutture per la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. Per quanto concerne la cartellonistica pubblicitaria la collocazione è subordinata alla valutazione della compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto, anche sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.

#### Art. 73 Calanchi

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi (calanchi). La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di preminente rilevanza paesaggistica costituendo, al tempo stesso, importanti punti di interesse naturalistico.

2. E' prescritta la tutela di tali fenomeni nelle loro dinamiche naturali, evitando alterazioni e rimodellamenti, escavazioni e riduzione dei perimetri, manomissione e alterazioni della vegetazione esistente.

3. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri

geomorfologici e vegetazionali.

4. sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche

5. Non sono ammessi interventi in grado di alterare od eliminare i calanchi e le altre tipiche forme erosive.

#### Art. 73bis - Acque e sorgenti termali

1. Su tutto il territorio comunale sono vietate opere od interventi che possano influenzare negativamente i sistemi termali posti sotto tutela, pertanto, i lavori di perforazione, scavo e/o sbancamento, sono ammissibili a condizione che idonei studi idrogeologici escludano ogni possibile interferenza con le acque termali. Gli interventi dovranno in ogni caso essere realizzati sotto la sorveglianza in cantiere di un geologo abilitato che sotto la propria responsabilità attesti la corrispondenza dell'intervento al progetto.

2. Nelle aree sottoposte a tutela non sono consentite perforazioni geognostiche o i pozzi profondi che possano determinare un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali, fanno eccezione le perforazioni geognostiche fino a 15 metri di profondità, eseguite sotto la sorveglianza di geologo abilitato. Le perforazioni geognostiche o i pozzi inutilizzati o ritenuti non produttivi, dovranno essere opportunamente tamponati con argilla, bentonite o boiaccia cementizia.

3. Su tutto il territorio comunale è fatto divieto assoluto di emungimenti tramite pozzi dal sottosuolo di acque, aventi le caratteristiche chimiche riconducibili alle acque termali poste sotto tutela, fatta esclusione di quelli ragionevolmente definibili di quantità modesta e temporanea.

4. Il Comune si riserva di verificare direttamente, ogniqualvolta lo ritenga opportuno, la buona esecuzione delle opere e degli interventi suddetti e la loro corrispondenza al progetto. Il Comune si riserva inoltre di verificare direttamente le caratteristiche delle acque rinvenute con la misurazioni in sito, il prelievo campioni e l'analisi di laboratorio a carico del richiedente.

5. Qualora le acque rinvenute risultassero appartenere e/o interferire, anche in via presuntiva, con i sistemi termali posti sotto tutela potranno essere predisposti ulteriori accertamenti e/o la chiusura mineraria delle opere di captazione.

6. Secondo quanto previsto all'art.23 "Autorizzazione per l'estrazione di acque sotterranee ad uso domestico nelle zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale" del Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 11, commi 1 e 2, della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 , nelle aree di salvaguardia ai sensi dell'articolo 18, comma 3, della legge regionale 27 luglio 2004, n. 38 (Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali), l'estrazione di acque sotterranee ad uso domestico e l'esecuzione delle relative opere è soggetta a preventiva autorizzazione nel rispetto di quanto stabilito dagli atti della pianificazione territoriale o di settore ed eventuali provvedimenti e limitazioni adottate dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della medesima legge regionale 38/2004 .

7. Le aree di salvaguardia sono distinte in:

a) zone di rispetto, costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti;

b) zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde.

8. Le zone di protezione ambientale sono individuate dalle province, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento (PTCP), ovvero con apposita variante ad esso, ed in conformità con le prescrizioni del piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione. A tal fine, il PTCP stabilisce obiettivi e parametri riferiti alla compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale; il PTCP stabilisce i criteri relativi all'uso ed alla tutela delle risorse termali ed idrotermali nelle aree individuate, formulando specifiche

prescrizioni.

#### Art.73ter - Aree tartufigene

1. Per le aree tartufigene così come individuate nelle Tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.
2. Sono inoltre vietate tutte le attività e gli interventi non compatibili con la salvaguardia e lo sviluppo e la produzione di tartufi e degli elementi componenti gli ecosistemi tartufigeni.
3. All'interno delle aree tartufigene di cui al presente articolo si applicano le “norme per la tutela, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni” di cui alla Legge Regionale 11 aprile 1995, n.50. In particolare per tali aree è previsto:
  - a. il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione permanente o provvisoria;
  - b. la non ammissibilità del cambio di destinazione d'uso del soprassuolo boschivo;
  - c. il divieto di effettuare tutti i movimenti di terra, compresi quelli legati all'ordinaria attività agricola, ad esclusione di quelli strettamente necessari al corretto deflusso delle acque superficiali o alla realizzazione di drenaggi dei corsi d'acqua;
  - d. il divieto di realizzare strade di qualsiasi sezione e tipo, anche in terra battuta;
  - e. il divieto di attraversamento delle aree da parte di opere infrastrutturali a rete interrate.

### **CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### Art. 74 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, non dotati di specifica scheda norma e salvo diversa e specifica indicazione nella tavola “usi del suolo e modalità d'intervento” e sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi di cui all'art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a. il ripristino di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti è consentito nei limiti e nelle modalità prescritte dal precedente art.39;
  - b. gli interventi di sostituzione edilizia potranno prevedere un incremento della SE esistente pari al 35%;
  - c. la realizzazione di piscine e di impianti sportivi sono consentite solo per le abitazioni agricole e gli edifici o complessi destinati ad attività agrituristica e dovranno rispettare quanto prescritto dal successivo art.78.
2. Sono inoltre consentiti, in tutti gli edifici esistenti, i seguenti interventi:
  - a. addizione volumetrica nei limiti di cui al comma 1bis dell'art.71 della LR.65/2014; tali interventi non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” un intervento di restauro e risanamento conservativo rc1 o rc2. All'interno delle aree di pertinenza ricomprese nelle Schede Norma dei BSA (allegato 01), l'intervento di addizione volumetrica è consentito solo se espressamente previsto nella scheda stessa o nei soli edifici ad uso abitativo per i quali è prescritto un intervento ri2, ri3, ri4 o ri5.
  - b. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA) ad esclusione degli edifici ricompresi nelle Schede Norma dei BSA (allegato 01) cui è stato assegnato l'intervento rc1 o rc2;
  - c. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, compresi quelli seminterrati con un fronte fuori terra realizzato sfruttando esistenti salti di quota;

d. gli interventi pertinenziali di cui all'art.38.

3. La costruzione di garage interrati è consentita nelle unità immobiliare abitativa esistenti, ad esclusione dei casi in cui l'intervento coinvolge la sagoma degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo rc1 o rc2; la costruzione di nuovi garage interrati è comunque limitata a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne.

4. I nuovi garage interrati dovranno avere una Superficie Accessoria (SA) inferiore a mq 40 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, con un limite massimo di mq 160 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

5. Gli interventi di cui al presente articolo possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

6. Le eventuali disposizioni presenti nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e nelle eventuali schede norma, prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

7. Per l'imprenditore agricolo che svolge attività agrituristica si applicano le disposizioni del comma 4 dell'art.72 della LR 65/2014.

8. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art. 72 della LR 65/2014, ad esclusione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici dotati di specifica scheda norma o con specifica indicazione di intervento nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" questi prevalgono sui disposti del presente comma.

#### Art. 75 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso non agricola sono sempre consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14; sono inoltre consentiti, ad esclusione degli edifici ricompresi nelle Schede Norma dei BSA (allegato 01) e salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ri5 di cui al comma 8 del precedente art.36 e quelli di sostituzione edilizia av2, di cui al comma 6 dell'art.37, con incremento della SE preesistente pari al 35%.

2. In tutti gli edifici esistenti sono altresì consentiti:

- a. gli interventi di addizione volumetrica con le modalità e le quantità definite ai successivi commi 7 e 8;
- b. gli interventi pertinenziali con le modalità stabilite dal precedente art.38;
- c. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA) ad esclusione degli edifici ricompresi nelle Schede Norma dei BSA (allegato 01) cui è stato assegnato l'intervento rc1 o rc2
- d. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, compresi quelli seminterrati con un fronte fuori terra realizzato sfruttando esistenti salti di quota.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia, quelli di cui al precedente comma 2, ad esclusione della lettera d) e quelli di cui al successivo comma 4, sono consentiti solo sugli edifici già ad uso abitativo al momento dell'entrata in vigore del presente PO od a quelli per i quali si prevede il cambio d'uso in residenza attraverso Piano Aziendale.

4. La costruzione di garage interrati è consentita, ad esclusione dei casi in cui l'intervento coinvolge la sagoma degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo rc1 o rc2; la costruzione di nuovi garage interrati è comunque limitata a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei

terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne.

5. I nuovi garage interrati dovranno avere una Superficie Accessoria (SA) inferiore a mq 40 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, con un limite massimo di mq 160 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

6. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/2014 e quelli di ristrutturazione edilizia, se non comportano aumento di volume, sono consentiti anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria pur nel rispetto della vigente normativa regionale.

7. Sugli edifici a destinazione abitativa esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente PO è consentito un intervento di addizione volumetrica "una tantum" di 30 mq. di SE o comunque fino al 20% della SE esistente, senza superare il limite massimo di 70 mq. di SE per ogni abitazione, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa. La superficie in ampliamento comprende sia le superfici abitabili che quelle accessorie..

8. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" un intervento di restauro e risanamento conservativo rc1 o rc2. All'interno delle aree di pertinenza ricomprese nelle Schede Norma dei BSA (allegato 01), l'intervento di addizione volumetrica di cui al precedente comma 7 è consentito solo se espressamente previsto nella scheda stessa o nei soli edifici ad uso abitativo per i quali è prescritto un intervento ri2, ri3, ri4 o ri5.

9. Le eventuali disposizioni presenti nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e nelle Schede Norma dei BSA, prevalgono su quelle di cui ai precedenti commi 1 e 2.

Art. 75bis – Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Il PO recepisce quanto previsto dalla Legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici". La disciplina di cui al presente articolo si applica sulle **residenze rurali abbandonate**, cioè non utilizzate da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della suddetta Legge regionale e caratterizzate da condizioni di degrado fisico o igienico sanitario, cioè che siano connotati dalla sussistenza di una o più delle condizioni stabilite dal comma 3 lett.b) dell'art.1 della LR 3/2017.

2. Sugli edifici **a destinazione residenziale** che presentano le caratteristiche di cui al precedente comma 1 sono consentiti interventi di addizione volumetrica alle condizioni di cui all'art.2 della LR 3/2017. Per tutti gli edifici rurali abbandonati, per i quali non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a preventivo rilascio del permesso di costruire così come disciplinato dall'art.3 della LR 3/2017.

4. Agli interventi ammessi ai sensi del presente articolo è applicata una riduzione del 50% degli oneri specifici di cui all'art.83 c.5 della LR 65/2014, secondo quanto stabilito dai commi 6 bis e 6 ter dell'art.2 della LR 3/2017.

5. Ai fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale le destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi attuati ai sensi del presente articolo sono quelle di cui al comma 3 dell'art.57 – Disciplina generale del Sistema Ambientale, oltre a quelle non ammesse nel relativo Sottosistema Ambientale all'interno del quale ricade il manufatto oggetto di intervento.

6. La disciplina specifica di dettaglio degli interventi edilizi ammissibili atti a favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della LR 65/2014 è quella riportata all'art.75 delle presenti norme.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:

- a. agli edifici cui il PO assegna un intervento di restauro e risanamento

Commentato [AM16]: OSS. n. 2.6 Regione Toscana

- conservativo rc1 o rc2 o di ristrutturazione conservativa ri1;  
 b. alle fattispecie di cui al comma 4 lett. c) dell'art. 1 della LR 3/2017.

Art. 76 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, nel rispetto dell'art. 81 della LR 65/2014 ed alle condizioni stabilite dal presente articolo, possono mutare la destinazione agricola solo gli edifici rurali realizzati con inizio lavori antecedente al 15.04.2007 e quelli sui quali non siano stati realizzati interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia finalizzata al raggiungimento della soglia dei 50mq. di cui al successivo comma 5, in data posteriore all'entrata in vigore del presente PO.
2. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto dell'art. 82 della LR 65/2014, è consentito, previa approvazione del Programma Aziendale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo, per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal P.T.C.P. della Provincia di Siena.
3. Le eventuali prescrizioni relative al cambiamento di destinazione d'uso contenute nelle schede norma prevalgono su quelle del presente articolo.
4. I mutamenti della destinazione d'uso comportanti perdita della destinazione d'uso agricola sono subordinati al rispetto di quanto prescritto dall'art.83 della LR 65/2014 e s.m.i.; la pertinenza dovrà essere individuata secondo quanto indicato al comma 5 del successivo art.77, in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed avere le dimensioni minime previste dal successivo comma 8 lettera c.
5. Il presente PO non consente il cambio di destinazione d'uso in residenza:
  - degli edifici e manufatti, sia a destinazione agricola che non agricola, di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 50 mq. al momento dell'entrata in vigore del presente PO;
  - delle tettoie e dei manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia e comunque in ogni caso di tutti gli edifici non in muratura.
  - degli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" è specificata la destinazione esclusiva agricola "A".

5bis. ~~Allo scopo di raggiungere il limite dimensionale di cui al comma 5 è E'~~ consentito l'accorpamento di più manufatti esistenti allo scopo di consentire il cambio di destinazione d'uso di cui al comma 5 di superficie edificabile inferiore a 50 mq. ciascuno se posti ad una distanza massima tra di loro non superiore a circa 200 m.

5ter. Il cambio d'uso di cui al comma 5 non potrà prevedere una superficie edificabile superiore a 120 mq. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione finalizzati al rispetto dei limiti suddetti sugli edifici per i quali il PO consente interventi ri4 e ri5. Solo in tale circostanza è ammessa la modifica della sagoma anche per gli interventi ri4.

6. Per gli annessi agricoli diversi da quelli già ad uso abitativo alla data di adozione del presente PO, per i quali viene richiesto il cambiamento di destinazione d'uso in residenza, in applicazione dei disposti del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

- a. dovrà essere redatta apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale dovranno essere trascritti i seguenti impegni, che potranno far parte della eventuale convenzione prevista dal comma 1 del citato art.83 della LR 65/2014:
  - non avvalersi della possibilità di ampliamento consentita dal comma 8 del precedente art.75;
  - non alienare l'abitazione per un periodo di almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori

Commentato [AM17]: OSS. N. 9.3 e 10.3

- il rispetto delle disposizioni di cui alle successive lettere b) e c).
- b. non è consentita la realizzazione di opere pertinenziali, così come definite al comma 2 del precedente art.38, ad eccezione dei soli volumi tecnici;
- c. all'interno dell'area di pertinenza non è consentita la realizzazione di recinzioni, giardini e/o pertinenze di carattere urbano;

7. Il **cambiamento di destinazione d'uso** di manufatti a destinazione agricola o non agricola è consentito esclusivamente verso le funzioni complementari secondarie specificate per ciascun sottosistema di appartenenza.

8. Il **cambiamento di destinazione d'uso** è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia già **dotata delle infrastrutture** (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto e solo in presenza delle seguenti condizioni:

- a. l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
- b. il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie;
- c. sia mantenuta un'area annessa di pertinenza libera da edifici di superficie variabile, in funzione della dimensione e collocazione dell'edificio stesso, ma comunque non inferiore a 2.500 mq. ed all'interno della quale siano contestualmente eliminati gli eventuali edifici ed annessi fatiscenti esistenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

9. Qualora le aree interessate non siano già dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari, così come stabilito al precedente comma 8, il cambiamento di destinazione d'uso potrà essere assentito a condizione che vengano contestualmente realizzate forme di autoproduzione e smaltimento.

10. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso, oltre a quanto previsto dall'art.83 della LR 65/2014, dovranno prioritariamente individuare l'area di pertinenza di cui al precedente comma 8 lettera c) la quale dovrà essere progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario. Il suo perimetro dovrà essere individuato considerando:

- l'andamento morfologico del terreno;
- la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
- la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- la configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

11. L'area di pertinenza potrà avere dimensioni anche inferiori a quelle stabilite dal precedente comma 8 lettera c) solo in caso di dimostrata impossibilità a disporre di tale superficie; sono in ogni caso da rispettare i requisiti di cui al precedente comma 10.

12. Negli interventi conseguenti al cambiamento di destinazione d'uso è vietata la realizzazione di più di un accesso all'area di pertinenza, nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni di carattere urbano.

13. Gli interventi di addizione volumetrica, così come disciplinati dal comma 7 del precedente art.75, non sono consentiti se l'intervento comporta la demolizione con ricostruzione del manufatto, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art.83 della LR 65/14.

#### **CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA**

Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo XI si definisce "aree di pertinenza edilizia" l'area strettamente connessa all'edificio, che mantiene con questa rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Di norma tali aree comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi

che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

2. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

3. La sommatoria delle aree di "pertinenza edilizia" e di "pertinenza agricola" corrisponde all'intera area di proprietà riferita all'edificio principale.

4. Le aree di "pertinenza edilizia" sono individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento". Qualora l'area di pertinenza edilizia non sia individuata nelle suddette tavole questa corrisponderà comunque all'area così come definita al comma 1. Nel caso in cui l'area di pertinenza sia già stata individuata dall'Amministrazione Comunale in precedenti atti e/o autorizzazioni, vale quest'ultima individuazione che prevarrà anche sull'eventuale perimetro individuato nelle tavv.:- "Usi del suolo e modalità di intervento".

5. Nelle "aree di pertinenza edilizia" sono di norma consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare e gli interventi pertinenziali, di cui al precedente art.38.

6. Nelle aree di pertinenza agricola è di norma consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis o da calcetto, i maneggi ad uso privato, nei limiti di quanto stabilito dal successivo articolo 78.

7. La definizione dell'area di pertinenza, quando riferita alle disposizioni del comma 3 dell'art.83 della LR 65/2014, dovrà essere definita nell'ambito dei progetti edilizi e potrà comprendere al proprio interno, oltre all'area di pertinenza edilizia di cui al precedente comma 1, anche quelle di pertinenza agricola di cui al precedente comma 2.

7-8. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di consentire interventi pertinenziali in aree limitrofe al perimetro individuato nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", qualora l'area di pertinenza risulti oggettivamente non sufficiente ad ospitare tali interventi e/o in caso di impedimenti di natura morfologica o per la presenza di vincoli conformativi.

Commentato [AM18]: OSS. n. 12.4

Commentato [am19]: OSS. N.12.2; 12.3.

#### Art. 78 Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale

1. La possibilità di realizzare piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale è stabilita per ciascun sottosistema o ambito e riportato al precedente Capo I del presente Titolo XI.

2. La realizzazione delle piscine ed attrezzature sportive dovrà garantire che gli interventi necessari alla loro realizzazione:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 25% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno ad eccezione della vasca del tipo "a sfioro" che potrà fuoriuscire per un massimo di 50 cm.;
- prevedano per le eventuali pavimentazioni o manti di finitura, l'utilizzo di materiali drenanti e di norma privilegino l'utilizzo di superfici in terra battuta o in erba, ad esclusione della fascia perimetrale della vasca fino ad un massimo di 2,00 mt.
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali;
- non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti

- con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale;
- prevedano che l'approvvigionamento idrico non interessi corpi idrici superficiali o corpi idrici sotterranei connessi con la falda superficiale;
- prevedano che eventuali scarichi in corpi idrici superficiali dovranno comprendere trattamenti adeguati per le acque di scarico delle piscine, volti ad abbattere il cloro (vasca di raccolta con opportuno sistema di aerazione, sistemi di decolorazione quali percolazione su carbone attivo, aggiunta di prodotti riducenti, o altri di pari efficienza depurativa) e a favorire il riutilizzo della acque scaricate.

3. Le nuove piscine non potranno avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca) e di mq. 200 se a corredo di complessi agrituristici o di attività turistico ricettive. Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche.

4. E' consentita la realizzazione di una piscina ed un impianto sportivo per ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato, se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. In caso di frazionamenti avvenuti in data precedente all'adozione del presente PO potrà essere consentita la realizzazione di una ulteriore piscina. In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

5. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o comunque con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

6. Le piscine possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici così come definite al precedente art. 77. In caso di attività agrituristica o turistico ricettiva, potranno essere realizzate anche nelle pertinenze agricole o comunque all'interno della relativa Superficie Fondiaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione della suddetta piscina anche in aree limitrofe al perimetro individuato nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", **qualora l'area di pertinenza risulti oggettivamente non sufficiente ad ospitare tale struttura ai sensi di quanto disposto dal comma 8 dell'art.77.**

7. Nei casi in cui l'area di pertinenza non sia direttamente individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", il progetto relativo alla realizzazione della piscina dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 1 del precedente art.77. In tal caso l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla relativa variazione catastale.

I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli, di cui al comma 2 del precedente art.77, ovvero all'interno delle superfici fondiaria di aziende che svolgano attività agrituristica. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati anche nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli.

8. I progetti per la realizzazione delle piscine e delle attrezzature sportive dovranno essere concepiti come progetti di paesaggio ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio. I relativi progetti dovranno essere corredate:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Commentato [am20]: OSS. N.12.2; 12.3.

## Art. 79 Recinzioni

1. Le recinzioni in tutto il territorio rurale non devono introdurre caratteri urbani (muretti, cancellate, siepi con specie arbustive invasive e decontestualizzate), né risultare invasive dal punto di vista percettivo impedendo la fruizione collettiva del paesaggio. La delimitazione delle proprietà private non dovrà in alcun caso costituire interruzione del reticolo delle strade minori esistenti.

2. Per la delimitazione delle pertinenze edilizie, così come definite dal precedente art.77, la recinzione dovrà essere posta coerentemente con la vegetazione naturale presente e con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l'assetto vegetazionale esistente. Dovrà inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzata priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
- avere un'altezza massima di ml. 1,80;
- essere schermata con siepi arbustive informali realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento;
- non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti;
- essere realizzate in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali.

3. Per la delimitazione delle **pertinenze agricole** di cui al comma 2 del precedente art.77 è ammessa la realizzazione di recinzioni solo nei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

4. Le recinzioni delle pertinenze agricole di cui al precedente comma 3 dovranno garantire la permeabilità ecologica e faunistica del territorio rurale, almeno per le specie di piccole e medie dimensioni; a tal fine sulla recinzione dovranno essere predisposti opportuni passaggi per la fauna di dimensioni di almeno 20x20 cm ogni 50 m. Tali recinzioni dovranno essere realizzate interamente in legno o con pali in legno e rete metallica per un'altezza massima di mt. 1,80; in quest'ultimo caso dovranno essere schermate con siepi con specie della macchia locale. E' ammessa anche la realizzazione di recinzione elettriche a filo.

5. Potranno essere realizzate recinzioni anche per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole non direttamente legate ad edifici esistenti. Tali recinzioni dovranno avere le caratteristiche indicate al comma 4 e dovranno essere rimosse dopo la dismissione degli allevamenti o dopo il periodo ~~strettamente necessario all'attecchimento di nuovi impianti di colture~~ fine coltivazione agricola agricola.

6. I maneggi potranno essere recintati esclusivamente con staccionate in legno. I campi da tennis potranno essere recintati solo con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 metri.

#### **CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

## Art. 80 Criteri per la redazione dei PAPMAA

1. Per la realizzazione di nuovi edifici rurali, così come disciplinati dal successivo art.81, l'imprenditore agricolo deve redigere il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), con i contenuti richiesti dalla normativa regionale, in riferimento all'art. 74 della LR 65/14 ed all'art.7 del Regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. Per l'imprenditore agricolo la redazione del PAPMAA è altresì richiesta per la trasformazione

Commentato [am21]: OSS 1.19 COMUNE

di annessi agricoli in abitazioni ed in generale per qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso di edifici agricoli.

3. Nelle trasformazioni edilizie previste dai PAPMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- i nuovi edifici, possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti e, salvo imperativi tecnici da motivare nel PAPMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi;
- si dovrà prevedere il ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico, comunque classificato delle aree oggetto del piano stesso;
- si dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario finalizzata alla loro tutela e conservazione;
- ogni eventuale modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico – ambientale.

4. Il PAPMAA dovrà prevedere uno o più dei seguenti interventi di miglioramento ambientale:

- a. l'incremento delle superfici boscate presenti nella azienda;
- b. l'incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di almeno 10 m dalla vegetazione ripariale esistente o, in sua assenza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale;
- c. l'incremento o il ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo il bordo dei campi, sui confini delle strade poderali, dei corsi d'acqua minori e della rete scolante;
- d. l'incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;
- e. l'incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
- f. la manutenzione delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
- g. il ripristino della rete scolante originaria;
- h. la sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico;

5. Quale riferimento per la valutazione della coerenza degli interventi, dovranno essere valutati gli indirizzi per i singoli elementi della rete ecologica (Abaco delle Invarianti, Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio").

## **CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI**

### **Art. 81 Nuovi edifici rurali**

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, nel rispetto delle vigenti normative regionali.

2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena.

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3

della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al precedente comma 2 sono ridotte del 30 per cento.

4. La collocazione dei nuovi edifici rurali dovrà essere individuata, nell'ambito del Programma Aziendale di cui al precedente art.80, nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovrà essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- non dovranno interferire fisicamente o percettivamente con gli elementi significativi del sedere degli edifici di pregio compresi all'interno degli ambiti V4.1, V4.2 e V4.3, quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie;
- non dovrà essere interna alle aree individuate come "calanchi" di cui al precedente art. 73;
- dovrà essere effettuata, nell'ambito del Programma Aziendale, una comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative, basate su una ricostruzione dello stato di fatto e dello stato modificato;
- nel caso di insediamenti lungo strada si dovrà curare di non restringere le visuali trasversali percepibili dalla strada stessa;
- nella localizzazione dell'area di intervento (edificio e sedere di pertinenza) dovranno essere evitate le aree archeologiche di cui al precedente art.70;
- qualora la nuova costruzione ricada all'interno di un ambito tutelato ai sensi dell'art.136 del Codice, dovrà essere verificato il soddisfacimento delle prescrizioni di cui alla relativa Scheda della Sezione 4 del PIT-PPR.

5. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere adottate forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici, limitando al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Dovranno inoltre essere previste adeguate misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

6. L'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica;

7. I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima di mt. 4 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di Programma Aziendale;
- coperture inclinate a 1 o 2 falde;
- limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra;
- altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a mt. 1,60.

8. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, anche se ottenuti attraverso il recupero di annessi agricoli, è sottoposta alle condizioni stabilite dall'art.4 del regolamento 63/R. I nuovi edifici ad uso abitativo dovranno comunque essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- SUA massima di 150 mq su due livelli;
- collocazione in prossimità di edifici esistenti, fermo restando quanto previsto al comma 4 del presente articolo;
- forma compatta con esclusione di corpi sporgenti in aggetto;
- copertura a falda in laterizio con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso;
- finiture facciate in intonaco o muratura a vista;
- dovrà essere evitato il ricorso ad interventi di tipo mimetico o imitativi dell'edilizia rurale storica.

9. Nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici ad uso abitativo si dovranno

rispettare le seguenti prescrizioni:

- il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

10. La realizzazione di manufatti aziendali non temporanei diversi da quelli di cui al comma 3 del successivo art.82, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo e riferibili alle fattispecie di cui al comma 1 dell'art.3 del regolamento 63/R, non necessitano della presentazione del programma aziendale e sono consentiti alle condizioni del già citato art.3 del regolamento 63/R.

11. E' consentita la realizzazione di canili rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, per lo svolgimento di attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento cani. Tale intervento è condizionato alla stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi ed è sottoposta a previo parere della Usl competente. La realizzazione di tale annesso è consentita alle aziende agricole, ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni ONLUS operanti nel settore. Nel caso in cui gli interventi siano realizzati da un imprenditore agricolo, questi saranno autorizzati previa approvazione di apposito P.A.P.M.A.A.

12. I manufatti necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente comma 11 dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a 250 mt. e di 1000 mt. dagli edifici e complessi a destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico e potranno essere costituiti da:

- numero max. 20 box, realizzati con materiali leggeri e di facile rimozione; di altezza massima m. 2,20;
- ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 8 mq. e potranno essere coperti da una tettoia;
- numero max 1 annesso per la logistica realizzato in legno, smontabile e di facile rimozione; di forma rettangolare e di SE non superiore a 35 mq.; altezza max. 2,70 mt.

L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata:

- con rete metallica di altezza massima pari a 1,80 mt.;
- priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
- essere schermata con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

#### Art. 82 Manufatti temporanei e serre

1. L'installazione di manufatti di tipo temporaneo, comprese le serre, per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita agli imprenditori agricoli per un periodo non superiore a due anni, secondo le disposizioni dell'art.70 della LR 65/2014 e del regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. L'installazione di serre temporanee è consentita nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3 dell'art.1 del regolamento 63/R **e a condizione che il materiale utilizzato consenta il passaggio**

della luce.

3. L'installazione di manufatti aziendali temporanei e di serre per un periodo superiore a due anni è consentita alle condizioni di cui all'art.2 del regolamento 63/R.

4. Non sono soggette alla disciplina di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

Art. 83 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.

2. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previo impegno a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

3. La superficie massima ammessa per i manufatti per l'attività agricola amatoriale è calcolata in relazione alla Superficie del fondo di proprietà secondo il seguente schema:

- tra 500 e 1000 mq.: 12 mq
- tra 1.001 e 2.000 mq.: 18 mq
- tra 2.001 e 5.000 mq.: 24 mq
- tra 5.001 e 10.000 mq.: 30 mq
- oltre 10.000 mq.: 36 mq.

4. Gli annessi di cui al precedente comma 1 sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al precedente comma 3, alla data di adozione del presente Piano Operativo.

5. I manufatti per l'attività agricola amatoriale dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art. 12 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) siano realizzati in legno;
- b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, con la sola possibilità di realizzare plinti limitati ad ogni singola struttura verticale;
- c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; la copertura dovrà essere realizzata con materiali metallici o altro e ricoperti con guaina ardesiata di colore verde; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con oggetto di gronda non superiore a 40 cm.
- e) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- f) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
- g) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici di cui ai precedenti artt. 65 e 66;
- h) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra
- i) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

Commentato [am22]: OSS 1.20 COMUNE

Commentato [AM23]: OSS. 1.5 COMUNE

6. I manufatti per il ricovero di animali domestici, fatto salvo quanto indicato ai commi 7 e 10, potranno avere una superficie massima di 12 mq. e dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art.13 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
- essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie, salvo il rispetto di norme igienico sanitarie sovraordinate (DPGR 38/R 2011);
- siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

7. Gli annessi adibiti a ricovero per cani dovranno essere realizzati seguendo le stesse prescrizioni di cui al comma 6 e dovranno essere costituiti da:

- numero max. 4 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima m. 2,20;
- ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 8 mq. dei quali 6 mq potranno essere coperti da tettoia.

8. I ricoveri per cani di dimensioni superiori ai 2 box dovranno rispettare una distanza minima dalle altre abitazioni eventualmente presenti non inferiore a mt. 250, incrementata a 500 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Tali distanze sono derogabili per le eventuali abitazioni, se di tipo isolate, a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani e comunque per una distanza non inferiore a 50 metri.

9. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica di altezza massima pari a 2,00 mt, priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra; dovranno inoltre essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

10. E' consentita la realizzazione di annessi per il ricovero di equini per un numero massimo di tre capi. L'annesso potrà essere costituito da un unico box o al massimo da tre box da realizzarsi comunque mediante una unica struttura interamente in legno; il dimensionamento massimo in termini di Superficie Coperta dovrà essere pari a 15 mq. per ogni cavallo ospitato fino ad un massimo di 45 mq. Nella realizzazione di tali manufatti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
- essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

11. Ogni box dovrà prevedere una parte destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo costituita da una semplice tettoia, inclusa nel dimensionamento di cui al precedente comma 9 e posta in continuità con la copertura del vano chiuso dedicato al ricovero dell'animale; dovrà

inoltre essere realizzata una concimaia per la raccolta dei liquami.

12. Le distanze per la localizzazione degli annessi per il ricovero di equini non potranno essere inferiori a mt. 250 o di 500 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Sui manufatti realizzati ai sensi del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari
- c. quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

## PARTE 3 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### TITOLO XII - VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

#### Art. 84 Disposizioni generali

1. Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, traducendo in regole operative anche le prescrizioni dettate dai Piani di Bacino.

2. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano e messe in evidenza a livello di PS ed è connessa ai possibili effetti, immediati e permanenti, che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

3. Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che sono da definire, a loro volta, sulla base di studi e verifiche di approfondimento, che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

4. Le categorie di trasformazione del territorio comunale, per le quali si rende necessario verificare le condizioni geologiche, sismiche e idrauliche di attuazione, sono relative a:

- interventi ricadenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato non normati da schede di fattibilità: negli abachi riportati negli articoli seguenti, le tipologie di intervento sono state incrociate con le classi di pericolosità idraulica, geologica e sismica, definendo le relative classi di fattibilità, alle quali si applicano le prescrizioni riportate nei successivi artt. 85 e 87 (commi da 1 a 5), ai sensi della L.R. n. 41/2018 e del D.P.G.R. n. 53/R/2011.
- interventi di trasformazione urbanistica: per ciascuna delle aree destinate a trasformazione urbanistica, sono state condotte analisi specifiche di fattibilità, producendo le relative schede allegate alle relative Relazioni di Fattibilità, contenenti la sintesi delle informazioni di carattere geologico, sismico ed idraulico, oltre alle indicazioni, prescrizioni, condizioni e limitazioni che possono risultare vincolanti per il superamento delle eventuali condizioni del rischio e per la realizzazione degli interventi stessi. A tali interventi si riferiscono gli artt. 86 e 87.

5. Nell'attuazione del Piano Operativo, la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata anche al rispetto di quanto disposto nelle norme e nella cartografia dei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) delle Autorità di Bacino dei fiumi Ombrone e Tevere e dei Piani di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) delle Autorità di Distretto Appennino Settentrionale e Centrale, nella disciplina del PTCP di Siena e nelle norme tecniche nazionali e regionali per le costruzioni in zone soggette a rischio sismico, oltreché al rispetto delle specifiche NTA di Piano Strutturale e del Piano Operativo stesso. In caso di discordanza tra disciplina di PO e normative sovraordinate nazionali, regionali e/o di settore (PGRA, ecc.) si applicano le disposizioni più restrittive.

#### Art. 85 Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede

1. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti geologici sono definite in

base alle seguenti categorie di fattibilità.

2. Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (FG.1): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali non sono previste specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo. La destinazione d'uso e/o l'intervento previsto hanno un livello di rischio irrilevante, per il quale si ritiene che non vi siano particolari limitazioni di natura geologica, geomorfologica, geotecnica e sismica. In questi casi, la caratterizzazione geotecnica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta anche per mezzo di dati bibliografici.

3. Fattibilità geologica con normali vincoli (FG.2): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Corrisponde a livelli di rischio basso, che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progetto, un approfondimento di studio mediante specifiche indagini geognostiche in sito, finalizzate alla ricostruzione del modello geologico, geotecnico e sismico del volume di terreno significativo.

Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC1.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, per gli interventi conservativi e trasformativi, nonché per le addizioni volumetriche e nuove edificazioni, la caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni, attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

4. Fattibilità geologica condizionata (FG.3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC1.

Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti

---

1 Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 17 gennaio 2018 e circolare 2 febbraio 2009 n°617).

geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.

La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.

Nelle aree in cui sono possibili e/o presenti problematiche di instabilità di versante, la compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.

Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.

5. Nelle aree a Pericolosità Geologica Elevata (G.3), valgono le seguenti prescrizioni:

- a) L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali eventuali interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti: essere definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e dovranno permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto eventualmente presente; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.
- b) Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4, P.F.M.E, P.F.4), sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (REC e RER) o demolizioni con fedele ricostruzione; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

7. Fattibilità geologica limitata (FG.4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione gli interventi previsti nel presente PO non interessano la classe di fattibilità F4 e pertanto tali approfondimenti progettuali non sono stati condotti. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti sismici sono definite in base alle seguenti categorie di fattibilità.

8. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica: Su tutto il territorio comunale, si applicano i contenuti del DPGR 36/R 2009 agli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

9. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.

10. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica elevata (S.3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;
- b) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, stendimenti ESAC ecc. da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.
- c) In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

11. La fattibilità geologica e sismica per gli interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede è assegnata attraverso il seguente abaco di fattibilità.

<b>interventi ricadenti nel territorio aperto e per quelli ricadenti in ambito urbano non normati da schede, ex D.P.G.R. n. 53/R/2011</b>							
<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Pericolosità Geologica</b>			<b>Pericolosità Sismica</b>			
	<b>G.2</b>	<b>G.3</b>	<b>G.4</b>	<b>S.1</b>	<b>S.2</b>	<b>S.3</b>	<b>S.4</b>
Manutenzione ordinaria	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1

Norme Tecniche di Attuazione

Manutenzione straordinaria, interventi conservativi (rc1 e rc2) e interventi trasformativi (n1) purché non comportanti aumento del carico urbanistico e/o sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni	F.1	F.2	F.2	F.1	F.1	F.2	F.2
Interventi conservativi (rc1, rc2), interventi trasformativi (n1, n2, n3, n4, n5), interventi di addizione volum. (av1, av2)	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Verde pubblico attrezzato: - per le parti a verde - per piccoli edifici a servizio	F.1 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup> F.3 <sup>(4)</sup>	F.1 F.1	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 F.3
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni e/o movimenti di terra - per edifici di servizio (tribune, spogl., ...)	F.1 F.2 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup> F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup> na <sup>(2)</sup> na <sup>(2)</sup>	F.1 F.1 F.1	F.1 F.2 F.2	F.2 F.3 F.3	F.3 na <sup>(2)</sup> na <sup>(2)</sup>
Zone destinate a parco urbano: - per le parti a verde - per piccoli edifici di servizio, attrezz., ...	F.1 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup> F.3 <sup>(4)</sup>	F.1 F.1	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 F.3
Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	F.2	F.3 <sup>(1)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti, riporti o in sotterraneo	F.2 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup> na <sup>(2)</sup>	F.1 F.1	F.2 F.2	F.2 F.3	na <sup>(2)</sup> na <sup>(2)</sup>
Aree a verde privato: - non attrezzato - garage, parcheggi pertinenziali, box auto	F.1 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup> na <sup>(2)</sup>	F.1 F.1	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 na <sup>(2)</sup>
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (serbatoi, cabine di trasformazione, impianti di telefonia, ...)	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(4)</sup>	F.1	F.2	F.3	F.3
Demolizione senza ricostruzione: - in condizioni di pericolosità geomorf. derivanti da problematiche di versante - in tutti gli altri casi	F.1 F.1	F.3 <sup>(1)</sup> F.2	F.3 <sup>(3)</sup> F.2	F.1 F.1	F.1 F.1	F.3 F.2	F.3 F.2
Realizzazione di recinti: - senza volumi accessori - con volumi accessori (tettoie, scud., ...)	F.1 F.2	F.2 F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 F.3 <sup>(4)</sup>	F.1 F.1	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 F.3
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi di soccorso antincendio	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>

Sottopassi e/o sovrappassi	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti ed altre reti tecnologiche interrato	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Installazione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia elettrica	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	F.3
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Attività estrattive nuove	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Interventi di recupero di cave dismesse o in abbandono	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(4)</sup>	F.1	F.2	F.3	F.3
Realizzazione di nuovi manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
Opere di mitigazione e sistemazione del rischio idraulico (casce di espansione, consolidamento o realizzazione di nuovi argini, ...) e consolidamento del rischio geomorfologico	F.2	F.3 <sup>(3)</sup>	F.3 <sup>(4)</sup>	F.1	F.2	F.3	F.3
Ulteriori interventi non ricompresi nei precedenti:				F.1			
- nuove costruzioni rurali ad uso abitativo	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
- nuovi annessi agricoli	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>
- non ricompresi tra i precedenti	F.1	F.3 <sup>(3)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3	na <sup>(2)</sup>

(1) – Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(2) - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

(3) - Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

(4) - Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

#### Art. 86 Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione

1. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono definite nelle schede allegata alla relazione di fattibilità.

#### Art. 87 Fattibilità idraulica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede e normati da schede

1. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti idraulici sono definite in base alle seguenti categorie generali di fattibilità:

**Fattibilità idraulica con Normali Vincoli [FI.NV]:** si riferisce alle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali per le quali non sono previste condizioni specifiche definite dalla L.R. n. 41/18 e/o dal PGRA e/o dal PS&PO.

**Fattibilità idraulica con Condizioni Specifiche [FI.CS]:** si riferisce alle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali per le quali sono previste condizioni specifiche definite dalla L.R. n. 41/18 e/o dal PGRA e/o dal PS&PO.

Tra le condizioni di PS&PO rientrano anche quelle inerenti la gestione delle acque meteoriche secondo invarianza idraulica e resilienza ex art. 16.

La fattibilità idraulica è definita in base agli elementi di pericolosità idraulica definiti nei

corrispondenti elaborati di aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC) di PS.

Le classi di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/R/11, quantunque riportate per mero formalismo di transitorio normativo, non definiscono contenuto proprio disciplinare. Salvo più cautelative specifiche di PS&PO, il riferimento unico delle condizioni di fattibilità è la L.R. n. 41/18 regolante, in coerenza con il PGRA, le trasformazioni compatibili con l'obiettivo di contenimento del rischio entro il livello R2, ivi comprendendo anche le misure di tutela dei corsi d'acqua di riferimento ex L.R. n. 79/12 e s.m.i.

2. Le condizioni di messa in sicurezza e non aggravio verso terzi rispetto ad allagabilità da corsi d'acqua, laddove previste e non diversamente specificato, sono riferite a  $T_r=200$  anni, ovvero *poco frequenti* ex L.R. n. 41/18. Per le alluvioni *frequenti* il relativo  $T_r$  è quello di riferimento della P3 del PGRA dell'Autorità di Distretto competente.

Nella valutazione delle condizioni di autosicurezza per sopraelevazione, si assume condizione normale e sufficiente la adozione di un franco pari a 1.0 m sul massimo livello idrico localmente stimabile dagli elaborati di QC di PS, con particolare riferimento alle Tavv. Serie I03. In via subordinata e nel caso di dimostrata impossibilità -salvo normativa sovraordinata ed un valore minimo di 0.30 m- può essere derogato al valore di 1.0 m purchè si dimostri che l'insieme delle misure proposte di gestione del rischio siano commisurate all'effettivo livello dello stesso, secondo la classificazione adottata nei PGRA e quanto disposto dalla L.R. n. 41/18. Tale condizione è asseverata da tecnico professionista di comprovata competenza idraulica nella documentazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo all'attività edilizia.

3. La fattibilità idraulica per gli interventi ricadenti nel territorio *rurale* e per quelli ricadenti nel *territorio urbanizzato non normati* da schede non è definita, dovendo ricorrere direttamente alla disciplina della L.R. n. 41/18. Se in area già oggetto di adeguato studio idraulico con definizione dei necessari elementi di pericolosità, osservando le corrispondenti condizioni di fattibilità; nelle aree ove, invece, la pericolosità idraulica non sia già definita al livello analitico con adeguati studi idrologico-idraulici, ma soltanto in via preliminare e meramente indicativa su base storico-inventariale e/o geomorfologica (Tavv. serie PI01 di PS) o affatto non determinata -salvo favorevoli evidenze morfologiche che facciano escludere la sussistenza di pericolosità, per qualunque trasformazione e/o intervento edilizio disciplinato con condizioni dalla L.R. n. 41/18- gli elementi di pericolosità specifici dovranno essere derivati da studio idrologico-idraulico redatto da tecnico di comprovata competenza idraulica, in coerenza con il più avanzato QC disponibile. In ogni caso, anche esternamente alle perimetrazioni speditive di cui nelle Tavv. serie PI01 di PS, la insussistenza di pericolosità dovrà essere asseverata da tecnico di comprovata competenza idraulica con gli opportuni approfondimenti tecnici, secondo criteri di adeguatezza e proporzionalità, conformemente alla L.R. n. 41/18. Tale asseverazione, ove ne ricorra il caso di evidenza, può essere basata anche soltanto su speditive considerazioni morfologiche e adeguata base cartografica e/o rilievo celerimetrico.

4. Le condizioni di attuazione delle *Aree di Trasformazione* (AT) in relazione agli aspetti idraulici sono direttamente riportate nei relativi *Progetti Norma*.

## TITOLO XIII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE

### CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT

Art. 88 Aree di trasformazione: disposizioni generali

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono indicate le Aree di Trasformazione, di seguito denominate **AT**, le quali rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

2. Ogni **AT** dispone di uno specifico **Progetto Norma**, di seguito denominato **PN**, che oltre a

definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. I **PN** sono riportati nell'allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione. Le prescrizioni ed i parametri urbanistici riportati in ciascun **PN** sono prescrittivi e vincolanti. Dello schema grafico allegato a ciascun **PN**, salvo diversa e specifica precisazione riportata nella parte normativa del **PN** stesso, sono vincolanti:

- l'individuazione degli accessi;
- l'indicazione dell'area edificabile;
- l'eventuale suddivisione dei lotti;
- gli allineamenti;
- il verde privato;
- il verde pubblico
- i parcheggi pubblici
- le fasce alberate, le barriere vegetazionali ed il verde alberato.

4. Le **AT** per le quali sia previsto il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato o intervento edilizio diretto, potranno essere attuate senza rispettare le indicazioni contenute nello schema grafico. In tal caso gli interventi dovranno essere attuati previo ricorso a Piano Attuativo. Sono fatte comunque salve le prescrizioni e parametri di riferimento, che dovranno restare invariati, riferiti a:

- Superficie Edificabile (SE);
- Superfici a standard richiesti;
- Destinazioni d'uso ammesse;
- Altezza max;
- Numero max. appartamenti.

5. I disposti del precedente comma 3 e 4 non sono applicabili nelle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/04 e in quelle tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 e pertanto qualsiasi variazione alle indicazioni grafiche e prescrittive riportate nell'allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione costituisce variante al presente PO.

6. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell'ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve, pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserimenti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

7. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.lgs n.42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142 comma 1 del D.lgs n.42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i coni e i bersagli visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

8. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi prevede:

- di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla

riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;

- accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche -integrità percettiva-), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.).

9. Gli interventi previsti nelle **AT** potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente PO, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

10. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "**AT- ID**", sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, della suddetta ricognizione e dei relativi esiti, comprese eventuali misure progettuali, dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica da parte di professionista di comprovata competenza in materia. Laddove nell'area siano già presenti le opere di urbanizzazione primaria è consentito di realizzare gli edifici anche per stralci funzionali in maniera autonoma.

11. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "**AT- PUC**", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione contiene l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero progetto unitario, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

12. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "**AT- PA**", sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

13. Per le Aree di Trasformazione per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

14. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo e Progetto Unitario Convenzionato, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal Piano Operativo per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

15. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate;

Commentato [am24]: OSS 1.21 COMUNE

l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

16. Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) non sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, in alternativa alla cessione gratuita di tali aree (nella misura minima imposta dal DM 1444/68), in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, oltre al pagamento del contributo è ammessa la monetizzazione da parte del privato, che dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo commisurato ai costi di acquisizione delle aree (valore di mercato dell'area).

17. I diritti edificatori disposti dal Piano Operativo nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 100 della Legge regionale 65/2014 e successivo regolamento d'attuazione. La compensazione urbanistica definita dall'art. 101 della LR 65/2014, così come la perequazione urbanistica, è ammessa negli ambiti individuati nelle prescrizioni specifiche delle aree di trasformazione.

18. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione fra Comune e proprietari da trascriversi a cura dei proprietari, che contiene l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

19. L'attuazione degli interventi è condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. Inoltre dovrà essere verificato il rispetto del D.M. 5/11/2001 per le strade urbane classificate locali (categoria F) e il D.M. 19/4/2006 relativamente alle intersezioni e alle relative distanze di visibilità.

20. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono definite nelle schede allegate alle relazioni geologica di fattibilità mentre per gli aspetti idraulici esse sono direttamente riportate nei Progetti Norma

21. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo, in via transitoria e fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

22. Il PO prevede le seguenti AT così come definite nell'allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione, suddivise per contesto urbano di riferimento:

San Casciano dei Bagni:

AT-PUC 1.1 – Intervento turistico ricettivo area ex scuole

AT-ID 1.2 – Parco termale area del Bagno Grande

AT-PUC 1.3 – Intervento residenziale Focaiole bassa

AT-ID 1.4 – Completamento lottizzazione Focaiole alta 1

AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale (Fonteverde) (previsione oggetto di ri-adozione avvenuta con D.C.C. n° 64 del 09.12.2020)

AT-ID1.6 – Nuovo edificio residenziale in via Roma Alta

AT-ID1.7 – Nuovo edificio residenziale

AT-PA1.8 – Lottizzazione Focaiole alta 2 (vedi successivo comma 23)

Celle sul Rigo:

AT-ID2.1 – Nuovo edificio residenziale in località il Pianetto

AT-PUC 2.2 – Intervento residenziale campo della fiera

Palazzone:

- AT-PUC 3.1 – Intervento residenziale via XXV aprile 1
- AT-PUC 3.2 – Intervento residenziale via XXV aprile 2
- AT-ID 3.3 – Nuovo edificio residenziale via delle cantine 1
- AT-ID 3.4 – Nuovo edificio residenziale via delle cantine 2
- AT-ID3.5 - Nuovo edificio residenziale via delle cantine 3
- AT-ID3.6 - Nuovo edificio residenziale via XXV aprile 3
- AT-ID3.7 - Nuovo edificio residenziale via XXV aprile 4
- AT-ID3.8 - Nuovo edificio residenziale via delle cantine 4

Ponte a Rigo:

- AT-ID 4.1 – Nuovo edificio residenziale a Ponte a Rigo 1
- AT-ID 4.2 – Nuovo edificio residenziale a Ponte a Rigo 2
- AT-ID 4.3 – Nuovo edificio residenziale a Ponte a Rigo 3
- AT-ID 4.4 - Nuovo edificio residenziale a Ponte a Rigo 4
- AT-ID 4.5 - Nuovo edificio residenziale a Ponte a Rigo 5

23. Per quanto riguardano le prescrizioni della AT-PA 1.8 – Lottizzazione Focaiole alta 2, si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti del Piano Attuativo in vigore.

24. Tutti gli interventi previsti in attuazione delle disposizioni del presente articolo dovranno:

- essere sottoposti al parere di sostenibilità del gestore del Sistema Idrico al fine di verificare puntualmente l' idoneità delle reti/impianti e la disponibilità di risorsa idrica;
- nel caso in cui sia in previsione il passaggio alla pubblica gestione delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate, il progetto delle stesse, comprensivo dei dettagli relativi agli allacci idrici e fognari, deve essere concordato con Acquedotto del Fiora;
- nel caso in cui siano individuate interferenze con le strutture in gestione alla scrivente Società dovrà essere redatto un progetto per la risoluzione delle stesse, che dovrà essere approvato da Acquedotto del Fiora Spa; i costi per le risoluzioni delle interferenze sono a carico del proponente.

25. Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

## **CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO**

Art. 89 Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale.

2. Tali aree sono da considerarsi preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e pertanto sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 90 Disposizioni relative ai vincoli reiterati

1. Per i vincoli decaduti e reiterati con il presente Piano Operativo, è stabilito il seguente criterio di determinazione dell'indennità ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/01.

2. L'indennità è determinata capitalizzando all'attualità la rendita derivante dal doppio del valore catastale del terreno, desunto dal certificato catastale. Tale concetto può essere riassunto con la seguente formula:

$$\text{Indennità} = \text{Rendita} \cdot 5n \\ (1+r)^{5n}$$

dove n sono le annualità

la Rendita è data dal doppio del valore catastale dell'immobile ( $2V_{\text{catastale}}$ ) per il saggio d'interesse legale ( $r$ ) e cioè:  $\text{Rendita} = 2V_{\text{agricolo}} \cdot r$

#### **TITOLO XIV - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE**

Art. 91 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano

1. L'elaborato QC.1: Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è parte integrante del presente Piano operativo. Tale elaborato contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.

2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:

- gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
- gli edifici di culto;
- gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.

3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 92 Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi

1. Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente Piano operativo individua le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli "spazi urbani comuni" in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere "puntuali", che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di San Casciano dei Bagni.

2. Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.

3. Gli interventi di carattere "puntuale" necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di San Casciano dei Bagni sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:

- a. introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- b. individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- c. rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- d. adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo

b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

## PARTE 4 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 93 Aree interessate dalle previsioni del "piano comunale di protezione civile"

1. Le aree interessate dal "Piano comunale di protezione civile", così come evidenziate negli allegati al Piano stesso, devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Salvo diverse disposizioni del "Piano comunale di protezione civile" di cui al precedente comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".

3. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente comma 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo conseguente ad aggiornamenti del "Piano comunale di protezione civile" è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica, ai sensi delle vigenti normative regionali.

Art. 94 Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione, gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente PO possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2. Le limitazioni di cui al precedente comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste presente Piano Operativo.

Art. 95 Salvaguardie

1. Ai sensi dell'art.103 della L.R 65/14, dalla data di adozione del presente Piano Operativo è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute.

2. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della L.R. 65/14.

3. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente PO.

4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/14.

5. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa

non contrasti con le norme del PO.

6. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del PS e quella di adozione del presente PO sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione.

7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal PO.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 107 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 95 articoli