

**COMUNE DI**  
**SAN CASCIANO DEI BAGNI**

**Provincia di Siena**

---

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

*Con le modifiche introdotte dalla Variante al Regolamento Urbanistico adottata il 14 marzo 2008  
redatta dall'arch. Antonio Mugnai - LdP Associati architettura · urbanistica*

**Urbanistica e Paesaggio**

dott. arch. Carlo Nepi  
(progettista incaricato)  
dott. arch. Claudio Mancianti  
dott. arch. Massimo Marini

**Geologia**

Geosol s.r.l.  
dott. geol. Mauro Cartocci  
dott. geol. Andrea Capotorti

**ottobre 2006**



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
Art. 1 Campo di applicazione, contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico	6
Art. 1 bis Zone omogenee	8
Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del R.U. e dei suoi documenti	10
Art. 3 Le funzioni	11
Art. 4 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Carta della sensibilità e trasformabilità	12
Art. 5 Glossario del Regolamento Urbanistico	18
<b>TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO</b>	<b>22</b>
Art. 6 Prevenzione dell'inquinamento delle risorse idriche	22
Art. 7 Disciplina delle aree sensibili di classe 1	23
Art. 8 Disciplina delle aree sensibili di classe 2	25
Art. 9 Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile	28
Art. 10 Norme Tecniche del P.T.C.P. (Art. 3, comma 2)	29
Art. 11 D.L. n°152 / 2006 (Art. 21, Comma 4-9)	29
Art. 12 Fattibilità geologica	31
Art. 13 Fattibilità geologica degli interventi proposti dal Regolamento Urbanistico	31
Art. 14 Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio	32
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI 34</b>	
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	34
Art. 15 Struttura degli insediamenti urbani	34
Art. 16 La classificazione del patrimonio edilizio esistente	35
Art. 17 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	36
Art. 18 Interventi di trasformazione edilizia	42
Art. 19 Definizione dei parametri tecnico urbanistici	43
CAPO II - AMBITI DI TUTELA E CONSERVAZIONE	47
Art. 20 Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero	47
Art. 21 Ambiti edificati di interesse storico- ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione	49
Art. 22 Ambiti edificati di recente formazione consolidati	50
Art. 23 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	51
Art. 24 Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	53
Art. 25 Ambiti di recente formazione da integrare	54
Art. 26 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	56
Art. 27 Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale	58
Art. 28 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale	61
Art. 29 Aree produttive di nuova edificazione	62
CAPO IV - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	63
Art. 30 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	63
Art. 31 Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate	65
Art. 32 Aree destinate ad attrezzature sportive	65
Art. 33 Aree destinate all'insediamento termale	66
Art. 34 Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino	71
Art. 35 Area destinata ad attività estrattiva di argilla	72
Art. 36 Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive	72
Art. 37 Fascia di connettivazione	74

Art. 38	<i>Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio</i>	75
Art. 39	<i>Aree destinate a parcheggi pubblici</i>	75
Art. 40	<i>Aree destinate a parcheggi coperti</i>	76
Art. 41	<i>Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere</i>	79
<b>CAPO V - SISTEMI INFRASTRUTTURALI</b>		79
Art. 42	<i>Sistema della viabilità</i>	79
Art. 43	<i>Aree per impianti e servizi tecnologici</i>	81
Art. 44	<i>Distribuzione dell'energia</i>	81
Art. 45	<i>Impianti e servizi per le telecomunicazioni</i>	82
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		<b>83</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA RELATIVA AD AREE A DESTINAZIONE NON AGRICOLA</b>		83
Art. 46	<i>Aree a destinazione non agricola</i>	83
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO</b>		85
Art. 47	<i>Norme generali</i>	85
Art. 48	<i>Articolazione del territorio agricolo</i>	85
Art. 49	<i>Tipi di intervento possibili in zona agricola</i>	85
Art. 50	<i>Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale</i>	88
Art. 51	<i>Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo</i>	89
Art. 52	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso</i>	93
Art. 53	<i>Isole ecologiche aziendali</i>	95
Art. 54	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli</i>	95
Art. 55	<i>Cambio della destinazione d'uso</i>	97
Art. 56	<i>Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne</i>	99
Art. 57	<i>Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero</i>	100
Art. 58	<i>Attività integrative della funzione agricola</i>	101
Art. 59	<i>Strutture a servizio del fondo per proprietà che non costituiscono</i>	102
Art. 60	<i>Piano agronomico</i>	104
Art. 61	<i>Serre provvisorie e permanenti</i>	105
Art. 62	<i>Orti familiari destinati all'autoconsumo</i>	106
Art. 62 bis	<i>Manufatti precari di cui all'art.41 della L.R. 1/2005</i>	107
Art. 63	<i>Attività agrituristiche</i>	107
<b>CAPO III – DISCIPLINA PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DELLE RISORSE STORICHE, PAESISTICHE E AMBIENTALI DEL TERRITORIO AGRICOLO. EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO, AREE DI PERTINENZA E AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.</b>		108
Art. 64	<i>Tessitura del paesaggio agrario</i>	108
Art. 65	<i><u>Aree boscate</u></i>	111
Art. 66	<i>Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico:</i>	113
Art. 67	<i>Pascoli e arbusteti</i>	114
Art. 68	<i>Rete fluviale e dei corsi d'acqua. Aree golenali e boschi ripariali</i>	114
Art. 69	<i>Aree di pertinenza</i>	115
Art. 70	<i>Aree di interesse archeologico</i>	117
<b>CAPO IV – DISCIPLINA PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DELLE RISORSE STORICHE, PAESISTICHE E AMBIENTALI DEI SUBSISTEMI PAESISTICO AMBIENTALI.</b>		117
Art. 71	<i>Disposizione generali</i>	117
Art. 72	<i>Subsistema paesistico - ambientale – Monte Cetona</i>	117
Art. 73	<i>Subsistema paesistico-ambientale - La catena dei poggi</i>	119
Art. 74	<i>Subsistema paesistico-ambientale - La collina coltivata</i>	119
Art. 75	<i>Subsistema paesistico-ambientale - Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale</i>	119
Art. 76	<i>Subsistema paesistico-ambientale - Le Crete</i>	120
Art. 77	<i>Subsistema paesistico-ambientale - I Sodi</i>	121
Art. 78	<i>Subsistema paesistico-ambientale - Lago dell'Elvella</i>	121
Art. 79	<i>Subsistema paesistico-ambientale - La Piana del Paglia</i>	122
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE</b>		<b>122</b>
Art. 80	<i>Disposizioni transitorie</i>	122

<b>ALLEGATO A)</b>	<b>123</b>
DISCIPLINA DI INTERVENTO PER:	123
<b>ALLEGATO B)</b>	<b>137</b>
SCHEDE PROGETTO	137
<b>ALLEGATO C)</b>	<b>139</b>
ELENCO DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARSI CON PRESCRIZIONI	139
<b>ALLEGATO D)</b>	<b>161</b>
QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO	161

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Campo di applicazione, contenuti e attuazione del Regolamento**

#### **Urbanistico**

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale attraverso la gestione degli insediamenti esistenti e la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

In particolare:

- Il perimetro dei centri urbani;
- La disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- Le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti ai fini della generale riqualificazione insediativa;
- Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici;
- La disciplina del territorio rurale;
- La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi;
- La disciplina che regola le trasformazioni e gli ampliamenti degli insediamenti esistenti;
- L'individuazione delle aree da sottoporre a Piani attuativi;
- L'individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture ed urbanizzazioni.

Ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005 le previsioni del presente Regolamento Urbanistico vengono quindi differenziate in "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi,

infrastrutturali ed edilizi del territorio”.

Nel primo caso, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo 55, il R.U. individua i seguenti ambiti ed aree:

- a) Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero (art.20).
- b) Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione (art.21).
- c) Ambiti edificati di recente formazione consolidati (art.22).
- d) Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.23).
- e) Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.24)
- f) Ambiti di recente formazione da integrare (art.25).
- g) Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale (art. 27).
- h) Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale (art.28).
- i) Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (art.30).
- l) Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate (art.31)
- m) Aree destinate ad attrezzature sportive (art.32).
- n) Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino (art.34).
- n1) Cava di argilla (art. 35).
- o) Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive (art.36).
- p) Parcheggi esistenti (art.39).
- p1) Aree destinate a parcheggi coperti (art. 40).
- q) Sistema della viabilità esistente (art.42).
- r) Aree per impianti e servizi tecnologici (art.43).
- s) Distribuzione dell’energia (art. 44).
- t) Impianti e servizi per le telecomunicazioni (art.45).
- u) Disciplina del territorio extraurbano (Titolo IV – art. 47– 79).

Appartengono alla “Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio” di cui al comma 4 dell’art.55. L.R. 1/2005 i seguenti ambiti ed aree:

- a1) Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale (art.26).
- b1) Aree produttive di nuova edificazione (art.29).

c1) Aree destinate all'insediamento termale (art.33).

d1) Fascia di connettivazione (art.37).

e1) Aree destinate alla distribuzione carburanti e alle stazioni di servizio (art.38).

f1) Strade e parcheggi di nuova realizzazione.

g1) Aree a destinazione non agricola (art.46).

Gli interventi da attuare nel periodo quinquennale, di cui all'art.56 della L.R. 1/2005, sono individuati cartograficamente con apposito simbolo.

Il presente Regolamento Urbanistico si attua attraverso piani attuativi o interventi diretti, così come disciplinati dalla L.R. 03/01/2005 n° 1.

La predisposizione di Piani attuativi è obbligatoria in tutti casi individuati esplicitamente negli elaborati cartografici o nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Il presente Regolamento Urbanistico ha definito e verificato le proprie previsioni sulla base delle indicazioni quantitative e qualitative contenute nel corpo cartografico e normativo del piano Strutturale.

In particolare ha tenuto conto di quanto contenuto all'interno dell'art.6 di tale P.S. che individua nello Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali, quell' insieme di "caratteri e valori qualitativi in cui risiede il significato stesso dell'identità e peculiarità di quei luoghi"

#### **Art. 1 bis      Zone omogenee**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art.2 del D.M 1444/68 sono considerate zone territoriali omogenee:

le ZONE A, cioè quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero (art.20) Sottozona A1
- Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione (art.21) Sottozona A2
- Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale, riferite alle seguenti



zone:

- Palazzone (PR1) e (PR4) (art. 27) Sottozona A3
- Celle sul Rigo: collegamento pedonale tra via del Teatro e via della Rocca (PR3) (art. 27) Sottozona A3

le ZONE B, cioè quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Ambiti edificati di recente formazione consolidati (art.22) Sottozona B3
- Ambiti di recente formazione da integrare (art.25) Sottozona B1 –B2

le ZONE C, cioè le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B) e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale (art.26)

le ZONE D le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale (art.28) Sottozona D1
- Aree produttive di nuova edificazione (art.29) Sottozona D2
- Cava di travertino e Cava di argilla (art. 35) Sottozona D3
- Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive (art.36) Sottozona D4
- Aree destinate alla distribuzione carburanti e alle stazioni di servizio (art.38) Sottozona D5
- Aree a destinazione non agricola (art.46) , riferite alle seguenti sottozone D6:
  - Ta 1) Ranciole
  - Ta 2) Vetricina di Sopra
  - Ta 3) La Capanna

le ZONE E, cioè quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Disciplina del territorio extraurbano (Titolo IV – art. 47– 79)

le ZONE F, cioè quelle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e che nel presente Regolamento Urbanistico corrispondono ai seguenti ambiti ed aree di cui al precedente art.1:

- Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.23) Sottozona F1/b
- Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.24) Sottozona F1/b
- Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale (art. 27), riferite alle seguenti zone:
  - Celle sul Rigo: edificio degli ex macelli (PR2) Sottozona F1/d
- Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (art.30) Sottozona F3/a
- Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate (art.31) Sottozona F2/a
- Aree destinate ad attrezzature sportive (art.32) Sottozona F4
- Aree destinate all'insediamento termale (art.33) Sottozona F6/b
- Parco naturalistico ambientale (con destinazione transitoria a cava di travertino) (art.34) Sottozona F2/b
- Parcheggi esistenti (art.39) Sottozona F3/d
- Aree destinate a parcheggi coperti (art. 40) Sottozona F3/d
- Aree per impianti e servizi tecnologici (art.43) Sottozona F3/e
- Fascia di connettivazione (art.37) Sottozona F3/b –F3/c – F3d
- Distribuzione dell'energia (art. 44)
- Impianti e servizi per le telecomunicazioni (art.45)
- Aree a destinazione non agricola (art.46) , riferite alle seguenti zone:
  - Ta 4) Podere Crinaccio Sottozona F6/c

## **Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del R.U. e dei suoi documenti**

Il Regolamento Urbanistico attua e specifica le indicazioni normative e cartografiche

contenute nel Piano Strutturale.

Sono elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico ed hanno valore prescrittivo:

- a) Gli elaborati cartografici relativi agli insediamenti esistenti e al territorio aperto
  - Tav 01- Struttura degli insediamenti urbani – San Casciano dei Bagni
  - Tav 02- Struttura degli insediamenti urbani – Celle sul Rigo
  - Tav 03- Struttura degli insediamenti urbani – Palazzone
  - Tav 04- Struttura degli insediamenti urbani – Ponte a Rigo
  - Tav 05- Aree a destinazione non agricola
  - Tav 06- Classificazione del patrimonio edilizio esistente (territorio urbano)
  - Tav 07a- 07b- 07c- 07d – 07e – 07f – 07g – 07h Classificazione del patrimonio edilizio esistente (zona agricola)
  - Tav 08 - Individuazione delle barriere architettoniche di edifici pubblici e di uso pubblico
  - Tav A1 - Carta delle risorse ambientali
  - Tav A2 - Carta della sensibilità e condizioni di trasformabilità
  - Tav F01 - Carta della fattibilità di S.Casciano dei Bagni.
  - Tav F02 - Carta della fattibilità di Celle sul Rigo.
  - Tav F03 - Carta della fattibilità di Palazzone.
  - Tav F04 - Carta della fattibilità di Ponte al Rigo.
  - Tav F05 - Carta della fattibilità di aree extraurbane.
- b) Norme Tecniche di Attuazione (con i relativi allegati) ad eccezione delle schede progetto che hanno valore indicativo non vincolante per le regole insediative dei fabbricati, le regole morfologiche, gli schemi della viabilità, dei movimenti, dei parcheggi, delle aree pubbliche e del verde pubblico, escluso i parametri urbanistici e la valutazione degli effetti ambientali che hanno valore vincolante.
- c) Relazione geologica di fattibilità

### **Art. 3 Le funzioni**

Il Regolamento Urbanistico individua, all'interno del territorio comunale, le seguenti funzioni:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;

- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il passaggio da una funzione all'altra, così come definite nel comma precedente, costituisce cambiamento di destinazione d'uso allorché la variazione interessi oltre il 35% della superficie utile dell'unità immobiliare o comunque oltre 30 mq., anche con più interventi successivi.

Ai fini della determinazione del carico urbanistico viene considerato mutamento di destinazione d'uso anche la trasformazione, nell'ambito della stessa funzione, da superficie accessoria a superficie utile. Il mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere, è comunque oneroso quando si determini un aumento di carico urbanistico

Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da atti pubblici ovvero da atti specifici in possesso della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta in data anteriore all'approvazione dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni ( Delibera C.C. n° 58 del 20/06/2000).

L'ammissibilità d'ogni intervento di mutamento di destinazione d'uso o incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed in particolare al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio, con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso quando questi ricadono all'interno degli ambiti di interesse storico-ambientale per i quali valgono specifiche normative.

#### **Art. 4 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Carta della sensibilità e trasformabilità**

La valutazione degli effetti ambientali di cui al Titolo II, Capo I della L.R. 1 del 03/01/2005 ha come obiettivo l'individuazione e la tutela di quelle parti del territorio di rilevanza ambientale che presentano livelli di vulnerabilità in ragione di particolari caratteri naturalistici, ambientali e storico-artistici.

### Valutazione effetti ambientali

In riferimento all'art. 7 e dello specifico Allegato sulla valutazione effetti ambientali del Piano Strutturale, il presente articolo specifica le condizioni alla trasformabilità definite dal Piano Strutturale stesso.

Relativamente alle risorse principali quali le risorse idriche, lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi e l'approvvigionamento energetico la Valutazione degli Effetti Ambientali è stata svolta in sede di Piano Strutturale nel relativo Allegato. Sulla base di tale approfondimento è stato approntato un bilancio che ha determinato il grado di trasformabilità del territorio e il dimensionamento massimo degli insediamenti.

In particolare relativamente agli aspetti idrici, smaltimento dei rifiuti e approvvigionamento energetico dell'intero territorio comunale, si rileva la seguente situazione:

#### a) Approvvigionamento idrico

Approvvigionamento idrico										
Nuova disponibilità		Incremento abitanti						Obiettivi di consumo l/ab./giorno	Nuovi consumi mc/anno	Saldo mc/anno
l/sec.	mc/anno	San Casciano Bagni	Celle sul Rigo	Palazzone	Ponte al Rigo	Territorio extraurb. e strutture ricettive	Totale			
2,5	78.800	315	165	105	35	525	1.145	180	75.300	+ 3.500

### Condizioni alla trasformabilità

**Ambito territoriale di riferimento:** intero territorio comunale

Incrementi di popolazione con i limiti massimi specificati per ogni UTOE nelle relative tabelle del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- garantire un adeguato approvvigionamento idrico mediante la realizzazione di un nuovo impianto di pompaggio e di desolfatizzazione delle acque del bacino dell'Elvella o attraverso altre opere finalizzate sempre a questo scopo.
- predisporre misure atte ad evitare usi impropri dell'acqua potabile.

b) Rete fognaria e depurazione

**San Casciano dei Bagni - capoluogo**

<b>Potenzialità depurativa</b>											
Potenzialità attuale impianto		Abitanti								Potenzialità residua impianto	
Fanghi attivi	Fitodep.	Abitanti attuali	Abitanti dimoranti	Strutture ricettive	Altre utenze saltuarie	Incremento abitanti max			Abitanti futuri effettivi max	Fanghi attivi	Fitodep.
						Incremento demografico max	Strutture ricettive	Hotel Terminal			
3.000	2.000	584	200	55	100	315	50	100	1.404	+ 1.596	+ 596

**San Casciano dei Bagni - terme**

<b>Potenzialità depurativa</b>								
Potenzialità impianto	Utenze							Potenzialità residua
600	Utenze attuali			Utenze previste			Totale utenze	+ 100
	Albergo	Trattamenti e cure	Piscina	Albergo	Trattamenti e cure	Piscina		
		160	40	100	40	60	200	

Condizioni alla trasformabilità

**Ambito territoriale di riferimento:** San Casciano dei Bagni, intero abitato.

Incrementi di popolazione con i limiti massimi specificati per questo insediamento nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- realizzare un collettore fognario di adeguata sezione dalle zone di nuova edificazione all'impianto di depurazione a fanghi attivi.

**Celle sul Rigo**

Potenzialità depurativa								
Potenzialità attuale impianto	Abitanti							Potenzialità residua impianto
	Abitanti attuali			Incremento abitanti max			Abitanti futuri effettivi max	
	Popolazione Residente	Popolazione dimorante	Strutture ricettive	Incremento demografico max	Strutture ricettive	Attività produttive		
620	376	152	30	165	30	20	773	-153

Condizioni alla trasformabilità

**Ambito territoriale di riferimento:** Celle sul Rigo, intero abitato,

Incrementi di utenze con i limiti massimi specificati per questo insediamento nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- ultimare i lavori per la ridefinizione del sistema fognario e per la realizzazione del sistema di depurazione dei reflui.

**Palazzone**

Potenzialità depurativa		
Potenzialità attuale	Abitanti	Potenzialità residua impianto

impianto	Popolazione residente				Popolazione dimorante	Incremento Popolazione massimo	Attività produttive	Totale	
600	Palazzone	Stabbiano	Stabbiano di Sotto	Sasso	120	105	20	665	-55
	310	56	26	18					

Condizioni alla trasformabilità

**Ambito territoriale di riferimento:** Palazzone, intero abitato.

Incrementi di utenze con i limiti massimi specificati per questo insediamento nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- ultimare i lavori per la ridefinizione del sistema fognario e per la realizzazione del sistema di depurazione dei reflui.
- potenziare l'impianto di depurazione in rapporto alle nuove utenze previste.

**Ponte al Rigo**

Potenzialità depurative					
Potenzialità attuale impianto					Potenzialità residue impianto
120	Popolazione attuale	Utenze saltuarie (bar – ristorante)	Incremento popolazione massimo	Totale	- 15
	70	30	35	135	

Condizioni alla trasformabilità

**Ambito territoriale di riferimento:** Ponte al Rigo..

Incrementi di popolazione con i limiti massimi specificati per questo insediamento nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- Potenziare l'attuale impianto di depurazione in ragione delle nuove utenze previste.



- **Fornace di Ponte al Rigo**

Condizioni alla trasformabilità

*La realizzazione di tale area produttiva, come previsto nell'apposita normativa del Regolamento Urbanistico, sarà possibile se e solo se contemporaneamente si provvederà a:*

*- Dotarla di un adeguato approvvigionamento idrico e di un sistema di smaltimento dei reflui in rapporto alle sue dimensioni e al suo fabbisogno.*

Sono sottoposte alle valutazioni degli effetti ambientali, in quanto unici interventi di trasformazione del territorio quelli che necessitano della predisposizione preventiva di un piano attuativo. Detti interventi con le relative risorse ambientali coinvolte e le conseguenti prescrizioni, sono specificati all'allegato B e all'art. 27) delle presenti Norme.

Le valutazioni che dovranno essere sviluppate in sede di piano attuativo sono relative all'analisi in dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte nella trasformazione e dall'individuazione delle misure necessarie ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi eventualmente introdotti.

La valutazione di cui ai punti precedenti dovrà essere sviluppata per la risorsa paesistico – ambientale mediante elaborazioni grafiche, fotografiche, eventuali modelli tridimensionali e rendering che rendano conto delle trasformazioni previste e delle misure adottate al fine di ridurre eventuali interventi negativi introdotti con l'azione trasformatrice; per la parte relativa alla dotazione di infrastrutture e servizi, mediante un bilancio delle risorse presenti, del loro livello di trasformabilità ed efficienza e delle eventuali azioni previste per adeguare le eventuali situazioni deficitarie.

Carta della sensibilità

La Carta della sensibilità e trasformabilità (Tav. A) definisce e sviluppa per l'intero territorio comunale le valutazioni di cui all'art. 7 del Piano Strutturale.

La *Carta della sensibilità*, elaborando il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, esegue una ricognizione complessiva delle risorse presenti sul territorio, ne analizza le specifiche caratteristiche e la loro suscettibilità rispetto ad eventuali attività di trasformazione; infine le compara fra loro definendo i diversi livelli di sensibilità.

Rapportando i diversi livelli di sensibilità con la compatibilità all'azione di trasformazione delle diverse parti del territorio ne derivano diversi livelli di *trasformabilità*.

In ragione quindi dei diversi livelli di sensibilità, il regime delle aree e del patrimonio edilizio esistente è sottoposto a condizioni, prescrizioni e vincoli per l'uso e la trasformabilità delle risorse.

Il quadro sinottico delle condizioni generali di trasformabilità inserito nella Tav. A mette in rapporto detti livelli di sensibilità con le condizioni e le prescrizioni stabilite per la trasformabilità delle diverse aree.

### **Art. 5 Glossario del Regolamento Urbanistico**

Dei termini qui trattati non viene data una definizione teorica, ma solo la interpretazione necessaria a comprenderne, eliminando il più possibile eventuali ambiguità, il significato e lo scopo secondo cui sono usati nella Normativa di attuazione.

#### a) Ambito

Si precisa che tale definizione non si identifica con quella di "comparto" di cui all'Art.23 Legge 1150/42.

Definisce una parte del territorio o edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea (per tipologie edilizie, destinazioni d'uso o attività insediate, epoca di costruzione, etc.) tuttavia è riconoscibile come un insieme che, pur avendo anche tratti di disomogeneità (questo vale, ad esempio, per le parti di più antica costruzione) è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitarie o comunque finalizzate ad un risultato che coinvolge tutta quella parte di territorio. In generale il termine "ambito" sottolinea la utilità della integrazione delle attività e delle funzioni al contrario di quanto si attribuisce al termine "zona", e suggerisce dimensione, anche qualitativa, più estesa del termine "area", che tuttavia in alcuni casi viene in questa normativa adoperato.

#### b) Contesto

È termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, etc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l'intorno.

È termine che può intendersi nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto sociale, contesto paesistico etc.

c) Morfologia

Aldilà della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è qui usato essenzialmente nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della, o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento.

La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

d) Integrazione

L'integrazione va intesa come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate.

Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione.

Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui ci si riferisce e in ragione della scala o della dimensione.

e) Margine

Si definisce margine quella porzione territoriale che – generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotati di destinazione e funzione specifica – costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro

eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane.

f) Disegno o ridisegno

È l'operazione che viene richiesta laddove la immagine urbana di una determinata parte dell' insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

"Ridisegnare" l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineino una nuova e più definita immagine urbana.

g) Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere, questa normativa accoglie quella che esplicitamente si ricollega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la legge 05/08/1978,n.457.

E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante, senza alcun aumento di volumetria.

h) Riqualificazione ambientale

Riguarda indifferentemente ambiti del territorio edificato e parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie.

Gli obiettivi che si prefigge la riqualificazione ambientale sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a particolari modalità di insediamento di nuovi complessi edificati.

Può riguardare anche parti di tessuti urbani consolidati ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere etc.

i) Conservazione

Riguarda quelle operazioni che, nell'ambito del recupero, devono essere maggiormente finalizzate alla conservazione degli edifici esistenti, della loro struttura principale, della consistenza e della morfologia degli spazi, di tutte le parti architettoniche significative, nel rispetto del carattere e dei segni dell'architettura riconoscibile.

Ogni operazione di recupero e miglioramento funzionale degli edifici deve quindi essere verificata in relazione al rispetto e al mantenimento di tutti quei caratteri che costituiscono il valore di testimonianza del manufatto.

Tali definizioni sono estese anche ai tessuti edilizi consolidati di impianto storico nei quali si esclude qualsiasi nuovo intervento edilizio e si prevedono, appunto, solo interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente.

l) Ristrutturazione urbanistica

Riguarda quelle situazioni contraddistinte da particolare disordine urbanistico e da situazioni di degrado edilizio e insufficienza funzionale, soprattutto laddove sia rilevabile il disagio della presenza di insediamenti impropri rispetto ad un impianto urbano definito, verso il quale tali situazioni agiscono negativamente, sia in termini di abbassamento della qualità ambientale, che di sottrazione di importanti aree strategiche. Si tratta il più delle volte di vecchi insediamenti produttivi ormai obsoleti e di immobili segnati da forte degrado e mancanza di interscambio con l'intorno urbano. Comporta operazioni radicali di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo nuovi parametri e indicazioni tipo – morfologici , nuovo impianto urbanistico e funzionale. Gli indici numerali saranno specificati puntualmente, così come le nuove destinazioni d'uso. In questi casi la progettazione dovrà essere unitaria ed estesa all'intera area d'intervento con specificazione delle opere di urbanizzazione e riorganizzazione e ridisegno delle superfici esterne.

m) Nuova edificazione

Si riferisce alle zone da urbanizzare in ampliamento del tessuto edilizio di recente formazione. Sono parti di territorio inedificate che devono essere organizzate con un

progetto unitario definito sia dell'impianto infrastrutturale che di quello tipo – morfologico e funzionale. In esse devono essere definiti il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici e dell'assetto planovolumetrico degli edifici.

Quasi tutte le aree di Nuova edificazione sono individuate da Scheda progetto che ne dettano linee di intervento e regole di edificazione.

Anche per il territorio aperto il termine “nuova edificazione o nuovo edificio” identifica una nuova volumetria in ampliamento del tessuto edilizio esistente, fatta eccezione per i “nuovi edifici” di cui all'Art. 51 intesi anche come recupero di volumetrie preesistenti.

#### n) Scheda – Progetto

Fanno parte integrante costitutiva della normativa; si tratta di schede formate da una parte grafica e da una parte scritta, aventi un duplice scopo.

Primo: quello di introdurre ulteriori termini qualitativi nella struttura della normativa – di conseguenza nello stesso Piano – basati piuttosto su elementi relazionistici che su quelli puramente numerali.

Secondo: quello di specificare per determinate porzioni di territorio particolarmente significative per la struttura del Piano (identificate nelle tavole del R.U. con apposita numerazione) le regole e le indicazioni per gli interventi urbanistici ed edilizi che per quei luoghi il Piano prevede, e non contenibili entro la generale copertura normativa.

In questo senso le Schede – progetto introducono un anello di passaggio tra il R.U. e i diversi strumenti attuativi non prefigurando tuttavia la forma delle parti costruite, ma fornendo le regole morfologiche dell'area.

## **TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO**

### **Art. 6 Prevenzione dell'inquinamento delle risorse idriche**

La carta idrogeologica e della vulnerabilità è stata realizzata secondo le direttive riportate nell'Allegato 1 del PTCP di Siena “Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei piani strutturali comunali”. Nella stesura di tale cartografia si è quindi rispettata la legenda unificata per le carte di

vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei prodotta nella sua forma definitiva da M. Civita nel 1990, con alcune modifiche per adattarla alla realtà geologica dei territori in esame.

La cartografia riporta la classificazione degli acquiferi sotterranei in funzione della loro vulnerabilità. Gli acquiferi maggiormente vulnerabili sono stati annessi alle aree sensibili di classe 1 e 2, secondo le modalità di distinzione espresse nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, che prevede una specifica normativa (Art. A1) per la tutela di tali complessi idrogeologici. Le aree sensibili di classe 1 comprendono gli acquiferi strategici della provincia di Siena. Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati a depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante.

L'indagine di dettaglio compiuta per la redazione della carta della vulnerabilità degli acquiferi, sulla base della perimetrazione dei complessi idrogeologici a vulnerabilità elevata e alta, ha permesso di ridefinire a scala di maggior dettaglio, i limiti delle aree sensibili 1 e 2. Rientrano in classe di sensibilità 1 il complesso idrogeologico 6, mentre rientrano in classe di sensibilità 2 i complessi idrogeologici 1 e 11. La Tavola G05 mostra la localizzazione di dette aree sensibili sul territorio comunale, per le quali valgono le prescrizioni di legge espresse agli Artt. A2 e A3 del PTC.

#### **Art. 7 Disciplina delle aree sensibili di classe 1**

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella Tavola G05 del P.S., il Comune assicura vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
2. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
  - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - la realizzazione di oleodotti.
3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/2006. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
  4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;
  5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D. Lgs. 152/2006.
  6. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.



7. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo - Ambientale.
8. Le AATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

#### **Art. 8 Disciplina delle aree sensibili di classe 2**

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tavola G05 del P.S., le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
  5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
  6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
  7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.
  8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.
- Comma 4 (D.L. n°152/2006, Art. 21). La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Comma 5 (D.L. n°152/2006, Art. 21). La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 6 (D.L. n°152/2006, Art. 21). Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;

- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

Comma 7 (D.L. n°152/2006, Art. 21). In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Comma 8 (D.L. n°152/2006, Art. 21). Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Comma 9 (D.L. n°152/2006, Art. 21). Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

#### **Art. 9 Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile**

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale, sono individuate nella tavola G05 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi". Le aree di tutela assoluta, di rispetto e di protezione definite per il complesso termale di San Casciano dei Bagni ai sensi degli articoli 31 e 32 della L.R. 86/1994 e successivo D.L. n°152/2006, Art. 21 commi 4 e 5, sono state riportate così come compaiono nel provvedimento di concessione e negli atti depositati presso il Genio Civile di Siena.

Inoltre per i pozzi e le sorgenti captate a scopo idropotabile, sono state indicate le zone di rispetto (ZR), definite ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988. In mancanza di studi specifici di dettaglio sono state comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione

stesso<sup>(1)</sup>. Fin d'ora si rileva la necessità di iniziative da parte dell'Amministrazione comunale di San Casciano dei Bagni tese a promuovere studi più approfonditi di carattere idrogeologico per definire le caratteristiche degli acquiferi di alimentazione dei pozzi e sorgenti captati a scopo idropotabile ed individuati nella tavola G05 del presente Piano Strutturale; tali studi sono necessari per definire le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti così come disposto dall'art. A5 e dell'Allegato 2 delle Norme tecniche del PTCP.

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base della disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. e delle disposizioni del D.L. n°152 /2006, Art. 21 di seguito riportati:

**Art. 10 Norme Tecniche del P.T.C.P. (Art. 3, comma 2)**

“Per quanto riguarda le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti, in sede definitiva deve esservi applicata la normativa prevista dal PTCP per la classe di sensibilità 1<sup>(2)</sup> (ad esclusione della ZTA); in sede provvisoria, possono esservi adottati criteri di ripartizione areale e vincoli diversi, come meglio specificato nel seguito, comunque finalizzati ad una progressiva estensione dei vincoli previsti per la classe di sensibilità 1 fino ad includere l'intera area di alimentazione dell'opera di captazione.

**Art. 11 D.L. n°152 / 2006 (Art. 21, Comma 4-9)**

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
2. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare

---

<sup>(1)</sup> Art.6, comma 1 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988: “Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.”

<sup>(2)</sup> Si vedano a questo proposito le normative riportate nelle Norme Tecniche del P.S. e gli Artt. A2 e A3 del PTCP.

qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- m) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- n) pozzi perdenti;
- o) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

- 3) Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro

allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- p) fognature;
- q) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- r) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- s) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

- 4) In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
- 5) Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.
- 6) Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:
  - a) aree di ricarica della falda;
  - b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
  - c) zone di riserva.

#### **Art. 12 Fattibilità geologica**

Le classi di fattibilità geologica sono state attribuite ai vari progetti sugli edifici e sugli spazi aperti sulla base delle direttive del D.C.R. n°94 / 85 e nel rispetto delle misure di salvaguardia per la difesa dei fenomeni alluvionali contenute al titolo VII del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (D.C.R. 12/2000) ed in riferimento alle prescrizioni e salvaguardie dell'Autorità di Bacino dei fiumi Ombrone e Tevere.

#### **Art. 13 Fattibilità geologica degli interventi proposti dal Regolamento**

## **Urbanistico**

La fattibilità geologica attribuita alle varie tipologie di intervento di previsione urbanistica è rappresentata nelle tavole della fattibilità in scala 1:2.000 relative agli abitati di San Casciano dei Bagni ( Celle sul rigo, Palazzone, Ponte a Rigo e alle località Armatello, e Ranciole, e alla tavola in scala 1:5000 relativa alle località Vetrichina di Sotto, Crinaccio e Le Capanne.

### **Art. 14 Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio**

Per tutte le tipologie di intervento sul territorio previste dal Regolamento Urbanistico, si sono individuate la classi di Fattibilità Geologica mettendo in relazione i vari tipi di intervento edilizio e/o urbanistico con la pericolosità geologica ed idraulica del territorio come individuata nelle tavole G08 e G09 del Piano Strutturale Comunale.

#### **Classe 1. *Fattibilità senza particolari limitazioni.***

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità);
- Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

#### **Classe 2. *Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.***

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibili in aree classificate a bassa pericolosità (classe 2 di pericolosità geologica e/o idraulica). Non sono previste indagini di dettaglio a livello di « area complessiva ». Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G. o di P.S.

Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.

#### **Classe 3. *Fattibilità condizionata.***



Equivale ad un livello di pericolosità medio-alta, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe 3 di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità). Sono state poste in Fattibilità 3 tutte le aree di cava presenti.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio dell'atto abilitativo a costruire.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

#### **Classe 4. Fattibilità limitata.**

Equivale a livelli di pericolosità elevata (classe 4 di pericolosità geologica e/o idraulica) ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata. In queste aree già a livello di strumento urbanistico è necessario prevedere indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.

### **TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI (UTOE)**

#### **CAPO I - Disposizioni generali**

##### **Art. 15    Struttura degli insediamenti urbani**

Gli insediamenti urbani sono quelle parti del territorio nelle quali sono addensate forme diverse di aggregazioni di strutture fisiche e funzionali, diversamente connotate sia dal punto di vista morfologico che da quello funzionale, ma caratterizzate da evidenti reciproche relazioni, non solo fisiche, e dall'essere parte di un sistema di spazi organizzati unitario ed integrato.

Nel regolamento Urbanistico gli insediamenti Urbani sono individuati dalle UTOE.

All'interno del territorio urbano, sulla base di riconosciute differenze di ordine morfologico, storico, funzionale etc; e in funzione degli obiettivi del Piano Strutturale sono individuate le seguenti parti; riconosciute in cartografia nelle TAVV, (1,2,3,4,5) :

- Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero.
- Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione.
- Ambiti edificati di recente formazione consolidati.
- Ambiti edificati di recente formazione da integrare.
- Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale.
- Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale.
- Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale.
- Aree produttive di nuova edificazione.
- Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
- Aree per impianti e servizi tecnologici.
- Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate.

- Aree destinate ad attrezzature sportive.
- Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Aree di interesse storico – ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Aree destinate all'insediamento termale.
- Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino.
- **Cava di argilla.**
- Aree destinate ad attrezzature turistico ricettive.
- Fascia di connettivazione.
- Aree destinate alla distribuzione di carburanti e alle stazioni di servizio.
- Aree destinate a parcheggi pubblici.
- Aree destinate a parcheggi coperti.

#### **Art. 16 La classificazione del patrimonio edilizio esistente**

Sulla base della schedatura degli edifici, all'interno del complessivo sistema insediativo, predisposta in sede di Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua alcune classi di valore relative alle caratteristiche storiche, architettoniche e paesistico ambientali;

Classe I - Edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico e ambientale.

Classe II - Edifici di valore architettonico, tipologico o ambientale.

Classe III - Edifici di minore valore architettonico, tipologico e ambientale alterati nei loro caratteri originali.

Classe IV - Edifici di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale.

Relativamente a ciascuna Classe di valore sono consentite le seguenti categorie di intervento, così come specificato nel successivo Art (17).

Classe I - a), a1), b), c).

Classe II - a), a1), b), c), d1).

Classe III - a), a1), b), c), d1), d2).

Classe IV - a), a1), b), c), d) compresa la possibilità di realizzare nuove strutture non costituenti nuovo volume (quali ad esempio pergolati)

Nei casi in cui si riscontri che la classe di valore attribuita ad un edificio esistente, e con ciò le conseguenti limitazioni agli interventi edilizi su esso consentiti, sia stata basata su documentazioni errate o contenenti evidenti errori formali, sarà possibile, sulla base di una nuova documentazione chiaramente dimostrativa di tali errori materiali, riformulare la categoria di intervento anche se non consentita per quella classificazione. Tale nuova categoria di intervento dovrà essere proposta dagli organi tecnici del Comune, avallata dalla presentazione di adeguata documentazione dimostrativa dell'errore, e dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale e se rispettato quanto enunciato al presente articolo, non costituirà variante urbanistica.

#### **Art. 17 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore, di manutenzione straordinaria; in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento.

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e possono essere eseguiti previa comunicazione all'Amministrazione comunale.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare parti significative dell'organismo edilizio.
- rifacimento della armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (di imposta o di colmo).

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia, in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di gronde e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione di canali di gronda e pluviali e/o loro integrale sostituzione con materiale in rame;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione.
- impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazioni delle caratteristiche originarie.
- realizzazione di nicchie per contatori occultate da sportelli esterni rifiniti con gli stessi paramenti esistenti della facciata.

a1) Gli interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, diversi dalle preesistenti, quali:

- intonaci e coloriture
- infissi e serramenti con altre partiture
- uso di nuovi materiali per il rivestimento esterno e per le pavimentazioni
- inferriate, gronde e altri elementi di facciata con diverso disegno.

Tali interventi dovranno riferirsi, per le modalità di esecuzione, alla disciplina contenuta nell'Allegato A delle presenti Norme e, per le modalità autorizzative, alle norme contenute nella L.R. 1/2005 (Denuncia di Inizio Attività).

- b) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliare e non comportino modifiche delle destinazione d'uso.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- diversa distribuzione interna o riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, mediante apertura e chiusura di porte, demolizione di tramezzi e loro ricostruzione anche spostata rispetto alla posizione originaria, senza che ciò comporti variazioni esterne.
- Inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffitti, ecc...) senza alterazione delle strutture esistenti.
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota;
- rifacimento e installazione di impianti idro – sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico – sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico.
- Abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportino ampliamento dei volumi esistenti.

- c) Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei

all'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- interventi sulle strutture interne ed esterne, purché nel rispetto degli elementi architettonici e tecno-morfologici caratterizzanti;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.);
- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modiche delle superfici e volumi esistenti; il cambiamento della destinazione d'uso attuale, con esclusione delle zone agricole per le quali vige il Piano delle Funzioni, è possibile soltanto in quei casi in cui
- la nuova attività proposta risulti compatibile, sotto il profilo architettonico, strutturale, igienico-sanitario, con le caratteristiche fisiche e strutturali degli ambienti architettonici restaurati. Il cambio di destinazione d'uso, essendo comunque oneroso ai sensi dell'Art. 3 delle presenti norme, si configura come intervento di ristrutturazione edilizia.

d) gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli descritti dall'art. 79, comma 2, lettera d, della L.R. 1/2005 ad accezione degli edifici oggetto di schedatura di Classe I, II, III per i quali gli interventi si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo d1, d2, d3.

d1) questo tipo di ristrutturazione edilizia consente:

- complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente;
- demolizione di volumi identificabili come superfetazioni dell'edificio principale e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, sulla base di un specifico progetto unitario esteso all'intero ambito di intervento e finalizzato, tra

l'altro, alla verifica della sua compatibilità paesaggistica e ambientale. All'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico-ambientali da sottoporre a conservazione e recupero" è ammessa solo la demolizione delle superfetazioni e eventuali ampliamenti per servizi igienici esclusivamente laddove le abitazioni ne siano completamente sprovviste e ne sia comunque impossibile la realizzazione all'interno delle stesse unità abitative esistenti. E' consentito per i piccoli volumi esistenti ad uso non residenziale ed inferiori a 90 mc. predisporre un intervento di demolizione con ricostruzione del manufatto, fermo restando l'originaria destinazione d'uso ed esclusivamente nell'ottica di migliorarne la conformazione morfologica e l'uso e la qualità dei materiali originariamente integrati. In tali casi si renderà necessaria la predisposizione di un progetto preliminare di fattibilità che dovrà essere preventivamente presentato all'Amministrazione Comunale e sul quale l'Amministrazione stessa potrà pronunciarsi tramite le proprie commissioni interne invitando, in caso d'accettazione della proposta preliminare, il proponente, a presentare apposito permesso di costruire; tale accettazione non costituirà in ogni caso diritto all'ottenimento del suddetto permesso il quale sarà sottoposto alle consuete procedure attuate dall'Amministrazione per le altre pratiche.

- il mutamento della destinazione d'uso se compatibile con la tutela e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali più significative degli spazi edificati esistenti.
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze di disabili in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- utilizzazione del sottotetto a fini abitativi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- la creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione, accorpamento o cambio di destinazione d'uso di quelle preesistenti. Le nuove unità immobiliari ad uso residenziale ricavate al piano terra dal mutamento della destinazione d'uso di locali accessori alla residenza o di fondi destinati ad altri usi non residenziali, sono ammesse con un limite di superficie utile non inferiore a mq.50. L'Amministrazione comunale in base alle caratteristiche tipologiche –



architettoniche dell'edificio esistente, può derogare al limite sopra indicato, nel caso di suddivisione di unità immobiliari, qualora le nuove unità abitative, presentino una superficie utile non inferiore al 85% del sopradetto limite.

d2) questo tipo di ristrutturazione edilizia non è consentita negli Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero ( Art. 20) ;

Negli altri casi sono consentiti :

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo d1.
- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o di parte di essi realizzata in modo identico quanto a sagome, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tale operazione, in deroga a quanto previsto nella schedatura del patrimonio edilizio esistente e con l'ubicazione dell'edificio anche fuori dall'area di sedime, è consentita anche in quei particolari casi, che dovranno essere puntualmente e dettagliatamente documentati, di grave dissesto geomorfologico.

- le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare in modo completamente interrato i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, nonché per realizzare il rialzamento del sottotetto con un massimo di 40 cm., al fine di raggiungere gli standard igienico - sanitari di abitabilità, senza costituire nuove unità immobiliari. Tali integrazioni volumetriche sono ammesse in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia d2 salvo le più specifiche prescrizioni previste nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, nei vari ambiti edificati e/o nel territorio aperto.

d3) questo tipo di ristrutturazione edilizia non è consentita negli Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero ( Art. 20) ;

Negli altri casi sono consentiti :

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo d1 e d2.
- la modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio.

e) gli interventi di ampliamento, consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tali anche da modificarne i caratteri distributivi e tipologici.

Essi sono possibili in tutti gli ambiti edificati ed edificabili che contengano specifiche normative al riguardo e individuino specifici parametri quantitativi.

### **Art. 18 Interventi di trasformazione edilizia**

Gli interventi di trasformazione edilizia consistono in:

#### Interventi di nuova edificazione

si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono. A seconda dei casi e delle indicazioni specifiche contenute nelle presenti Norme le loro dimensioni quantitative sono valutate in volumi o superfici.

#### Installazioni di manufatti vari

Installazione di manufatti, anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.

#### Opere di urbanizzazione

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

#### Opere infrastrutturali

realizzazione di opere infrastrutturali e impiantistiche, anche pubbliche, che comportino la trasformazione permanente di suolo ineditato.

#### Depositi e impianti vari

realizzazione di depositi merci o materiali diversi e di impianti per attività produttive all'aperto che comportino trasformazione permanente di suolo ineditato.

#### Interventi di ristrutturazione urbanistica

consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

Le nuove volumetrie così determinate, in assenza di specifiche indicazioni, dovranno nel totale corrispondere a quelle preesistenti. L'intervento di ristrutturazione urbanistica consente di modificare le tipologie edilizie esistenti.

Tali interventi si attuano tramite Piano di Recupero.

#### Ampliamento di edifici esistenti

addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

#### Interventi di sostituzione edilizia

interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

#### Interventi di sistemazione del suolo

consistono nella trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, movimenti di terra, pavimentazione. Esse comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità.

Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti aerei 380 KV è vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione per una fascia di ml 150 dall'asse dell'elettrodotto; nel caso di edifici esistenti all'interno di questa fascia sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di superficie e di volumetria.

### **Art. 19 Definizione dei parametri tecnico urbanistici**

Gli interventi di trasformazione edilizia nel territorio sono regolati dai seguenti indici e parametri tecnico urbanistici, salvo le deroghe previste dalle normative vigenti in materia di Risparmio energetico, superamento barriere architettoniche, adeguamento igienico sanitario e autorimesse pertinenziali nei centri abitati, nel rispetto delle prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale riguardanti l'altezza massima, la distanze dai confini, fra edifici e dalle strade:

#### Superficie fondiaria

Sf - si tratta della superficie del lotto, ovvero delle aree a destinazione omogenea di zona, espressa in metri quadrati, utilizzabile a fini edificatori.

Può corrispondere all'area di pertinenza di un edificio in quanto superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita nella concessione edilizia.

#### - Superficie coperta

Sc - la superficie coperta misura in mq la proiezione orizzontale del perimetro esterno

degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, le logge e tutte le parti aggettanti superiori alla sporgenza di ml 1,20.

- Rapporto di copertura

Rc - per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- Superficie lorda di pavimento

Slp - misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, dei cavedi, dei balconi, delle logge, dei porticati, dei seminterrati, degli interrati, dei muri perimetrali, dei tramezzi, dei vani scala condominiali e comunque di tutte le superfici lorde che concorrono alla determinazione del volume. Sono esclusi solo i sottotetti non abitabili.

- Superficie netta di pavimento

Snp - misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, dei cavedi, dei balconi, delle logge, dei porticati, dei seminterrati, degli interrati e comunque di tutte le superfici nette che concorrono alla determinazione del volume. Sono esclusi i sottotetti non abitabili, i muri perimetrali, i tramezzi, i vani scala condominiali.

- Superficie utile

Su - misura in mq. la somma delle superficie netta di pavimento di tutti i piani fuori e dentro terra, al netto di scale e vano ascensori, comprese le logge ed i porticati. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Su le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, cantine e garages a servizio delle singole unità immobiliari, locali agibili anche con permanenza solo temporanea di persone. Sono esclusi dalla Su: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai.

- Altezza dei fabbricati

per quanto riguarda la misurazione dell'altezza dei fabbricati essa va computata dalla quota del marciapiede al punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura per quanto riguarda i fronti a filo strada; dalla quota naturale del terreno negli altri casi.

L'altezza delle costruzioni da realizzare su terreni in pendenza dovrà comunque rispettare il limite massimo previsto in ogni punto misurabile tra la linea del piano di

campagna originario e il punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura in gronda; in caso di sbancamento dovrà essere preso quale riferimento anziché il piano di campagna originario quello di sistemazione finita. Non viene considerato, ai fini dell'altezza massima, il fronte del fabbricato prospiciente le rampe di accesso ai locali interrati se limitate alle sole dimensioni delle aperture.

- Distanza dei fabbricati

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalla strada si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, escluse terrazze, scale a giorno e coperture in aggetto, fino a ml. 1,20.

- Distanza tra edifici

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle costruzioni limitrofe che non insistano sul lotto di pertinenza.

In tutto il territorio comunale non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 878 del C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

- Distanze dai confini

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i volumi fuori terra devono stare alla distanza minima di mt. 5,00 dal confine di proprietà mentre i volumi interrati devono stare alla minima distanza di mt. 3,00 dal confine di proprietà.

Nel territorio aperto, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine di proprietà.

In tutto il territorio comunale non si considerano, ai fini della determinazione della distanza dai confini, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 che non costituiscono volume urbanistico. Fanno eccezione le piscine che devono rispettare la distanza minima di mt. 1,5 dal confine.

- Distanza dalle strade

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dalle strade qualora la conformazione urbanistica dell'area già edificata non renda preferibile l'allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti.

Nel territorio aperto, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle strade vicinali e comunali e di mt. 20 dalle strade provinciali e regionali.

In tutto il territorio comunale le distanze minime (tra fabbricati, dai confini e dalle strade), previste anche in forma specifica nei vari ambiti edificati e nel territorio aperto, non trovano comunque applicazione nel caso di ampliamenti che non comportino riduzione delle distanze preesistenti, salvo il rispetto della distanza fra i fabbricati qualora si abbia almeno una parete finestrata.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime previste all'esterno dei centri abitati dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

- Indice di fabbricabilità

If - L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi di Volume su metri quadrati di Superficie fondiaria; indica pertanto la quantità di volume che insiste per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $If=V/Sf$  mc/mq).

Agli effetti della determinazione degli indici di fabbricabilità:

- il volume delle logge coperte, dei porticati e delle tettoie superiori a ml.1,20 è considerato interamente volume ;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico; sarà computato con la riduzione del 50% quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo condominiale.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

I volumi tecnici (serbatoi di acqua, extra corsa ascensori ecc.), camini e pergolati si escludono dal calcolo dei volumi.

Il maggior spessore eccedente i cm 30, per le murature esterne e per il solaio di copertura fino a cm 55 e per i solai intermedi fino a cm. 45, non è considerato volume se necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico.

- Volume

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno come la somma del prodotto delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani, comprese le soffitte praticabili, per le relative altezze lorde misurate tra gli intradossi dei solai e all'estradosso nel caso di lastrico solare. In caso di copertura inclinata dovrà essere determinata la media delle

altezze misurate all'intradosso del solaio di copertura e riferita alle singole scomposizioni geometriche del volume.

- Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido corrispondente allo spazio occupato dal fabbricato delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali fuori terra e dalla copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio le aperture esterne (porte e finestre), gli elementi ornamentali e di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne e del tetto, il volume completamente interrato e il rivestimento esterno del fabbricato, mentre ne fanno parte gli elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, tettoie, pergolati, abbaini, volumi tecnici e le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio e/o del lotto di pertinenza.

Le suddette indicazioni si applicano anche per la definizione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005, salvo limitate tolleranze costituite da lievissime variazioni agli elementi sopra descritti.

## **CAPO II - Ambiti di tutela e conservazione**

### **Art. 20 Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero**

Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono tutte quelle parti del tessuto edilizio esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione); conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo).

Il patrimonio edilizio esistente all'interno di tali ambiti è stato schedato ai fini di rilevarne il grado qualitativo, lo stato di consistenza e di conservazione.

Per tutti gli edifici oggetto di tale schedatura sono state individuate nella TAV.6 in

scala 1:1.000 le relative Classi di valore in base alla quali deve essere applicata la normativa stabilita all'art.16 delle presenti Norme.

Sugli edifici non schedati sono autorizzati gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia d1. Tali interventi sono ammessi sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati, riferito sia al caso di edifici schedati sia a quello di edifici non schedati. In ogni caso il P. di R. con l'eventuale variante contestuale non potrà dare luogo a declassificazione del valore degli edifici.

Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie e turistico - ricettive.

Sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinante solo ai piani terreni. Tali possibilità hanno come condizione il mantenimento della configurazione architettonica degli spazi del piano terra destinati a cambiamento d'uso.

Gli interventi previsti in questi ambiti sono normati da specifica disciplina (allegato A).

Al fine di mantenere intatti i caratteri architettonici degli edifici è consentito derogare dalle altezze minime e dai rapporti minimi di illuminamento in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

In merito al fabbricato relativo all'ex deposito dell'acquedotto comunale di Celle sul Rigo, ubicato fra via della Rocca e l'edificio schedato con il n°274, viene riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di recuperare il manufatto con le destinazioni previste al presente articolo, o la sua demolizione parziale o totale.

In merito all'edificio adiacente la Torre Campanaria di Celle sul Rigo, schedato con il numero 283, viene riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di poter demolire completamente il manufatto per recuperare il valore storico-architettonico della Torre stessa.



## **Art. 21 Ambiti edificati di interesse storico- ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione**

Si tratta di ambiti assimilabili a quelli dell'articolo precedente ma normalmente di più recente edificazione.

Il loro valore è costituito da una certa omogeneità del tessuto urbano, formatosi soprattutto lungo le strade principali, che concorre a definire complessivamente l'identità urbana del luogo.

Sono ammessi interventi tesi ad una generale riqualificazione dei tessuti esistenti che possano comportare anche piccoli ampliamenti di superficie a condizione di mantenere inalterati i caratteri architettonici fondamentali degli edifici (composizione degli esterni, geometria delle coperture, materiali costruttivi, tipo di finiture, etc).

Su tali ambiti sono consentite le stesse destinazioni d'uso previste al precedente art.20.

Sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione d1, oltre a interventi che possono comportare la demolizione di documentate superfetazioni, con possibilità di ricostruzione in altra forma, in ampliamento della superficie esistente , con un limite massimo di mq. 20 di s.l.p. equivalenti a mc. 60 e oltre ad interventi di ricostruzione in altra forma finalizzata all'accorpamento di volumetrie singole.

I volumi in ampliamento dovranno essere realizzati in parti non visibili dal fronte stradale principale e non superare in nessun caso la massima altezza del fabbricato esistente; ogni possibile ampliamento dovrà essere comunque considerato e verificato nel complessivo disegno del contesto che va a trasformare.

Per tutti gli edifici oggetto di schedatura sono state individuate nella TAV. 06 in scala 1:1.000 le relative classi di valore in base alle quali deve essere applicata la normativa stabilita all'art. 16 delle presenti norme.

Gli interventi previsti in questi ambiti sono normati da specifica disciplina (allegato A).

### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'ellagato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni Al.3

## **Art. 22 Ambiti edificati di recente formazione consolidati**

Gli ambiti edificati di cui al presente articolo comprendono quelle parti del tessuto edilizio esistente, di formazione relativamente recente, da considerarsi ormai definite e consolidate, non tanto dal punto di vista di completezza delle urbanizzazioni e della configurazione urbane, ma certamente da quello della densità edilizia.

Per questo gli interventi possono mirare quasi esclusivamente a un ridisegno degli edifici e a possibili ristrutturazioni fino alla loro completa demolizione e ricostruzione, all'interno delle stesse quantità.

Sono consentite, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e turistico ricettiva; sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinanti, solo ai piani terreni.

Sono consentiti gli interventi descritti al precedente Art. 17 lettera a), a1), b), c), d).

Sono ammessi interventi di cui alla lettera e) limitatamente ad ampliamenti una tantum di mq.30 di S.I.p. equivalenti a mc. 90, nel rispetto dei seguenti indici normativi :

Distanza dai confini	ml: 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00
H. massima	non deve superare l'altezza massima dell'edificio esistente.
Distanza dalle strade	ml. 5 o in allineamento con i fabbricati esistenti

Tali ampliamenti assorbono le addizioni volumetriche in deroga agli strumenti urbanistici previste dall'Art.17 per gli interventi di ristrutturazione d2, ad eccezione delle rimesse pertinenziali.

### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	ACC.5 ACC.6 ACC.7 ACC.8
Celle sul Rigo	ACC.1 ACC.4 ACC.7 ACC.9
Palazzone	ACC.8

## **VINCOLI DI INEDIFICABILITA'**

sono in parte sottoposte a vincolo di inedificabilità le aree:

San Casciano dei Bagni ACC.6

### **Art. 23 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia**

Trattasi di aree e zone aventi particolare importanza ai fini dell'equilibrio ambientale dell'intero territorio. In queste aree il valore dell'ambiente rappresenta l'elemento più significativo.

Pertanto, la salvaguardia del suolo diviene il fine prioritario anche in senso urbanistico, in quanto elemento di stabilità e di garanzia della qualità ambientale, anche delle zone abitate.

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria ad eccezione degli annessi di cui al successivo art. 59 di Tipo A) e di quelli consentiti per gli orti familiari di cui al successivo Art. 62), entrambi da realizzare esclusivamente in legno. Sono consentiti, sugli edifici esistenti ad uso abitativo, strutture anche aggiuntive che non costituiscono volume e gli interventi di cui alle lettere a), a1), b), c), d) descritti all'art. 17 delle presenti norme, con esclusione degli edifici sottoposti a schedatura, per i quali valgono le prescrizioni previste all'art. 16 delle presenti Norme e per i quali gli interventi ammessi sono quelli compatibili con il valore storico ed architettonico degli immobili interessati.

Sono altresì consentiti tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto le sistemazioni del suolo e dei relativi manufatti e che siano tesi a migliorare la qualità dell'ambiente.

E' consentita la realizzazione di muretti per le gradonature del terreno e per le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici, da realizzare in pietra (anche a secco) o intonaco colorato con toni terrosi neutri. Per le aree extraurbane le suddette opere di recinzione dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 56 e gli eventuali muretti e le gradonature del terreno dovranno avere un'altezza di circa 50 cm.; per le aree urbane le opere di recinzioni dovranno essere in ferro, di tipo tradizionale o di semplice disegno, con esclusione di rete a maglia sciolta.

Sono consentiti gli interventi previsti dai PMAA ancora in vigore e le strutture pertinenziali di cui all'Art. 57 delle presenti Norme.

Si prescrive specificamente la tutela e conservazione di quegli elementi di sistemazione del suolo preesistenti, finalizzati all'uso e alla regimazione del suolo agricolo, quali la viabilità - storica, terrazzamenti e ciglioramenti, filari alberati, rete scolante e quelle sistemazioni, ormai consolidate, legate alla presenza delle sorgenti termali spontanee.

Dovrà essere inoltre tenuto conto delle specifiche indicazioni relative alla tessitura del paesaggio agrario, così come descritte nell'Art. 64 delle presenti Norme.

Per gli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti indici normativi:

H massima	ml. 6,50
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle strade	ml. 10,00

All'interno di queste aree è ammessa la realizzazione di aree di sosta ad integrazione e in ampliamento di parcheggi già esistenti o previsti nel presente Piano.

Sono anche consentiti limitati interventi di variante della viabilità esistente che siano giustificati da comprovate e documentate esigenze funzionali e strutturali e che, in ogni caso, non comportino alterazione all'ambiente e alle caratteristiche morfologiche generali del tracciato preesistente.

All'interno di queste aree, per tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere presentata una adeguata documentazione che produca un'esauriente informazione e descrizione dei luoghi, attraverso elaborati scritti, cartografici e fotografici ; specifici nel dettaglio tutte le caratteristiche degli interventi previsti e verificati, in rapporto a quelle preesistenze, la compatibilità delle trasformazioni previste.

In queste aree sono consentite, oltre alla destinazione residenziale, quelle legate all'attività agricola e quelle previste dall'Art. 54.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni VA.20

#### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA'**

sono sottoposte completamente o in parte a vincolo di inedificabilità le aree:

San Casciano dei Bagni VA.9  
VA.19

## **Art. 24 Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia**

Il valore di tali aree è simile a quello illustrato nel precedente art. 23. Si differenzia da quello per la sua funzione d'integrazione paesistica dei centri urbani più antichi, caratterizzandosi per un più complesso rapporto del territorio naturale con il contesto storico – urbano.

Si prescrive specificamente la tutela e conservazione di quelle sistemazioni del suolo e degli elementi caratterizzanti il rapporto tra edificato e spazi aperti, quali muri di contenimento, recinzione e arredi di pregio, viabilità e percorsi di antica formazione, impianti arborei etc. Nel caso di rifacimento, modifica, integrazione o nuova realizzazione di tali elementi, devono essere mantenute le stesse caratterizzazioni di quelle preesistenti nella zona.

In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria ad eccezione di quelli consentiti per gli orti familiari di cui al successivo art. 62), entrambi da realizzare esclusivamente in legno. Sugli edifici esistenti ad uso abitativo sono consentite strutture anche aggiuntive che non costituiscono volume e interventi di cui alle lettere a), a1), b), c), d), descritti all'art. 17 delle presenti Norme, con esclusione degli edifici sottoposti a schedatura, per i quali valgono le prescrizioni previste all'art. 16 delle presenti Norme e per i quali gli interventi ammessi sono quelli compatibili con il valore storico ed architettonico degli immobili interessati.

Sono consentiti limitati interventi di sistemazione del suolo relativi ad eventuali percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

All'interno di queste aree, per tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere presentata una adeguata documentazione che produca un'esauriente informazione e descrizione dei luoghi, attraverso elaborati scritti, cartografici e fotografici ; specifici nel dettaglio tutte le caratteristiche degli interventi previsti e verificati, in rapporto a quelle preesistenze, la compatibilità delle trasformazioni previste.

In queste aree sono consentite, oltre alla destinazione residenziale, quelle legate all'attività agricola e quelle previste dall'Art. 54.

### CAPO III - Ambiti di riqualificazione e nuova edificazione

#### Art. 25 Ambiti di recente formazione da integrare

Si tratta di ambiti con le stesse caratteristiche descritte al precedente Art. 22 , ma con maggiori possibilità di integrazione volumetrica e funzionale , attraverso cui si possono recuperare alcune deficienze della situazione attuale sul piano della generale configurazione urbanistica dei luoghi, della carenza di attrezzature e servizi, della assenza di attività diverse dalla residenza, di inadeguatezza nella sistemazione degli spazi aperti e della eccessiva frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti, spesso basati su impianti urbanistici poco razionali.

Sono consentite, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e turistico ricettiva; sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinanti, solo ai piani terreni.

La diversa connotazione dei vari ambiti ha reso necessaria una diversificazione dei parametri edilizio – urbanistici al fine di una loro maggiore integrazione con il contesto, da cui infatti tali parametri sono desunti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 17 lettere a), a1), b), c), d), e).

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri solo su aree che non siano di pertinenza di altri edifici:

R1	R2
If 1,50 mc/mq	If 2,0 mc/mq
H max ml. 6,50	H max ml.9
(2 piani fuori terra)	(3 piani fuori terra)
Distanza strade ml. 5,00	Distanza strade ml. 5,00
Distanza confini ml. 5,00	Distanza confini ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati ml. 10,00	Distanza tra i fabbricati ml.10,00

Con R3 sono individuate le lottizzazioni già approvate e convenzionate, o le zone ove è già stato rilasciato un atto abilitativo, per le quali valgono le norme tecniche di tali strumenti attuativi e la destinazione d'uso prevista in questo articolo.

In tali ambiti sono quindi ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici già esistenti;
- restauro e risanamento conservativo per gli edifici già esistenti;
- ristrutturazione edilizia compatibilmente con la schedatura degli edifici;
- ampliamento, nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

a) Zona R3 della Lottizzazione Focaiole:

If: 2,12 mc/mq - Superficie edificabile: mq. 6.227,56

Totale volume edificabile: mc. 13.200

H max: 8,50 - Distanza dai confini: mt. 5,00

Distanza tra fabbricati: mt. 10,00

b) Zona R3 del Lotto ex Terminal:

If: 2,70 mc/mq - H max: 13,00 - Distanza dai confini: mt. 5,00

Distanza tra fabbricati: mt. 10,00 - Distanza dalle strade: mt 5,00

Per tutti gli interventi del presente ambito è consentita la realizzazione di volumi interrati nella misura del 20% del volume fuori terra.

Nel caso in cui la superficie fondiaria afferente ad un edificio non consenta, per saturazione, l'applicazione degli indici sopra descritti, è comunque consentito un ampliamento una tantum di mq. 30 di Slp equivalenti a mc. 90, nel rispetto degli indici normativi relativi a distanze e altezza massima .

In caso di accordo tra i confinanti è possibile edificare in aderenza o sul confine di proprietà.

In casi particolari in cui le caratteristiche dell'insediamento esistente consigli di mantenere un allineamento stradale prevalente, l'Amministrazione comunale ha possibilità di derogare, valutando caso per caso, dalle indicazioni delle distanze minime dalle strade.

Nel caso di interventi ricadenti al di fuori dei Centri abitati le distanze dalle strade devono rispettare quelle stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione , secondo le diverse tipologie previste.

Nei casi indicati in cartografia come Progetti Unitari di intervento, dovrà essere prodotta una elaborazione preventiva estesa all'intera area nella quale siano evidenziate le opere di urbanizzazione necessarie, quali viabilità, parcheggi e urbanizzazioni a rete e la conseguente delimitazione dei lotti edificatori, sui quali dovranno essere applicati i parametri edilizio-urbanistici.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	AC.1
	AC.3
	AC.5
	AC.6
	AC.7
Celle sul Rigo	AC.1
	AC.2
	AC.3
	AC.4
Palazzone	AC.1
	AC.5
	AC.6
	AC.7
Ponte a rigo	AC.3
	AC.5

#### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA'**

sono sottoposte in parte a vincolo di inedificabilità le aree:

San Casciano dei Bagni AC.5

#### **Art. 26 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale**

Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione richiesta.

È possibile l'inserimento di attività di vicinato commerciali e di attività direzionali.

La scheda progetto (Allegato B), quando prevista, suggerisce i criteri di cui all'Art. 2 comma b. È obbligatorio lo strumento preventivo del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione). Il piano attuativo deve essere elaborato con modalità di progettazione



che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno.

In particolare la progettazione del Piano attuativo deve contenere:

- a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno;
- b) la definizione dei margini dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato;
- c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive, rendering, fotomontaggi, etc;
- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi;
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani, altezze, distanze etc;
- f) il rispetto degli standard urbanistici di legge.
- g) Le indicazioni di tutti i materiali delle finiture esterne e i tipi delle principali alberature, sistemazioni a verde, al fine di valutare il corretto inserimento ambientale del nuovo insediamento.
- h) Valutazione degli Effetti Ambientali di cui all'art. 4.

Negli ambiti di nuova edificazione residenziale per i quali sono state predisposte Schede progetto (Allegato B) valgono le norme di cui all'art. 2 comma b.

Di norma gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati alla massima semplicità di impianto ed aggregazione e al minimalismo formale nelle soluzioni architettoniche. A questo proposito dovranno essere evitati eccessi di sfalsamenti tra i corpi di fabbrica, scalettamenti inutili delle coperture, realizzazione di mansarde e terrazze a tasca. Eventuali progettazioni più complesse e più marcate sotto il profilo del linguaggio architettonico dovranno essere corroborate e giustificate, oltre che da livelli di progettazione adeguati, da esplicite argomentazioni di ordine culturale in generale e architettonico in senso stretto.

### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'appendice C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni NE.2  
Celle sul Rigo NE.2  
NE.3

Palazzone                    NE.1  
                                      NE.2

### **Art. 27 Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale**

Si riferisce a parti del territorio in cui le attività edificatorie sono finalizzate al recupero e alla valorizzazione dei tessuti urbani ed edilizi esistenti.

I piani di recupero sono lo strumento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il superamento delle condizioni di insufficienza e degrado riscontrate nelle zone specificamente riconosciute.

L'amministrazione comunale ha facoltà di individuare zone sulle quali intervenire tramite Piani di Recupero.

Essi vengono predisposti con l'obiettivo di conseguire:

- la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
- il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;
- la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;
- la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

Il piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero.

Esso deve indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie costruttive ;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi, le destinazioni d'uso

da valutare caso per caso in funzione delle caratteristiche degli edifici e degli spazi a disposizioni, e le eventuali convenzioni tipo;

- gli interventi alla cui attuazione sono tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

In assenza di piani di recupero sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia d1, sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

Le aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale indicate in cartografia si riferiscono generalmente a casi di recupero a scala urbanistica, attraverso la riconversione di edifici sottoutilizzati o che si trovano attualmente in contrasto con il contesto urbano e ambientale.

Per tali aree si prescrive:

#### Palazzone

PR1) L'edificio della ex falegnameria si trova ai margini dell'insediamento storico direttamente collegato con la viabilità principale e interessato dalla previsione di una nuova strada che, lungo il versante nord, stabilirà un nuovo collegamento con il parcheggio esistente.

Il vecchio edificio artigianale può essere completamente demolito e sostituito con un altro con destinazioni d'uso compatibili con quelle previste per gli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale".

Il nuovo edificio dovrà utilizzare la volumetria esistente tenendo conto della presenza della nuova strada da cui dovrà stare ad una distanza di ml.5 o allineato con i fabbricati esistenti.

Il nuovo edificio potrà essere articolato su due piani a patto che l'altezza non superi quella dell'edificio esistente. La distanza dai fabbricati dovrà essere uguale a quella dell'edificio attuale.

Le caratteristiche del nuovo edificio dovranno essere improntate alla massima semplicità architettonica, soprattutto per quanto riguarda la linearità geometrica dei tetti e le superfici dei fronti, evitando sfalsamenti delle falde, realizzazione di

balconi in oggetto e utilizzando un trattamento delle superfici che si accordi, quanto a materiali e tonalità cromatiche, agli edifici dell'insediamento più antico.

Gli interventi di recupero devono osservare anche la disciplina dell'allegato A.

PR4) Finalità dell'intervento di recupero è il mantenimento, con le caratteristiche architettoniche e morfologiche, oltre che volumetriche, dell'edificio principale affacciato sulla strada, del quale devono essere mantenute le aperture e gli orizzontamenti interni.

I volumi posizionati sul retro possono essere demoliti e ricostruiti secondo una nuova configurazione che permetta di accorparli all'edificio principale, nella sua parte retrostante, con altezza minore o uguale. I nuovi volumi devono essere connotati dalla massima semplicità e non interferire, dal punto di vista del linguaggio architettonico con l'edificio esistente.

Gli interventi di recupero devono osservare anche la disciplina dell'allegato A.

#### Celle sul Rigo

PR2) L'edificio degli ex macelli si trova in località Fontanelle, nelle vicinanze del nucleo antico di Celle sul Rigo. Si tratta di una struttura ormai inutilizzata che può essere riconvertita all'uso residenziale, commerciale, terziario, turistico-ricettivo e piccolo artigianato al piano terra.

La volumetria esistente potrà essere riutilizzata attraverso operazioni edilizie che vanno dalla demolizione con ricostruzione, alla completa ristrutturazione, anche con forme diverse.

Nel caso di nuova edificazione, l'edificio può essere articolato, in tutto o in parte, su due piani; deve mantenere dalla strada e dai confini una distanza minima di ml. 5,00 e dagli edifici finestrati la distanza minima di ml. 10,00; per le caratteristiche architettoniche, si dovrà seguire una linea di massima semplicità soprattutto per quanto riguarda le coperture e il disegno dei fronti, evitando eccessive spezzature e sfalsamenti delle falde dei tetti, balconi in aggetto ed una eccessiva varietà materiali costruttivi.

PR3) Collegamento pedonale tra via del Teatro e via della Rocca.

Finalità dell'intervento di recupero è la riapertura di un passaggio pedonale di collegamento tra il centro antico di Celle e la viabilità esterna di accesso, specificamente con il nuovo parcheggio previsto in via della Rocca, destinato a





## CAPO IV - Aree per attrezzature e servizi

### Art. 30 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e d'interesse generale, esistenti e di previsione, ai sensi e per gli effetti del D.I.02.04.1968 n. 1444; tali aree, insieme a quelle destinate a Verde pubblico e attrezzato, di cui all'art. 31 delle presenti Norme, sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie.

Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione dei seguenti servizi:

- CH – Attrezzature religiose.
- CM – Attrezzature e servizi cimiteriali.
- CS – Attrezzature sociali, culturali e ricreative.
- UP – Attrezzature e servizi postali.
- IT – Attrezzature e servizi per le telecomunicazioni.
- AT – Attrezzature ed impianti tecnologici.
- SC – Attrezzature per l'istruzione.
- AS – Attrezzature e servizi sanitari.
- MS -- Servizi per la manutenzione stradale.

I diversi servizi e attrezzature, nell'ambito delle stesse aree di cui al presente articolo, possono essere trasferite previa specifica Deliberazione dell'Amministrazione comunale.

Per le nuove edificazioni, gli elaborati di progetto dovranno illustrare le regole morfologiche assunte per la progettazione e le modalità di inserimento nel contesto ambientale esistente. Per il recupero degli edifici esistenti la progettazione deve prevedere una esauriente documentazione grafica e fotografica del manufatto, oltre alla valutazione delle nuove relazioni fisiche e funzionali che la nuova attrezzatura indurrà nel contesto circostante e più generale.

Ogni progetto dovrà essere quindi formulato tenendo conto del sistema di relazioni

funzionali, spaziali e ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente.

In questo caso il progetto deve riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e deve comprendere in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i margini, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Nel caso che l'intervento venga attuato da soggetti privati, la limitazione in altezza degli edifici è di ml. 6,50, nel caso di nuova edificazione, con esclusione dei fabbricati destinati al culto; gli ampliamenti di attrezzature esistenti dovranno viceversa mantenere l'altezza degli edifici originari.

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima una unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quella di pubblico interesse, il titolo abilitativo a costruire è subordinato ad apposita convenzione da trascriversi, che garantisca la destinazione conforme al pubblico interesse.

È prescritto inoltre l'obbligo di reperire spazi per il verde ed i parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

Tali interventi oltre a garantire l'adeguata dotazione di attrezzature per il rispetto degli standards, sono un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

Per quanto riguarda la attrezzature cimiteriali, dato che nel territorio comunale sono previsti soltanto ampliamenti di quelle già esistenti, il R.U. prescrive che ognuno di tali progetti sia sviluppato sulla base di un progetto unitario che tenga adeguatamente conto della struttura esistente e delle intense relazioni che si creano con essa e con il contesto ambientale circostante. Dovrà trattarsi quindi di un progetto completo in ogni sua parte che dia conto, con ricchezza di dettaglio, delle sistemazioni a terra, delle superfici murarie e di ogni parte significativa della nuova realizzazione. Data la sua rilevante importanza paesaggistica e simbolica il progetto dovrà essere caratterizzato dalla migliore qualità architettonica possibile.

Nel caso in cui l'eventuale ampliamento ricada all'interno di aree di pertinenza paesaggistica, sia di BSA che di Centri Storici, i progetti dovranno contenere le



specifiche valutazioni di cui al capo U, allegato 5, par. 2.5 e 2.6 del P.T.C.

Relativamente all'area destinata a "servizi per la manutenzione stradale" connotata dal simbolo MS di Ponte al Rigo (Tav. 04) si prescrive un volume massimo di mc. 1150 compreso l'esistente.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	SC.1
	CM.1
Celle sul Rigo	CM.1
Palazzone	CH.1
Palazzone	CM.1
Palazzone	CM.2
Palazzone	CS.1
Ponte a rigo	CH.1

#### **Art. 31 Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate**

Tali aree comprendono giardini e parchi pubblici, spazi per il gioco ed il passeggio.

L'attrezzatura di queste aree dovrà avvenire attraverso progetti estesi all'intera area che definiranno in modo dettagliato posizione e qualità delle essenze arboree, gli elementi d'arredo, eventuali piccole strutture accessorie, le pavimentazioni, gli apparecchi di illuminazione, le eventuali recinzioni etc.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	VP.32
------------------------	-------

#### **Art. 32 Aree destinate ad attrezzature sportive**

Tali aree sono destinate alla localizzazione di impianti e attrezzature per la pratica sportiva, sia all'aperto che al coperto.

In queste aree sono inoltre consentite destinazioni d'uso compatibili con l'attività sportiva quali: punti di ristoro con annessi laboratori per trasformazione prodotti

alimentari, locali direzionali e parcheggi.

In queste aree la realizzazione degli impianti è subordinata all'approvazione di un progetto complessivo esteso a tutta l'area indicata dal R.U.

Tale progetto dovrà rispondere ai criteri della massima documentazione, sia delle soluzioni progettuali presentate, sia dei rapporti che vengono a crearsi tra i nuovi insediamento sportivi e le aree già urbanizzate circostanti.

Dovranno essere perciò prodotti elaborati grafici e modelli completi ed esaurienti con la descrizione nel dettaglio di tutte le sistemazioni esterne con particolare cura per i margini delle aree, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Sugli impianti esistenti sono consentiti, in assenza di un progetto complessivo unitario, gli interventi di cui all'art. 17 lettere a), a1), b), c), d).

In caso di interventi di iniziativa pubblica è possibile realizzare anche piccoli ampliamenti relativi ad attrezzature di servizio.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

Celle sul Rigo                      VSP.2

#### **Art. 33 Aree destinate all'insediamento termale**

Si tratta della zona in cui si concentrano le principali attività del polo termale di S. Casciano dei Bagni. L'insediamento storico è stato recentemente integrato da attrezzature termali in senso proprio e alberghiere, che si inseriscono nel contesto collinare esistente.

Gli interventi relativi al potenziamento funzionale dell'insediamento termale descritti nel presente articolo (riservati alle attività del gestore del polo termale), dovranno essere resi compatibili con quanto già realizzato e dovranno essere disciplinati da apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, che dovrà assicurare la compatibilità con il contesto ambientale e dovrà procedere ad un'attualizzazione valutativa delle funzioni di pubblica utilità originariamente previste e non ancora insediate. Tale piano dovrà avere quale obiettivo prioritario la valorizzazione della risorsa termale ed il miglioramento della qualità generale dei luoghi e basarsi sulla ridefinizione integrata delle tre componenti essenziali: il polo alberghiero, lo stabilimento termale e l'area

pubblica attrezzata.

Le nuove esigenze funzionali e di consolidamento dell'intero complesso termale cui il Piano Particolareggiato di cui sopra dovrà dare sostanza sono individuabili nei seguenti interventi:

- a) consolidamento e ampliamento dell'edificio termale trattamenti e cure da attuarsi con particolare attenzione paesaggistica, tenendo conto del delicato equilibrio ambientale e della necessità di integrare e armonizzare con il contesto la nuova costruzione aggiungendovi valore tramite architettura di qualità. Per le coperture saranno preferite tipologie a giardino pensile con zone parzialmente pavimentate, prati e vegetazione arbustiva e floreale. Le aree immediatamente a valle della piscina, poste a quota leggermente rialzata rispetto alla strada, dovranno essere specificatamente ed attentamente progettate con indicazioni precise sui materiali, movimenti di terreno consentiti, opere di consolidamento, indicazioni sulle essenze arboree, al fine di ricomporre un buon disegno del contesto e schermare visivamente i parcheggi. Tale ampliamento potrà concretizzarsi in un intervento che preveda una Snp complessiva massima pari a mq. 2.600.
- b) ampliamento della struttura alberghiera mirato al miglioramento della qualità generale dei luoghi, ad un innalzamento della qualità degli edifici, ad una loro maggiore omogeneità formale ed a ridurre l'effetto di "spaesamento ambientale" attualmente rilevabile. Tale ampliamento potrà concretizzarsi nell'individuazione di nuove camere e spazi complementari o ad altre tipologie ricettive e alberghiere per una Snp complessiva massima pari a mq 1500. L'intervento dovrà caratterizzarsi per la ricerca della massima integrazione e armonizzazione dei nuovi volumi e delle nuove superfici con il circostante contesto naturale. Il Piano Particolareggiato dovrà contenere indicazioni in merito a:
  - sistemazione delle coperture;
  - materiali delle finiture in particolare infissi e rivestimenti di facciata;
  - eventuali elementi di arredo e piantumazioni con riferimento esplicito alle specie selezionate;
  - forma, materiale, tecnica di posa, colore delle superfici pavimentate esterne;
  - recinzioni, muretti e percorsi

- c) sistemazione generale delle aree che avvolgono il nucleo edificato del polo alberghiero e dello stabilimento termale mantenendone i caratteri naturalistici e i soprassuoli ove di pregio. Potranno essere previsti percorsi pedonali, zone di sosta, punti di osservazione, attrezzature per il tempo libero e lo sport che il Piano Particolareggiato dovrà attentamente e puntualmente progettare e definire nelle scelte formali e materiali degli elementi che li costituiranno senza comportare impermeabilizzazione dei suoli. Dovrà essere previsto il restauro del vecchio fontone sito all'arco posizionato al centro del complesso, di fronte all'albergo, in posizione panoramica, fra le opere di sistemazione esterna delle aree pertinenziali al complesso termale.
- d) realizzazione di un'area pubblica attrezzata con strutture sportive scoperte e servizi annessi, che garantiscano, per qualità formali e ambientali, adeguato inserimento nel contesto naturale e paesaggistico esistente.
- e) mantenimento e sistemazione dell'area dell'impianto di depurazione in modo tale da migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale nel quale tale struttura è inserita.
- f) sistemazione dell'area della sorgente "Doccia della Testa" quale area di particolare valore ambientale seguendo i seguenti criteri:
- realizzazione di radure attrezzate per la sosta;
  - sostituzione delle specie vegetali non autoctone con altre tipiche della zona;
  - manutenzione delle opere per l'uso della sorgente compresa la possibilità di sostituire l'attuale copertura della sorgente principale.
- g) restauro della piccola Pieve con prescrizione della conservazione dell'impianto planimetrico ed altimetrico, dei muri, delle pavimentazioni, delle specie vegetali, arredi e decorazioni particolari;
- h) Possibilità di realizzare un edificio di rimessa dei mezzi agricoli e di manutenzione del parco, pari a Snp mq.100 .
- i) nella realizzazione dei nuovi parcheggi e nella sistemazione di quelli esistenti dovranno essere seguite le seguenti norme e prescrizioni:
- le aree a parcheggio dovranno trovare massimo equilibrio con il paesaggio e l'ambiente circostante, in particolar modo nella forma, nelle superfici e nella

nuova vegetazione;

- la realizzazione di piccoli muretti di contenimento, di barriere di terra, la piantumazione di masse vegetali e arboree, dovranno essere finalizzate all'abbassamento del grado di aggressività ambientale espresso dalle grandi masse concentrate di veicoli;

- la pavimentazione dovrà essere del tipo "semipermeabile" e tali da permettere la ricrescita dell'erba;

j) nella realizzazione dei nuovi impianti sportivi e nella sistemazione di quelli esistenti dovranno essere seguite le seguenti norme e prescrizioni:

- dovranno risultare realizzabili con opere di movimentazione e sistemazione del terreno di minimo impatto;

- potranno essere previsti pergolati con struttura metallica o legno ma solo con sezioni di dimensioni contenute e piccoli chioschi di servizio;

- le aree dovranno risultare cromaticamente omogenee e quindi il fondo dei campi dovranno ottemperare a tale prescrizione;

- l'illuminazione dovrà essere attentamente studiata in riferimento anche alle norme di riduzione dell'inquinamento luminoso e si dovranno limitare a quelle strettamente necessarie alle attrezzature sportive ed ai percorsi di accesso;

- sarà possibile realizzare un piccolo edificio destinato a spogliatoio con una superficie Snp max di mq 50.

L'intervento di conservazione e recupero delle "rovine" del vecchio Ospizio è ammesso senza previo Piano attuativo fermo restando il conseguimento di tutti i necessari pareri e le autorizzazioni da parte delle autorità competenti. Tale intervento dovrà attuarsi attraverso un progetto che dovrà prevedere uno studio delle rovine e della documentazione testimonianza dei manufatti originari ed attuare la ricostruzione con conservazione delle parti ancora riconoscibili, il recupero di spazi per i nuovi usi in modo da non alterare il rapporto originario fra gli edifici e il contesto ma permettendone l'uso in base alle norme vigenti. Il recupero potrà prevedere nuovi usi a margine dell'attività principale del complesso termale quali eventi, convegni, feste, accoglienza, attività didattiche.

Valutata inoltre la necessità di realizzare un eliporto quale opera di pubblica utilità da inserire nell'ambito del servizio regionale di "elisoccorso Pegaso" è ammessa,

senza necessità di previo piano attuativo, la realizzazione di tale struttura all'interno del perimetro dell'area da destinarsi ad impianto termale di cui al presente articolo. L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecnico-normative vigenti e quelle che dovessero essere imposte dalle autorità chiamate a pronunciarsi in merito al relativo progetto. L'individuazione puntuale dell'area da adibire ad eliporto dovrà essere effettuata nell'ambito dell'apposito studio di fattibilità, preliminare al rilascio delle relative autorizzazioni. Tali autorizzazioni sono inoltre condizionate alla stipula di una apposita convenzione con il soggetto gestore del complesso termale attraverso la quale garantire l'espletamento dei servizi essenziali al funzionamento della struttura e stabilire le condizioni all'uso di quest'ultima da parte di terzi.

Ogni atto di trasformazione e nuova edificazione nell'ambito della elaborazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica di cui al presente articolo, dovrà essere, preventivamente sottoposto alla verifica degli esiti delle Valutazioni Integrate di cui all'art. 14 della L.R. 1/05 e le specifiche valutazioni di compatibilità prescritte dal PTCP nell'allegato 5 cap.2 paragrafi 2.1, 2.5, e 2.6, considerati l'Ambito con sensibilità molto elevata per la vulnerabilità degli acquiferi, l'Area di pertinenza del BSA-ES Stabilimenti Bagni Termali e il contesto paesaggistico circostante di notevole valore, in cui l'area è ubicata.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni AIT.1  
AIT.2  
AIT.3  
AIT.4  
AIT.5  
AIT.6

#### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA'**

sono sottoposte completamente o in parte a vincolo di inedificabilità le aree:

San Casciano dei Bagni AIT.2  
AIT.5  
AIT.7

### **Art. 34 Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino**

L'area è sede di una cava di travertino rosa che costituisce l'unico punto di escavazione di tale materiale nell'intero territorio, tanto da costituire un luogo storico di estrazione.

Il R.U. riconosce e fa proprie le varianti, redatte secondo le "Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali in applicazione del PRAE", approvate con DCR n° 200 del 07/03/95 - modifica D.G.R. n° 3886 del 24/07/95, approvate con D.G.R. n° 4418 del 20/11/95.

Il R.U. mantiene la destinazione dell'area così come determinata dal precedente PdF, nella consistenza planimetrica prevista dalle specifiche varianti al PdF stesso, approvate con Deliberazione del C.C. n. 38 del 08/05/1996 e da ultimo con Deliberazione del C.C. n. 6 del 29/01/2002. La consistenza planimetrica di quest'ultima variante urbanistica viene fedelmente riportata nella Tav. 01.

Inoltre riconosce e fa proprio il relativo Progetto di Coltivazione e risistemazione, redatto ai sensi della L.R. n° 78 del 3/11/98.

Nel periodo di coltivazione è ammessa la costruzione di impianti e tettoie strettamente connesse con le attività estrattive. Tali strutture, soggette al rilascio di specifici titoli autorizzativi da parte del Comune, dovranno in ogni caso avere caratteristiche di precarietà, per essere facilmente rimosse al termine della coltivazione. Nel periodo di coltivazione è altresì prevista all'interno dell'area di cava la collocazione di una zona di stoccaggio rifiuti di materiali inerti provenienti dalle demolizioni di lavorazioni edili, da gestire con le procedure previste dalle normative vigenti in materia.

Al termine della coltivazione l'intera superficie dovrà essere destinata a parco Pubblico Naturalistico Ambientale da realizzarsi con un progetto esecutivo che, sulla base del progetto di coltivazione e risistemazione, specifichi nel disegno e nei materiali la sistemazione dei percorsi e delle aree pubbliche, e indichi puntualmente le essenze arboree da mettere a dimora. Il progetto del Parco Naturalistico-Ambientale dovrà prevedere il riuso o la demolizione delle costruzioni esistenti nell'area della cava.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'appendice A le seguenti aree:

### **Art. 35 Area destinata ad attività estrattiva di argilla**

L'area è sede di una cava di argilla che costituisce l'unico punto di escavazione di tale materiale nell'intero territorio.

Il R.U. riconosce e fa proprie le varianti, redatte secondo le "Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali in applicazione del PRAE".

Il R.U. mantiene la destinazione dell'area così come determinata dal precedente PdF, nella consistenza planimetrica prevista dalla specifica variante al PdF stesso, approvata con Deliberazione del C.C. n. 38 del 08/05/1996. La consistenza planimetrica della suddetta variante urbanistica viene fedelmente riportata nella Tav. 04.

Inoltre riconosce e fa proprio il relativo Progetto di Coltivazione e risistemazione, redatto ai sensi della L.R. n° 78 del 3/11/98.

Nel periodo di coltivazione è ammessa la costruzione di impianti e tettoie strettamente connesse con le attività estrattive. Tali strutture, soggette al rilascio di specifici titoli autorizzativi da parte del Comune, dovranno in ogni caso avere caratteristiche di precarietà, per essere facilmente rimosse al termine della coltivazione.

### **Art. 36 Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive**

Tali aree sono destinate specificamente al riconoscimento di strutture alberghiere e simili già esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti finalizzati alla stessa destinazione.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi descritti alle lettere a), a1), b), c), d), di cui all'Art.17 delle presenti Norme.

Sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di cui alla lettera e) limitatamente ad ampliamenti una tantum di mq.30 di S.l.p. equivalenti a mc. 90, nel rispetto dei seguenti indici normativi :

- Distanza dai confini: ml. 5,00
- Distanza tra i fabbricati: ml. 10,00
- H Max: non deve superare l'altezza massima dell'edificio esistente
- Distanza dalle strade: ml.5,00 o in allineamento ai fabbricati esistenti



Tali ampliamenti assorbono le addizioni volumetriche in deroga agli strumenti urbanistici previste dall'Art. 17 per gli interventi di ristrutturazione d2, ad eccezione delle rimesse pertinenziali.

Sono esclusi gli edifici oggetto di schedatura per i quali valgono le previsioni di cui all'Art. 16 delle presenti Norme.

Per i nuovi edifici, in relazione alla specificità dei luoghi e delle diverse situazioni ambientali, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

### **San Casciano dei Bagni**

#### Tr 1) Focaiole

Il piccolo insediamento esistente può essere riconvertito ad attività turistico ricettiva ed integrato con un complesso edificato di nuova realizzazione, tale da costituire, nel suo insieme, una struttura alberghiera di dimensione medio – piccola.

Il nuovo edificato dovrà articolarsi in continuità con gli edifici esistenti in modo da costituire un nuovo organismo edilizio che tenga conto degli aspetti morfologici e paesaggistici del sito, sia nella complessiva configurazione architettonica, in modo da risultare una sorta di accrescimento dell'esistente, a questo integrato per forma dei fabbricati e materiali costruttivi; sia nel mantenimento di un equilibrato rapporto con le aree esterne di cui dovranno essere mantenute le attuali caratteristiche agricole.

I nuovi edifici dovranno essere articolati su due livelli e comunque, in nessun caso, la loro altezza massima dovrà superare quella massima dell'edificio principale esistente.

Snp max. della nuova edificazione. mq. 400.

Le parti di nuova edificazione dovranno rispettare le distanze minime di ml. 5,00 dai confini di proprietà e di ml. 10,00 dalle strade.

La dotazione minima di parcheggi dovrà essere dimostrata in sede di progettazione e individuata nella sistemazione generale delle superfici esterne, all'interno dell'area individuata dal R.U.

### **Celle sul Rigo**

#### Tr 2) Il poggio

Si tratta di una struttura turistico ricettiva ormai consolidata, con qualche possibilità di ulteriore sviluppo, attraverso il recupero di edifici esistenti destinati ad altro uso e una quota di nuova edificazione nella misura di mq. 200 di Snp.

Sia nel caso di recupero di edifici esistenti che in quello di nuovi ampliamenti, la

progettazione dovrà tenere conto dell'intero contesto edificato, attraverso un progetto unitario dal quale si possa individuare la necessaria continuità ed integrazione tra le nuove strutture e quelle esistenti. Tale continuità ed integrazione dovrà essere perseguita sia sul piano morfologico, relativo alle caratteristiche architettoniche e alle dimensioni dei nuovi edifici, sia per quanto riguarda l'uso coerente dei materiali costruttivi.

Le parti di nuova edificazione dovranno rispettare le distanze minime di ml. 5,00 dai confini di proprietà e di ml. 10,00 dalle strade.

In nessun caso l'altezza dei nuovi edifici dovrà superare quella massima degli edifici esistenti.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	ATR.5
Ranciole	ATA
Crinaccio	ATA

#### **Art. 37 Fascia di connettivazione**

È stata così definita un'ampia porzione di territorio a cavallo tra il Centro storico di San Casciano dei Bagni e la più recente espansione organizzata attorno a via Roma.

L'ambito individuato è stato diviso in tre diverse aree che dovranno essere definite facendo riferimento ad un progetto unitario redatto su iniziativa e sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale.

Tale progetto complessivo dovrà rispondere agli obiettivi esplicitati in sede di Piano Strutturale, precisando le aree da sottoporre a riqualificazione ambientale, le necessarie infrastrutture per favorire lo spostamento pedonale e ciclabile all'interno dell'area, la nuova urbanizzazione dell'area 2a) attrezzata con strutture destinate a parcheggio, commercio e servizi.

Una specifica Scheda – progetto allegata al R.U. individua lo schema complessivo di assetto dell'intero ambito e indica le linee e gli elementi sui quali dovranno essere sviluppate e affinate le successive progettazioni.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni FC.2

San Casciano dei Bagni FC.3

### **Art. 38 Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio**

Si tratta di specifiche aree all'interno delle quali devono essere ospitati i servizi e le attrezzature legate alla distribuzione di carburanti per autotrazione e di servizio per i mezzi e le persone in viaggio.

La loro realizzazione è limitata al rispetto della Legge 285/92 (Nuova codice della Strada) e D.P.R. 495/92.

Nel caso delle Stazioni di servizio, oltre agli impianti di rifornimento, sono ammesse attrezzature complementari come autofficina, impianto di lavaggio, servizi di ristorazione, servizi igienici e strutture funzionali a tali attrezzature.

Rapporto di copertura                      20% della s.f.

H. max dei fabbricati                      ml. 3,50

Eventuali strutture speciali, come le pensiline, potranno raggiungere la massima H. di ml. 5,00.

### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

Celle sul Rigo                      STS.1

### **Art. 39 Aree destinate a parcheggi pubblici**

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo.

La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva. L'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le recinzioni , l'illuminazione. etc.

Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione di parcheggi all'interno dei contesti urbani di più antica formazione. In questi casi la progettazione dovrà contenere elementi di dettaglio che diano conto di ogni movimento di terra, ove previsto, della realizzazione di eventuali muri a retta con specificazione delle dimensioni e trattamento delle superfici, materiali costruttivi da utilizzare, collocazione delle essenze arboree e degli apparecchi di illuminazione, con elaborati grafici che illustrino adeguatamente l'inserimento di tali opere nel contesto urbano più ampio.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	P.1
	P.5
	P.6
	P.7
Celle sul Rigo	P.1
	P.2
Ponte a rigo	P.2
	P.3

#### **Art. 40 Aree destinate a parcheggi coperti**

Le aree destinate ai parcheggi coperti sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo.

La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva. L'entità delle superfici coperte deve invece corrispondere a quella misurabile sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

Il tali aree è consentita la realizzazione di autorimesse, anche multipiano, aperte o suddivise a box.

Relativamente alla progettazione di tali struttura si prevede:

##### a) Parcheggio coperto del Piazzale del Ponte a San Casciano dei Bagni.

L'area, già oggi destinata a parcheggio pubblico e sede del mercato settimanale, dovrà essere oggetto di un progetto unitario complessivo che consenta, oltre alla soluzione del problema della sosta nel capoluogo, integrata con la permanenza del mercato, una generale riqualificazione dell'area attraverso la riorganizzazione del verde, il dettaglio delle pavimentazioni e un accurato disegno degli arredi fissi.

Gli elaborati di progetto dovranno consentire la più accurata lettura della trasformazione dell'area, attraverso una attenta rilevazione dei luoghi, estesa alle pendici naturali con le principali essenze arboree presenti; la redazione in scala adeguata di tutte le planimetrie, anche delle sustrazioni in rapporto allo stato del sottosuolo; un adeguato numero di sezioni longitudinali e soprattutto trasversali che diano conto della relazione con le pendici naturali della valle; uno schema dei movimenti all'interno dell'area che indichi la separazione dei percorsi meccanizzati e pedonali; uno studio attento, attraverso plastici, modelli tridimensionali, rendering e fotoinserimenti, che dimostrino il corretto inserimento della struttura nel contesto paesaggistico ambientale e la continuità delle nuove superfici pavimentate con gli spazi pubblici esistenti.

La normativa di riferimento e le indicazioni progettuali sono contenute nella apposita scheda progetto n° 1.

b) Parcheggio coperto a Celle sul Rigo.

All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una struttura seminterrata di garage a box che sfrutti il dislivello del sottostrada in modo da favorire, da valle, l'accesso ai box e, da monte, l'utilizzo della copertura come parcheggio a raso.

Data la particolare delicatezza paesistico ambientale dei luoghi, la progettazione dovrà consentire una precisa e dettagliata lettura dell'intervento, ad iniziare da una esatta rilevazione dell'area e dei dislivelli esistenti. La trasformazione dei luoghi dovrà essere dettagliata attraverso elaborazioni grafiche (pianche, sezioni e progetti) e modelli tridimensionali che consentano di apprezzare il rapporto tra il nuovo edificato e il contesto circostante, valutandone con precisione le modificazioni del suolo, il contenimento dei fabbricati all'interno del dislivello tra strada e terreno sottostante, il generale impatto della struttura dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Per tali motivi si prescrive il mantenimento di tutte le alberature esistenti lungo il bordo dell'attuale via della Rocca.

Il fronte del fabbricato e la strada di accesso ai box dovranno essere schermati con una adeguata cortina arborea di essenze autoctone e simili a quelle esistenti all'intorno, che ne impedisca la visione da valle.

La copertura del fabbricato destinato ai box dovrà essere pavimentata con materiali diversi dall'asfalto, che garantiscono un migliore e più coerente rapporto materico e cromatico con i materiali naturali del contesto circostante.

c) Parcheggio coperto della Crocetta a S.Casciano dei Bagni.

Si tratta di un parcheggio in parte a raso ed in parte a box seminterrati da realizzarsi in località la Crocetta con l'obiettivo di rispondere all'esigenza di posti auto dei residenti della parte nord del centro storico di San Casciano dei Bagni.

La consistente pendenza del terreno permette di realizzare una struttura a due livelli; quella superiore destinata a box e quella inferiore da utilizzarsi come parcheggio a raso, salve diverse soluzioni progettuali che possano conformarsi con le caratteristiche del sito.

Si prescrive di ridurre al minimo le opere di modificazione del profilo del terreno con la conseguente realizzazione di muri di contenimento privilegiando dove possibile l'esecuzione di gradonature in terra. Eventuali muri dovranno essere rivestiti in pietra locale.

Gli infissi di chiusura dei box dovranno essere realizzati in legno con tipologie e forme tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico della struttura.

Le superfici carrabili saranno eseguite con pavimentazioni permeabili da inerbire.

Si prescrive inoltre la messa a dimora di alberature ai due livelli in cui sarà articolata la struttura e l'inserimento di adeguate masse di vegetazione nelle gradonature in terra.

L'illuminazione notturna delle superfici destinate alla sosta degli autoveicoli dovrà essere tale da garantire oltre alla necessaria visibilità e sicurezza, anche un inserimento paesaggistico che non provochi violente alterazioni della percezione notturna dell'intorno. Dovranno comunque essere evitati apparecchi di illuminazione a palo.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi senza alterazioni nel contesto naturale circostante.

Gli elaborati progettuali dovranno rendere conto delle trasformazioni introdotte mediante un'attenta rilevazione dei luoghi e la predisposizione di planimetrie, sezioni trasversali e longitudinali che evidenzino il nuovo profilo del versante ed i

rapporti con il contesto circostante. La progettazione dovrà indicare nel dettaglio materiali, elementi di arredo, recinzioni, illuminazione, alberature e nuova vegetazione da mettere a dimora. Dovrà essere inoltre corredata da elaborazioni ed immagini ( plastici, modelli tridimensionali, fotoinserti, ecc.) tali da consentire un'attenta valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento dalle visuali circostanti in particolare dalla Crocetta verso il centro storico e da quest'ultimo verso il contesto paesaggistico circostante.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni PC.8  
PC.9

#### **Art. 41 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**

Ai sensi dell'art. 55, comma 4, lett. f) della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico ha censito gli spazi e gli edifici pubblici e di uso pubblico ponendo in evidenza sia quelli che sono stati adeguati alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, sia quelli ancora da adeguare. Rispetto a questi ultimi, si prevede il loro graduale adeguamento attraverso azioni da realizzarsi contemporaneamente a qualsiasi intervento di manutenzione e trasformazione che si rendesse necessario.

### **CAPO V - SISTEMI INFRASTRUTTURALI**

#### **Art. 42 Sistema della viabilità**

Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati stradali spettano al comune o agli Enti competenti istituzionalmente.

Nel sistema generale della viabilità si riconoscono, come tracciati d'importanza storica, ambientale e paesaggistica le seguenti strade provinciali:

- a) Polacco
- b) S. Casciano dei Bagni – Figline – Palazzone
- c) Montagna di Cetona
- d) Valle del Rigo
- e) S. Casciano dei Bagni – Trevinano

Lungo tali tracciati è prescritta la conservazione di :

- Caratteristiche morfologiche e planoaltimetriche.
- Sistema di regimazione delle acque.
- Opere di sistemazione e contenimento del terreno.
- Principali opera d'arte.
- Alberature principali e presenza di particolari masse di vegetazione arbustiva.
- Elementi architettonici di rilevanza storica strettamente legati alla viabilità e alla cultura del viaggio.
- Tipologia delle pavimentazioni stradali esistenti.

Per quanto riguarda la strada provinciale della Montagna di Cetona , oltre a quanto specificato nei punti precedenti, in considerazione della sua appartenenza al Sito di interesse Comunitario e Regionale (SIC e SIR), si prescrive:

- divieto di apposizione dei cartelloni pubblicitari lungo i bordi.
- utilizzazione di materiali e tecniche naturali per le opere di contenimento del terreno e di generale sistemazione delle superfici limitrofe.

Per la rete viaria minore identificabile con i tracciati delle strade vicinali si prescrive una generalizzata conservazione che garantisca, oltre al mantenimento dell'integrità paesaggistica del territorio anche una sua reale e diffusa accessibilità.

Per la viabilità di nuova realizzazione o rilevanti ampliamenti dei tracciati esistenti, dovranno essere seguiti, di norma l'ampiezza e i tracciati indicati nella cartografia del R.U. È possibile discostarsi da essi solo per comprovate necessità di adeguamento alla reale situazione del terreno e dei luoghi, di tecnologie costruttive e sicurezza stradale.

La progettazione dei nuovi tracciati stradali dovrà tenere conto, insieme agli aspetti tecnico funzionali anche di quelli di compatibilità e integrazione ambientale, indicando, a tale fine, dettagliatamente le modalità di realizzazione di scarpate, muri di sostegno, tipi di pavimentazione, alberature, segnaletica, illuminazione pubblica.



## **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'appendice A le seguenti aree:

San Casciano dei Bagni	S.2
	S.3
	S.4
Palazzone	S.2

### **Art. 43 Aree per impianti e servizi tecnologici**

Si tratta di aree di proprietà pubblica e privata destinate agli impianti di depurazione e ad attrezzature relative al processo di smaltimento dei rifiuti (isole ecologiche) e al trattamento e distribuzione di acqua ubicato presso la diga dell'Elvella e all'impianto di distribuzione dell'acqua in loc. Le Murate.

Nella realizzazione di tali impianti e attrezzature, oltre alle specifiche normative tecniche, si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

Per il loro inserimento si dovranno valutare, attentamente le condizioni morfologiche del terreno; si dovrà tenere conto delle infrastrutture viarie esistenti; si dovrà dimostrare, attraverso opportune ed adeguate rappresentazioni progettuali, il loro corretto inserimento nel paesaggio, indicando tutte le opere di trasformazione del suolo, dagli scavi ai riporti di terra, ai muri di contenimento, alle recinzioni, oltre ad indicare le opportuni materiali, accorgimenti, sistemazioni e schermature per mitigarne l'impatto paesaggistico.

## **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

Impianto di depurazione di San Casciano dei Bagni	ID.1
Impianto di depurazione di Celle sul Rigo	ID.1
Isola ecologica di Celle sul Rigo	IE.1
Impianto di depurazione di Palazzone	ID.1

### **Art. 44 Distribuzione dell'energia**

Nella realizzazione di linee ad alta e media tensione si dovrà tenere conto della necessità di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti coerentemente con il

disposto della L.R. n° 54 del 6/04/2000 oltre alle problematiche relative al loro inserimento nel paesaggio.

A tale fine dovrà essere predisposta una documentazione che indichi in modo esauriente i motivi delle scelte progettuali, tutte le trasformazioni indotte nel paesaggio in conseguenza di tali scelte e le soluzioni adottate per ridurre gli effetti negativi sul territorio.

A tale proposito, il passaggio di tali linee aeree è vietato nelle seguenti aree:

- Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: calanchi (art. 22 del Piano Strutturale).
- Rete fluviale dei corsi d'acqua-aree golenali e boschi ripariali (art. 24 del Piano Strutturale), con possibilità di attraversamenti puntuali .
- Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale (art. 28 del Piano Strutturale).
- Sistemi insediativi (art. 5 del Piano Strutturale)
- Aree di Pertinenza dei centri urbani, degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici.

In questi casi le linee elettriche dovranno essere interrate, cercando di seguire quanto più possibile il tracciato della viabilità esistente.

Nel caso in cui, per motivi esplicitamente di ordine tecnico – funzionale, l'interramento delle linee non fosse attuabile, dovrà essere predisposta una adeguata documentazione progettuale, al fine di dimostrare e consentire una sufficiente valutazione delle conseguenze paesistico – ambientali dell'intervento.

#### **PRESCRIZIONI.**

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato C le seguenti aree:

Ponte a rigo                      GPL.1

#### **Art. 45    Impianti e servizi per le telecomunicazioni**

Nella localizzazione e realizzazione di impianti per la telefonia mobile nel territorio aperto e nelle zone urbane, oltrechè per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi della Deliberazione C.R.T. n° 12 del 16 / 01 /2002 si applica il Regolamento comunale specifico approvato con Deliberazione del C.C. n° 39 del 20 / 04 / 2004

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

### CAPO I – Disciplina relativa ad aree a destinazione non agricola

#### **Art. 46 Aree a destinazione non agricola**

##### Ta 1) Ranciole

Il R.U. riconosce e conferma quanto disposto dalla specifica variante al P.d.F. vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 273 del 27.01.1992 e confermata dal Piano Strutturale, per quanto riguarda la nuova edificabilità concessa, pari al 20% del volume esistente e la destinazione turistico-ricettiva. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con gli edifici esistenti, con altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti e a distanza di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 dalle strade. Gli elaborati di progetto dovranno permettere di valutare l'inserimento delle nuove parti edificate nel paesaggio e in rapporto all'insediamento esistente, attraverso verifiche grafiche ( profili e sezioni territoriali su vari versanti) e simulazioni tridimensionali (modelli, renderings, fotoinserimenti etc.).

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito interessato in modo da specificare i rapporti fra gli edifici, la sistemazione e l'utilizzo delle superfici esterne circostanti, la dotazione di infrastrutture (strade di accesso, recinzioni, sistemazione degli accessi, trattamento delle superfici, illuminazione, regimazione delle acque, sistemazione del verde con specificazione delle essenze arboree etc.).

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie e morfologiche dei nuovi edifici, in fase di progettazione dovranno essere seguite le Regole insediative e le Caratteristiche tipo - morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza, di cui all'art. 51 delle presenti Norme, ad eccezione di quanto specificato relativamente alla Snp edificabile.

##### Ta 2) Vetricina di Sopra

Il R.U. conferma quanto disposto dal Piano Strutturale, per quanto riguarda la nuova edificabilità prevista, nei limiti di Snp. mq. 150, articolata su due piani e Snp mq. 75 interrati ad uso rimessa auto, con destinazione turistico-ricettiva. La nuova volumetria

dovrà essere realizzata in continuità con gli edifici esistenti, con altezza massima di mt. 6,50 e a distanza di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 dalle strade.

Per quanto riguarda modalità e contenuti degli elaborati di progettazione, le regole insediative e le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si rimanda a quanto specificato al precedente punto Ta 1) del presente articolo.

### Ta 3) La Capanna

Con il nuovo insediamento si prevede una possibilità di sviluppo delle attività turistico – ricettive e residenziali collegate all'insediamento termale, all'interno comunque del mantenimento delle caratteristiche rurali degli edifici e del rapporto con il contesto circostante.

È consentita una Snp massima di 500 mq complessivi costituita da un unico organismo edilizio articolato su due piani fuori terra e su un piano interrato destinato a garage non inferiore a 100 mq di Snp. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con gli edifici esistenti, con altezza massima di mt. 6,50 e a distanza di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 dalle strade.

Per quanto riguarda modalità e contenuti degli elaborati di progettazione, le regole insediative e le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si rimanda a quanto specificato al precedente punto Ta 1) del presente articolo.

### Ta 4) Podere Crinaccio

Si tratta di un ex edificio colonico, recuperato ad abitazione per il quale è previsto un ampliamento volumetrico destinato allo svolgimento di attività culturali.

Il R.U. conferma quanto disposto dal Piano Strutturale, per quanto riguarda la nuova edificabilità prevista, pari a mc. 2500 di cui mc. 1300 da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente. Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in continuità con gli edifici esistenti, con altezza massima di mt. 7,50 e a distanza di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 dalle strade.

Per quanto riguarda modalità e contenuti degli elaborati di progettazione, le regole insediative e le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si rimanda a quanto specificato al precedente punto Ta 1) del presente articolo .

## CAPO II – Disciplina del territorio agricolo

### Art. 47 Norme generali

Le presenti norme relative alle zone agricole attuano le disposizioni di cui alla L.R. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle indicazioni contenute negli atti di pianificazione relativi al P.T.C. della Provincia di Siena e al Piano Strutturale di San Casciano dei Bagni.

Le presenti disposizioni valgono su tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle aree contenute all'interno dei perimetri del Sistema insediativo e delle specifiche aree a destinazione non agricola (Tav. 16) del Piano Strutturale.

All'interno delle UTOE tali norme si applicano nelle Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia” ovunque siano insediate attività agricole. In questi casi valgono le norme relative alle aree a prevalente funzione agricola.

### Art. 48 Articolazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo è suddiviso in due distinte aree: a prevalente e ad esclusiva funzione agricola.

Tale suddivisione è evidenziata nelle Tav. U08 del Piano Strutturale. All'interno di tali aree vige la L.R. 01 / 2005 e successive modifiche e integrazioni, con le specificazioni e limitazioni che seguono, mutate dalle prescrizioni ricavabili dal Piano Strutturale.

### Art. 49 Tipi di intervento possibili in zona agricola

Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti interventi:

#### A – Nuova edificazione:

- a1 – residenza agricola;
- a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);
- a3 – strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine, maneggi);
- a4 – serre provvisorie e precarie;
- a5 – serre permanenti;
- a6 – manufatti precari;
- a7 – annessi per proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime;

a8 – annessi per orti familiari.

#### B – Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente

b1 – residenza agricola e non agricola;

b2– strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);

b3– Strutture per funzioni integrative dell'attività agricola (luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.

b4– Strutture per funzioni compatibili con l'attività agricola: ristorazione e case vacanza.

Le aziende agricole, per realizzare nuovi edifici rurali, (esclusi gli interventi a6, a7 e a8) devono raggiungere le superfici fondiarie minime previste dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Nelle zone a PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA sono ammessi i seguenti interventi:

##### **A) Per le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime:**

a1, a2, a3, a4, a5, a6, b1, b2, b3, b4.

I cambi di destinazione d'uso, sono ammessi previa presentazione ed approvazione del PMAA.

Per gli altri casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

##### **B) Per proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime:**

a4, a6, a7, a8, b1, b2, b3, b4.

Per questi casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

Per le proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime ma raggiungono le superfici minime stabilite dall' art. 59 è ammesso l'intervento:

a2 (con le limitazioni e le procedure stabilite dallo stesso art. 59)

Nelle zone ad ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA sono ammessi i seguenti interventi:

**A) Per le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime:**

a1, a2, a3, a4, a5, a6, b1, b2, b3, b4.

Gli interventi di cui ai punti a1, a2, a3, a5, a6, b1, b2, b3, b4, nel caso vi sia cambio di destinazione d'uso sono ammessi previa presentazione ed approvazione del PMAA.

Per gli altri casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

**B) Per proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime:**

a4, a6, a7, a8, b1, b2, b3, b4.

Per questi casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

Per le proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime ma raggiungono le superfici minime stabilite dall' art.59 è ammesso l'intervento a2 (con le limitazioni e le procedure stabilite dallo stesso art. 59)

Relativamente alle Regole insediative e alle Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si fa riferimento ai seguenti articoli delle presenti NTA:

art. 51 "Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo"

art. 59 "Strutture a servizio del fondo per proprietà che non raggiungono i minimi aziendali"

art. 57 "Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero"

Relativamente al riuso del patrimonio edilizio esistente e alle relative modalità di intervento si fa riferimento ai seguenti articoli delle presenti NTA:

art. 52 "interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola";

art. 54 "interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli"

Tutte le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime, sia in zona a prevalente che ad esclusiva funzione agricola, in sede di predisposizione di PMAA

dovranno individuare l'isola ecologica aziendale come previsto dall'art. 53 delle presenti NTA.

Indistintamente per tutti gli edifici presenti in zona agricola, sia a prevalente che ad esclusiva funzione agricola, valgono per le sistemazioni di resedi e aree esterne le indicazioni e prescrizioni contenute nell'art. 56 delle presenti NTA.

### **Art. 50 Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale**

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) firmato da tecnico abilitato, dovrà essere predisposto secondo i modelli, le procedure e i contenuti indicati dall'art. Q3 e Q4 del PTC Provinciale. Dovrà tenere inoltre conto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle normative relative ai Subsistemi paesistico-ambientali, in quelle relative alle Emergenze del Paesaggio Agrario, alle Aree di Pertinenza e alle Aree di interesse archeologico (TITOLO V, CAPO III e IV delle presenti Norme).

Per quanto riguarda le superfici fondiari minime si fa riferimento all'Art. Q8 del PTC provinciale.

Per quanto riguarda la Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo, si fa riferimento all'art. Q7 del PTC provinciale.

Il P.M.A.A. ha comunque valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per volumetrie superiori a 600 mc. attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

### **Tabella di assegnazione della fattibilità in territorio agricolo**

La tabella sottostante mostra uno schema di massima per l'attribuzione della fattibilità in funzione dell'intervento previsto e della pericolosità geologica assegnata dal Piano Strutturale all'area d'intervento. La fattibilità geologica deve essere assegnata ai fini dell'approvazione dei PMAA.

Tipo di intervento	P.1	P.2	P.3	P.4	P.I.3	P.I.4
A – Nuova edificazione:						
a1 – residenza;	2	2	3	4	Qualunque previsione di	



a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli rimesse prodotti e macchine, stalle)	2	2	3	4	<i>intervento ricadente in zone a pericolosità idraulica 3 o 4 dovrà essere oggetto di variante urbanistica corredata da un opportuno studio idraulico che definisca l'area esposta a rischio in caso di eventi di piena e gli interventi di messa in sicurezza necessari.</i>
a3 – strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine, maneggi)	2	2	3	3	
a4 – serre provvisorie e precarie.	1	2	3	3	
a5 – serre permanenti.	2	2	3	3	
a6 – manufatti precari	1	2	3	3	
a7 – annessi per proprietà che non raggiungono le superfici fondiari minime	2	2	3	3	
a8 – annessi per orti familiari	1	2	3	3	
<b>B – Riuso del patrimonio edilizio esistente</b>					
b1 – residenza;	2	2	3	4	<i>Qualunque previsione di intervento ricadente in zone a pericolosità idraulica 3 o 4 dovrà essere oggetto di variante urbanistica corredata da un opportuno studio idraulico che definisca l'area esposta a rischio in caso di eventi di piena e gli interventi di messa in sicurezza necessari.</i>
a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);	2	2	3	4	
b3– Strutture per funzioni integrative dell'attività agricola (luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.	2	2	3	4	
b4– Strutture per funzioni compatibili con l'attività agricola: ristorazione e case vacanza solo dove già presenti.	2	2	3	4	

## **Art. 51 Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo**

Le nuove costruzioni, da intendersi nella fattispecie anche come nuovi edifici realizzati

dal recupero di volumetrie preesistenti, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

#### Regole insediative

- Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.
- Localizzare gli edifici in modo che la quota massima non superi la linea dei crinali (Delib. C.R. 19/07/1988 n. 296)
- Favorire l'insediamento nelle vicinanze delle infrastrutture viarie e di servizio esistenti.
- Localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti anche in deroga alla normativa comunale di riferimento per le distanze.
- Adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive tipiche e prevalenti della zona, dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiali e sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
- Prevedere l'inserimento di filari di alberature e masse di vegetazione adeguate ad un idoneo inserimento nel contesto paesistico – ambientale e se necessario alla schermatura dei nuovi manufatti.

#### Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza e agriturismo.

- Snp massima 150 mq.e comunque Superficie Utile non superiore a mq. 110, così come previsto dalla L.R. 1/2005, per ciascuna unità immobiliare ad uso di residenza agricola.
- altezza massima corrispondente a 2 piani con altezze interne non superiori a ml. 2,80 ad esclusione dei piani inclinati sottotetto che devono rispettare l'altezza media di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,40; 1 piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre ml.1,00;
- massima semplicità di impianto volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su

- piante regolari);
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti, aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali;
  - divieto di terrazze in aggetto;
  - paramenti murari in pietra locale o mattone a faccia vista, o finiti con intonaco a calce colorato in pasta con terre naturali e ossidi e applicato con tecniche tradizionali.
  - coperture in laterizio a coppi , vecchi o invecchiati, e tegole in forma di capanna o padiglione;
  - gronde realizzate con mensole di legno e mezzane con la medesima pendenza del tetto in continuità con esso.
  - Non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di finitura delle gronde.
  - canali e discendenti per lo smaltimento delle acque meteoriche da realizzarsi esclusivamente in rame, con terminali in ghisa o in acciaio.
  - infissi di legno naturale oppure verniciato con colore da concordare con l'amministrazione comunale;
  - non è ammesso l'uso di avvolgibili;
  - i comignoli dovranno essere dello stesso materiale usato per il rivestimento dei tamponamenti di facciata.

Lo smaltimento dei reflui fuori fognatura dovranno essere effettuati con trattamento appropriato come definito al punto 3), dell' Allegato 5) al D.Lgs n° 152 del 03/04/2006 e successive modificazioni e integrazioni così come attuato con la L.R. n° 20 del 31/05/2006 e relativo Regolamento approvato con Deliberazione P.G.R. n° 28 / R del 23/05/2003 e successive modifiche e integrazioni.

Le nuove abitazioni dovranno essere dotate di :

- Cisterne o vasche interrato di dimensione compresa tra 0,1 e 0,5 mc. (con un limite minimo di mc. 10) per ogni mq. di superficie coperta al fine di recuperare l'acqua piovana ai sensi del D.lgs 152/06;
- Impianti duali nel caso in cui l'area non sia servita dalla rete idropotabile.

Le pompe di calore eventualmente utilizzate per il condizionamento estivo dovranno

prevedere l'utilizzo del calore residuo per il riscaldamento dell'acqua sanitaria

E' suggerito l'uso di fonti energetiche rinnovabili quali:

- Biomassa;
- Mini-eolico (fino a 70 Kwh);
- Solare fotovoltaico.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture del nuovo edificio all'interno delle coperture o delle pareti e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico – ambientale.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, da intendersi come nuova volumetria aggiuntiva, per attività agrituristiche e per attrezzature e servizi ad essa afferenti, per le quali valgono le norme di cui alla L.R. 30/2003 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione.

#### Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi annessi agricoli.

- non dovranno superare ml. 5.0 di altezza e dovranno avere un unico piano.
- la muratura esterna potrà essere realizzata in legno, pietra locale o mattoni a faccia vista o finiti con intonaco a calce colorato in pasta con terre naturali e ossidi e applicato con tecniche tradizionali.
- per quanto riguarda la finitura delle gronde e dei relativi canali di gronda, valgono le indicazioni relative alle residenze.
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno naturale e verniciato o in ferro verniciato con colore da concordare con l'Amministrazione comunale;
- le coperture dovranno essere realizzate in laterizio a coppi, vecchi o invecchiati, e tegole evitando falde contrapposte sfalsate;
- dovranno essere previste e indicate nel progetto alberature già di notevole altezza e masse vegetazionali da impiantare per la schermatura dei nuovi manufatti;
- nelle zone ad esclusiva funzione agricola sono consentite strutture prefabbricate con elementi di tamponamento da tinteggiare con colore da concordare con l'Amministrazione comunale;
- nelle zone a prevalente funzione agricola sarà possibile l'uso di strutture prefabbricate che dovranno essere tamponate in legno o con murature in pietra

locale o mattoni a faccia vista o finiti con intonaco a calce colorato in pasta con terre naturali e ossidi e applicato con tecniche tradizionali;

potranno essere consentite deroghe ai limiti di altezza e alle prescrizioni relative alle coperture, per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate, silos, e altri impianti agricolo-industriali assimilabili, previa dimostrazione della specifica necessità.

E' comunque vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici, che non siano giustificati in funzione delle esigenze della conduzione agricola o che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo.

Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente Capo, ai sensi dell'articolo 41) comma 6 della L.R. 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola e saranno rimossi:

- a) al termine della validità del Programma aziendale;
- b) in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono.

#### **Art. 52 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Su tale patrimonio edilizio sono consentiti con attuazione diretta i seguenti interventi che non comportino la modifica della destinazione d'uso:

- a) - manutenzione ordinaria
- a1) - manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo
- d) - ristrutturazione edilizia

Sono altresì consentiti trasferimenti di volumetrie con contestuali opere di demolizione della quota da trasferire, nei limiti del 10% del volume degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 64/95 con un massimo di 600 mc. di ricostruito, e un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale esistente.

Saranno inoltre consentiti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc. 100 per gli edifici ad uso abitativo purchè non comportino aumento delle unità abitative ed abbiano una superficie utile non superiore a mq. 110 oltre ad una complessiva Snp

non superiore a mq. 150,00.

E' consentito il riuso di fabbricati esistenti per residenze agricole e agrituristiche, mantenendo le unità abitative che già superano i predetti limiti dimensionali. In tal caso non è ammesso l'accorpamento al fabbricato principale di volumi secondari e/o la fusione di più unità immobiliari esistenti.

Per le residenze agricole ricavate dal recupero di fabbricati con precedente destinazione agrituristica, devono essere rispettati i limiti dimensionali previsti dall'art. 51 (superficie utile fino a mq. 110 e Snp complessiva fino a mq. 150,00), salvo i casi di unità immobiliari che presentano situazioni di oggettiva impossibilità di frazionamento, con esclusione dell'accorpamento al fabbricato principale di volumi secondari e/o la fusione di più unità immobiliari esistenti.

Sono altresì consentiti, per gli annessi agricoli, ampliamenti del 10%, con il limite massimo di 300 mc. Quanto indicato ai punti precedenti vale per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della LR n° 64/95.

Oltre questi limiti dovrà essere predisposto un apposito PMAA secondo quanto previsto agli Artt. Q3 e Q4 del PTC provinciale.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati nel rispetto di tutti i criteri specificati nell'art. 51 e quindi conformati anche alle caratteristiche edilizie e morfologiche, uso dei materiali costruttivi e dotazione di impianti per il contenimento del consumo idrico ed energetico come specificato nel suddetto art. 51.

Non è consentita la realizzazione di porticati e terrazze a tasca.

Non sono ammessi nuove persiane e sportelloni sul filo esterno della facciata. Eventuali nuove chiusure esterne potranno essere ammesse solo all'interno del vano di apertura, in modo tale da mantenere integra la forma di porte e finestre.

Al fine di mantenere intatti i caratteri architettonici degli edifici è consentito derogare dalle altezze minime e dai rapporti minimi di illuminamento in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

Le destinazioni d'uso degli edifici oggetto degli interventi di cui ai punti precedenti previsti nei PMAA dovranno essere garantite da uno specifico atto unilaterale d'obbligo della durata di venti anni, limitatamente agli interventi di cui ai punti c), d) e a tutti gli interventi che comportino aumento delle volumetrie.

Per gli edifici oggetto di specifica schedatura, individuati nelle Tavv. 7 valgono le

categorie di intervento previste all'Art. 16 delle presenti Norme.

E' comunque vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici, che non siano giustificati in funzione delle esigenze della conduzione agricola o che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo.

Agli interventi effettuati sul patrimonio edilizio con destinazione agrituristica si applica l'Art. 43 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

### **Art. 53 Isole ecologiche aziendali**

Al fine di salvaguardare il suolo e le falde acquifere dall'inquinamento, le aziende agricole che raggiungono le superfici fondiarie minime dovranno, in sede di presentazione del PMAA, individuare un annesso o un'area all'interno dell'azienda da destinare a :

- Manutenzione mezzi e attrezzature;
- Lavaggio mezzi;
- Deposito carburanti e sostanze inquinanti (pesticidi);
- Stoccaggio rifiuti speciali e tossici nocivi

L'annesso o l'area individuati, per essere considerati isola ecologica aziendale, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione impermeabile;
- Sistemi di contenimento di eventuali sversamenti attraverso apposite cisterne;
- Locali chiusi e ben areati per il deposito di sostanze inquinanti ai sensi di Legge.

Quanto sopra vale soltanto per quelle aziende agricole che svolgono le attività sopra descritte all'interno della proprietà.

### **Art. 54 Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o per il quale è prevista tale variazione sono consentiti in attuazione diretta i seguenti interventi:

- a) - manutenzione ordinaria
- a1) - manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo

d) - ristrutturazione edilizia

Sono altresì consentiti ampliamenti una tantum per l'adeguamento igienico funzionale nei limiti di mc.100 di volume, limitatamente agli alloggi che attualmente non superino mq 90,0 di Snp e preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 64/95. E' inoltre consentita la creazione di nuove unità abitative mediante suddivisione o accorpamento di preesistenti abitazioni o ricavate dal mutamento della destinazione d'uso di locali destinati ad altri usi, fatto salvo quanto previsto all'Art. 55 per gli annessi agricoli. Le nuove unità immobiliari ad uso residenziale ricavate al piano terra dal mutamento della destinazione d'uso di locali accessori alla residenza o di fondi destinati ad altri usi non residenziali, sono ammesse con un limite di superficie utile non inferiore a mq. 50, salvo quanto previsto all'art. 17.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati nel rispetto di tutti i criteri specificati nell'art. 51 e quindi conformati anche alle caratteristiche edilizie e morfologiche, uso dei materiali costruttivi e dotazione di impianti per il contenimento del consumo idrico ed energetico come specificato nel suddetto art.51. Non è consentita la realizzazione di porticati e terrazze a tasca.

Al fine di mantenere intatti i caratteri architettonici degli edifici è consentito derogare dalle altezze minime e dai rapporti minimi di illuminamento, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

E' vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici, che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo.

Nel caso di mutamento d'uso dei fabbricati esistenti saranno possibili soltanto le seguenti destinazioni d'uso:

- a)- residenza non collegata alla conduzione dei fondi agricoli;
- b)- attività pubbliche o di interesse pubblico a carattere sociale o culturale senza fini di lucro;
- c)- attività ricettive come individuate alla L.R. 23.03.2000 n° 42 e considerabili compatibili con l'attività agricola;
- d)- attività di ristorazione, come piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive ed il tempo libero (piscine e maneggi) ;
- e)- attività artigianali, artistiche, sociali, culturali e di servizio, da considerarsi



compatibili con l'attività agricola;

- f)- attività sportive e per il tempo libero ( piscine e maneggi ), che non siano già pertinenze di strutture esistenti, per le quali è ammessa anche la realizzazione di nuove volumetrie strettamente connesse a tali attività.

Le attività di cui a punti c) e d) potranno essere svolte esclusivamente nei locali dove siano già state autorizzate attività agrituristiche e dove siano già in atto attività uguali o parificate alle nuove destinazioni richieste, al momento della approvazione del Piano Strutturale. Tali attività sono consentite anche in edifici esistenti collocati lungo la Strada Provinciale n° 321, purchè collocati ad una distanza non superiore a ml.100 dal margine della strada stessa e su tutta l'area identificata nella Tav.9.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione di annessi non più utilizzati a fini agricoli sono consentiti esclusivamente per gli annessi che costituiscono pertinenze e/o volumi secondari di unità abitative esistenti e che non comportino complessivamente un incremento del numero delle unità abitative esistenti e che quindi non incidono sul dimensionamento del R.U. come interventi di nuova occupazione di suolo. Tali interventi sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente.

#### **Art. 55    Cambio della destinazione d'uso**

Il cambio della destinazione d'uso è disciplinato dall'art.45 della L.R. 01/2005 e successive modificazioni e integrazioni ed è assentito anche in assenza di opere edilizie, previa richiesta dell'atto abilitativo, ai sensi della normativa vigente in materia.

La destinazione d'uso in atto è definita con le procedure di cui all'art. 59 della L. R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Sono considerati cambi di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, i passaggi dall'una all'altra delle categorie individuate dall'art 59 della L.R. 01/2005:

- Residenziale
- Industriale e Artigianale
- Commerciale
- Turistico - ricettiva
- Direzionale

- Di servizio
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di Legge

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una Unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'Unità stessa o comunque oltre mq.30, ottenuti anche con più interventi successivi.

Ai fini della determinazione del carico urbanistico viene considerato mutamento di destinazione d'uso anche la trasformazione, nell'ambito della stessa funzione, da superficie accessoria a superficie utile.

Per le zone agricole il cambio della destinazione d'uso è disciplinato dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvato con Delibera C.C. n° 58 del 20/06/2000 e s.m.i. che resta oneroso anche senza opere.

La individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano la destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agrario.

In tal senso la perimetrazione della suddetta area deve tenere conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico
- della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto leopoldino

Al fine di attenuare le cesure con il circostante paesaggio agricolo, le recinzioni, ove ritenute indispensabili, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza da sottoporre a miglioramento ambientale.

Per la definizione degli spazi destinati a resede di edifici che mutano la destinazione agricola, sono individuate le pertinenze di tali edifici direttamente dagli organi tecnici del Comune in base ai criteri previsti dall'Art. Q6 del PTC con particolare riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate etc.) e alla conformazione particellare se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PMAA ai

sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni. E' consentito il cambio della destinazione d'uso degli annessi agricoli nei casi di cui all'ultimo comma del precedente art. 54. Le nuove unità abitative dovranno comunque avere una superficie utile non inferiore a 50 mq, salvo quanto previsto all'art. 17

Negli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola dovrà essere individuato un congruo spazio interno destinato alle attività di gestione dell'area di pertinenza.

#### **Art. 56 Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne**

In questo caso il termine resede individua genericamente l'area circostante ai fabbricati senza alcuna sovrapposizione con l'area di pertinenza definita all'art.45 LR. 01/2005 e sue modifiche e integrazioni.

Per la recinzione dei resedi sono ammesse esclusivamente siepi costituite da specie locali. Eventuali reti o barriere di protezione dovranno essere comunque schermate da tali siepi. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml.1,80 compresi eventuali muretti.

Per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono ammesse recinzioni a palizzata di legno, a pali di legno e rete zincata, e dovranno essere rimosse dopo la dismissione degli allevamenti e dopo il periodo strettamente necessario all'attecchimento di nuovi impianti di colture agricole. Sono fatte salve le recinzioni a protezione delle colture per le quali si rende indispensabile il fondo chiuso (fungaie, tartufaie, ecc) e per gli orti. Eventuali cordonati in c.l.s. dovranno risultare completamente interrati.

Le richieste di autorizzazione a realizzare opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Ad esclusione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici, tutte le pavimentazioni dovranno avere carattere di permeabilità.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della L.122/89.

Per eventuali interventi sulla viabilità podereale e forestale sono ammesse limitate opere di variante della viabilità esistente solo se effettivamente necessarie e tali da comportare un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, oltre che

contribuire alla regimazione delle acque e alla prevenzione dei fenomeni di incendio. Tali opere non dovranno produrre effetti negativi sull'equilibrio ambientale e paesaggistico; è altresì consentita l'apertura di piste per esbosco, ove autorizzate dagli uffici competenti.

#### **Art. 57 Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero**

Sono definibili come tali quelle strutture, ad esclusiva destinazione privata, limitate a piscine e maneggi, di pertinenza di una residenza o di una attività turistico-ricettiva e/o agrituristica.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Questa valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali che si intendono realizzare.

E' vietata la edificazione di nuovi edifici a servizio di tali strutture salvo volumi tecnici necessari per il corretto funzionamento delle strutture esistenti, che dovranno comunque essere completamente interrati ed i volumi ammessi per le attività sportive e per il tempo libero (piscine e maneggi) che non siano già pertinenza di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca, quadrata o rettangolare non dovrà superare mq. 90; nel caso delle strutture agrituristiche tale dimensione potrà raggiungere i mq.120. In ambedue i casi, in tali superfici è compreso un eventuale fuori sagoma relativo alla creazione di gradini per la discesa, da ubicare su uno dei lati minori, di forma quadrata o rettangolare e di dimensioni tali da non superare 1/20 dell'intera vasca.

La vasca dovrà essere collocata nella pertinenza stretta dell'edificio; ove questo non sia possibile, per dimensioni e caratteristiche della stessa, è consentita una diversa collocazione purchè contigua ad altri eventuali manufatti edilizi, in modo da realizzare un insieme edificato organico e integrato, tenendo conto delle condizioni planoaltimetriche del luogo, delle complessive sistemazioni delle aree circostanti e degli allineamenti arborei. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche

- del sito senza eccessivi movimenti di terra.
- le pavimentazioni esterne dovranno avere una larghezza massima di ml. 1, realizzate in pietra locale o cotto, limitatamente al formato rettangolare non lucidato e senza boiaccatura nelle fughe; è possibile un aumento dell'area pavimentata fino alla profondità massima complessiva di ml. 3 in corrispondenza di uno dei lati minori.
  - il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro o compreso nelle tonalità verde acqua, escludendo l'uso di materiali lucidi e riflettenti; gli specchi d'acqua dovranno avvicinarsi alla configurazione delle tradizionali strutture agricole o da giardino (fontoni, peschiere etc.) sia per forma e tipologia dei materiali che per qualità cromatica dell'acqua.
  - sono vietati elementi in cls prefabbricato nelle parti esterne o comunque visibili;
- L'approvvigionamento idrico delle piscine non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale nè da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riaboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

#### **Art. 58    Attività integrative della funzione agricola**

Le attività integrative della funzione agricola sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio. Tali attività possono essere esercitate attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non più utilizzato a fini agricoli, destinati al sostegno produttivo e al servizio delle attività agricole, ivi comprese le funzioni legate alla fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

In dettaglio tali attività integrative si dividono in :

- a) attività di servizio all'agricoltura intese come attività artigianali e commerciali strettamente connesse all'agricoltura, luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.

Tali interventi dovranno dimostrarsi compatibili con i caratteri spaziali e architettonici delle strutture edilizie esistenti. A tal fine dovrà essere prodotta una idonea ed esauriente documentazione progettuale che permetta di valutare l'inserimento delle nuove funzioni e attività nel complesso edilizio esistente.

- b) Attività di fruizione del territorio agricolo per il tempo libero intesa come quelle

attività legate alla ristorazione e accoglienza, compatibili con la funzione agricola e con le strutture edilizie esistenti sino ad un massimo di 20 posti letto o 30 posti a sedere per le attività di ristorazione. Fanno parte di queste strutture piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast così come specificato all'Art. 54 , con possibili attrezzature di servizio pertinenti per le pratiche sportive ed il tempo libero, specificatamente normate all'art. 57 delle presenti norme. Tali attività sono realizzabili esclusivamente attraverso operazioni di recupero di strutture esistenti, previa dimostrazione di compatibilità tra tali strutture edilizie esistenti e la loro nuova utilizzazione, attraverso una idonea ed esauriente documentazione che illustri adeguatamente le caratteristiche spaziali e architettoniche dei manufatti esistenti e le possibilità dell'inserimento delle nuove funzioni senza l'alterazione di quei caratteri.

**Art. 59 Strutture a servizio del fondo per proprietà che non costituiscono  
azienda agricola**

E' possibile edificare nuove strutture a servizio del fondo per quelle proprietà che non costituiscono azienda agricola non raggiungendo le superfici fondiarie minime (U.M.A.) previste all'art. Q.8 del PTC provinciale, alle seguenti condizioni:

**A) Per proprietà con superficie da un minimo di mq. 500 fino a mq. 15.000**

E' ammessa la costruzione di un annesso in legno di Slp mq. 25, previo impegno allo smantellamento entro anni 5 dalla installazione, senza pagamento degli oneri urbanistici, senza Atto di vincolo della destinazione d'uso e senza P.M.M.A.

- Per la realizzazione di tali strutture sarà sufficiente una comunicazione all'Amministrazione comunale, presentata ai sensi del presente articolo, corredata da una semplice documentazione dalla quale risultino le superfici di proprietà, le caratteristiche della struttura e l'ubicazione nel territorio, corredata da esaurienti riprese fotografiche. Qualora tali strutture vengano ubicate in zone assoggettate al vincolo paesaggistico occorre ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'Art. 159 del D.Lgs. 42/2004.
- Alla scadenza indicata l'autorizzazione potrà essere rinnovata soltanto se risulteranno immutate le condizioni originarie. Nel caso che tali condizioni

vengano a mancare anche prima della scadenza, il manufatto dovrà essere ugualmente smantellato.

- I terreni, la cui superficie ha contribuito alla realizzazione del manufatto potranno essere trasferiti di proprietà ma non ulteriormente frazionati.
- L'annesso dovrà essere di semplice costruzione, a pianta rettangolare con un'unica apertura, su uno dei fronti minori, di larghezza non inferiore a ml.2,40. L'altezza massima misurata al sottogronda non dovrà superare ml. 2,40; la sporgenza di gronda non dovrà superare ml.0,30. Il manufatto dovrà essere privo di strutture di fondazione e adattato al piano di campagna. La copertura dovrà essere risolta con materiali leggeri, plastici o metallici, ricoperti in guaina ardesiata di colore verde e/o materiali vegetali o comunque naturali (legno, cannicciati, scopi etc.)

**B) Per proprietà con superficie compresa tra mq. 15.000 e l'intero della U.M.A**

- E' autorizzata la costruzione di un annesso in legno o in muratura di Slp mq. 40, previa presentazione di un piano agronomico di cui al successivo art. 60 , dietro pagamento degli oneri urbanistici e previo Atto di vincolo ventennale della destinazione d'uso.
- L'annesso dovrà avere pianta rettangolare con apertura, su uno dei fronti minori, di larghezza non inferiore a ml. 2,40. Eventuali finestre aperte sugli altri lati dovranno avere il davanzale ad una altezza minima di ml. 1,50 dal pavimento interno. L'altezza massima misurata al sottogronda non dovrà superare ml. 2,40; la sporgenza di gronda non dovrà superare ml. 0,30.
- Nel caso di manufatti in muratura, le pareti esterne potranno essere trattate con intonaco a calce colorato con toni terrosi neutri, a pietra faccia a vista o muratura mista, secondo le modalità delle costruzioni rurali tradizionali. La copertura dovrà essere realizzata in laterizio (coppi e tegole) .

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "A" che di tipo "B", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla Slp ammessa.

Laddove possibile i nuovi annessi agricoli dovranno essere ubicati al di fuori delle Aree

di pertinenza A.P.C.U. e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico. In ogni caso la loro ubicazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale

## **Art. 60 Piano agronomico**

### Istruttoria dei Piani Agronomici

Il richiedente dovrà presentare all'Amministrazione comunale, allegata alla richiesta dell'atto abilitativo a costruire, un Piano agronomico dal quale si evinca la situazione attuale ed il programma del fondo in oggetto, in relazione alle coltivazioni agricole ed alla dotazione di macchinari, su cui verrà espresso giudizio soltanto dagli uffici del Comune. Dovrà essere sottoscritto, preventivamente al rilascio dell'atto abilitativo a costruire, atto unilaterale d'obbligo il quale garantisca per un periodo di venti anni dal momento dell'ultimazione dei lavori il mantenimento degli impegni rappresentati nella stessa istanza di concessione e nel piano agronomico sopra descritto. Al termine di tale periodo i manufatti di cui al precedente Art. 59 punto B dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

E' comunque consentito il mantenimento dei manufatti nei seguenti casi:

- 1) Nel caso che sussistano le condizioni previa sottoscrizione di un nuovo atto unilaterale d'obbligo.
- 2) Nel caso che vengano modificate le norme del Regolamento purchè i manufatti risultino ad esse conformi o possano ad esse conformarsi.

Si specifica che, tenuto conto della ridotta entità dei fondi oggetto di domanda, dovranno essere vincolati a tale atto unilaterale d'obbligo tutti i terreni costituenti la proprietà posti all'interno dello stesso subsistema paesistico-ambientale, salvo gli eventuali terreni boscati censiti in distinte particelle catastali.

I terreni le cui superfici sono computate ai fini della edificazione di tali annessi rurali, non dovranno essere stati frazionati in epoca posteriore all'entrata in vigore della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Si specifica che la definizione dell'area di pertinenza di manufatti edilizi non costituisce frazionamento, per cui viene mantenuta inalterata la particella catastale interessata. La destinazione rurale del manufatto e gli impegni in ordine alle eventuali modifiche dell'assetto colturale e della dotazione di macchinari saranno confermati su atto unilaterale d'obbligo. Nel caso di proprietà che nel loro complesso raggiungano i limiti



ma siano suddivise in fondi non confinanti ubicati in prossimità l'uno dell'altro, occorrerà dimostrare nel piano agronomico che la proprietà nel suo complesso mantiene una sua unità di conduzione tale da consentire l'individuazione di un centro operativo; nel caso in cui una proprietà sia costituita da più appezzamenti distanti tra loro che singolarmente raggiungono i limiti, l'eventuale richiesta di più annessi ubicati ciascuno sui vari appezzamenti, dovrà essere adeguatamente giustificata all'interno del Piano agronomico in cui si evidenzierà la necessità di disporre di più basi operative.

#### Specifiche per la redazione del Piano agronomico

Con il Piano Agronomico il tecnico abilitato, nel caso in cui le qualità colturali non corrispondano alle qualità catastali, attesterà la reale superficie delle varie colture in atto o in programma. In tal caso nell'atto d'obbligo il conduttore si impegnerà ad introdurre le effettive qualità catastali all'UTE.

Nel caso di strutture preesistenti che non sia possibile o opportuno recuperare e/o ampliare, esse dovranno essere demolite prima della realizzazione del nuovo manufatto.

Nel Piano agronomico dovranno essere altresì indicate le modalità per l'adduzione idrica e per l'eventuale smaltimento dei reflui.

Eventuali linee di adduzione elettrica dovranno, ove possibile, essere realizzate con cavo interrato.

#### **Art. 61     Serre provvisorie e permanenti**

Nel caso di colture protette, le strutture poste a loro protezione si distinguono in:

- a) Piccole strutture provvisorie: basse coperture su singole piante o file, realizzate con materiale plastico, anche sorretto da archetti metallici o simili: possono essere realizzate senza alcuna comunicazione, tranne che nelle zone che lo vietino esplicitamente.
- b) Strutture precarie: tunnel o simili con scheletro in metallo od altro materiale asportabile, semplicemente ancorate a terra e copertura in P.V.C. che permangono per un periodo inferiore all'anno nello stesso sito. Tali strutture possono essere realizzate previa comunicazione al Sindaco se realizzate in territorio a prevalente funzione agricola; non dovrà essere fornita alcuna comunicazione nel caso di

territorio ad esclusiva funzione agricola, tranne che nelle zone che lo vietino esplicitamente.

- c) Strutture permanenti: tunnel o serre costituite da struttura metallica, in muratura o in legname o materie plastiche e copertura in materie plastiche o vetro, che comunque restino posizionate per più annate agrarie nello stesso sito. Tali strutture, equiparate ad annessi rurali, potranno essere realizzate previa redazione di un P.M.A.A., solo nelle zone ad esclusiva funzione agricola, che dovrà indicare specificamente i tempi di utilizzazione ed il ripristino dello stato dei luoghi

#### **Art. 62 Orti familiari destinati all'autoconsumo**

Nel territorio aperto è ammessa l'attività ortiva destinata all'autoconsumo a condizione che vengano mantenute e tutelate le caratteristiche del territorio, dalla sua morfologia, al complessivo assetto del convogliamento e scolo delle acque, alla conservazione dei manufatti a tenuta del terreno e delle formazioni arboree e arbustive.

Sarà possibile delimitare le proprietà tramite palizzate in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente con telaio in legno o metallo.

Negli orti aventi superficie coltivata inferiore ai limiti indicati all'art. 59 si potrà realizzare un annesso agricolo con funzione di rimessa delle attrezzature se la superficie effettivamente coltivata (a prescindere dal tipo di coltura praticata) raggiunge almeno 100 mq. Tale annesso dovrà avere pianta rettangolare, dimensioni massime: alt: ml. 2,5, largh: ml. 2, prof: ml. 3 un solo finestrino dimensioni massime cm. 30 x cm. 50 ed altezza min. rispetto al piano terreno ml. 1,4, pendenza massima della copertura 30% e dovrà essere realizzato esclusivamente in legno. Nei casi di particolare visibilità da luoghi panoramici dovranno essere applicate quinte vegetali di mascheramento e copertura. La realizzazione sarà consentita previa comunicazione del proprietario, redatta con le medesime modalità descritte al precedente Art. 59 punto A

Dovrà essere inoltre sottoscritto l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione, comunque fissato in un tempo non superiore a dieci anni.

La realizzazione di tali annessi non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e non potrà essere mutata la loro destinazione d'uso. Non è consentita l'edificazione di nuovi annessi nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti da

recuperare.

#### **Art. 62 bis    Manufatti precari di cui all'art.41 della L.R. 1/2005**

L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e semplicemente appoggiati a terra, è consentita previa comunicazione al Comune a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Ha titolo alla realizzazione dell'annesso precario il titolare dell'azienda agricola iscritta al registro delle imprese agricole presso la Camera di Commercio.

La comunicazione di cui sopra, presentata dal titolare dell'azienda agricola dovrà contenere:

- a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- b. l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
- c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- d. l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
- e. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f. la conformità dell'intervento al presente Regolamento Urbanistico.

Ove perdurino le esigenze di cui alla lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito alla lettera c).

Qualora tali strutture vengano ubicate in zone assoggettate al vincolo paesaggistico occorre ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'Art. 159 del D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 63    Attività agrituristiche**

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 23/06/2003 n. 30 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda l'ospitalità in spazi aperti, si prescrive che la sistemazione delle aree da destinarsi a campeggio dovrà risultare, in ogni dettaglio, da una specifica

progettazione delle infrastrutture tecnologiche e ambientali, relative ad ogni opera da realizzarsi, all'accesso dei mezzi, al loro stazionamento, all'approvvigionamento di acqua ed elettricità, allo smaltimento di ogni tipo di rifiuto e reflui; inoltre dovrà essere precisato l'inserimento dell'intervento nel contesto naturale, con indicazione del tipo di pavimentazioni, di sistemazioni del terreno, recinzioni, apparecchi di illuminazione e di arredo, sistemazione del verde.

Al fine di preservare ovunque l'integrità del paesaggio e di evitare che tali attività siano causa di intrusioni dannose e permanenti di mezzi come roulotte, camper etc., non è ammesso lo stazionamento nello stesso sito per un tempo superiore a 45 giorni nell'arco dell'anno. La realizzazione di eventuali piscine e altre strutture complementari alle attività agrituristiche è disciplinata dall'art. 57 delle presenti Norme.

**CAPO III – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche,  
paesistiche e ambientali del territorio agricolo. Emergenze del paesaggio  
agrario, Aree di pertinenza e Aree di interesse archeologico.**

**Art. 64 Tessitura del paesaggio agrario**

Per tessitura del paesaggio agrario si intendono quegli elementi storici, fisici e vegetazionali che costituiscono, nel loro insieme, il disegno complessivo delle aree agricole storicamente significative. Tale insieme di elementi è costituito da:

- Sistemazioni idraulico . agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali etc.);
- Forme e dimensioni dei campi;
- Rete scolante, solcature;
- Colture arboree;
- Piante arboree non colturali e siepi vive;
- Viabilità campestre.

La tessitura del paesaggio agrario, come ricavabile dalla TAV.U08 del Piano Strutturale, è stata suddivisa in:

- Maglia fitta
- Maglia media
- Maglia larga

Esse corrispondono a tre diverse modalità di utilizzazione agricola del territorio.

In ognuna delle tre diverse situazioni dovranno essere seguite, in sede di redazione dei PMAA, le specifiche prescrizioni di seguito descritte.

**- Zone a maglia fitta**

Sono caratterizzate da colture di tipo tradizionale corrispondenti all'immagine del paesaggio mezzadrile segnato da oliveti, vigneti e seminativi, spesso in forma promiscua, oltre che dalla forma e dimensione dei campi, dalla rete viaria podereale e dalla marcatura dei confini.

In questi casi si prescrive:

- la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti di campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.
- La conservazione e valorizzazione della rete della viabilità agraria attraverso il recupero di colture abbandonate, eliminando processi invasivi del bosco e ripristinando le opere di sistemazione del suolo legate a tali coltivazioni;
- La valorizzazione e riqualificazione della struttura del verde soprattutto nelle fasce a ridosso delle parti edificate, attraverso operazioni di vero e proprio restauro con eliminazione delle essenze incongrue e riproposizione di specie autoctone;
- Il mantenimento della vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.) anche attraverso operazioni di sostituzione e integrazione;
- L'individuazione e la valorizzazione dei numerosi elementi puntuali disseminati nel territorio, quali fonti, pozzi, tabernacoli e piccole cappelle, fontoni, etc., come testimonianza della cultura materiale;
- La riqualificazione delle parti degradate del territorio agrario, attraverso l'eliminazione di elementi edificati impropri.

**- Zona a maglia media:**

sono parti del territorio agricolo oggetto di processi di ridefinizione, mediante accorpamenti e allargamenti della maglia originaria dei campi, che hanno prodotto la diminuzione di definizione e difesa del territorio, a causa della parziale scomparsa di elementi fisici e funzionali (pozzi di raccolta delle acque, siepi, alberature, etc.), pur mantenendo evidenti confini naturali e la rete viaria poderale di riferimento;

In questi casi si prescrive:

- Tutela e mantenimento della condizione attuale;
- Attenuazione della tendenza all'accorpamento ulteriore degli appezzamenti di territorio agricolo comportanti il depauperamento del patrimonio arboreo e degli elementi vegetazionali di delimitazione tra i fondi e le colture; limitazione massima della tendenza alla scomparsa dei tracciati della viabilità poderale e nella riduzione della rete scolante;
- Tutela dei caratteri geomorfologici del territorio evitando spianamenti e rimodellamenti.

**- Zona a maglia larga:**

Sono quelle parti del territorio caratterizzate da forti processi di alterazione della maglia originaria dei campi, attraverso:

- Grandi accorpamenti di colture;
- Scomparsa di gran parte del sistema di regimazione delle acque e della rete viaria poderale;
- Forte riduzione della superficie arborata;
- Scomparsa di importanti elementi caratterizzanti il paesaggio.

In questi casi si prescrive:

- Tutela e conservazione dei segni e delle testimonianze ancora presenti e riconoscibili sul territorio della tessitura agraria originaria;
- Reintroduzione, in caso di ulteriori trasformazioni colturali, di nuovi segni ed elementi, tipici della maglia fitta, che ridimensionino gli appezzamenti dei campi e delle colture, quali nuove reti scolanti, nuovi elementi lineari di vegetazione, etc.

In sede di redazione dei PMAA dovrà essere presentato uno specifico elaborato

cartografico nel quale dovranno essere indicati gli elementi significativi delle diverse tipologie di maglia prima descritte.

Nello stesso modo dovranno essere documentate le trasformazioni del paesaggio indotte dal PMAA che dovranno rispondere alle prescrizioni specifiche indicate per ogni tipo di maglia.

Ogni ulteriore 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.

#### **Art. 65    Aree boscate**

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nelle Tavv. U08 e U09 del Piano Strutturale.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata ciò che è definita tale nella Legge Regionale 39/2000 e succ. mod. ed integr.ni. Per queste aree sono stabiliti gli interventi vietati e quelli consigliati;

#### **Interventi vietati**

- La riduzione del bosco ad altra qualità colturale, salva la ripulitura di un ex seminativo su cui si sia eventualmente sviluppato un inizio di rinnovazione di specie forestali, dietro valutazione dei competenti organi (Amm.ne Prov. le, Ufficio del Vincolo Forestale).
- La trasformazione in alto fusto di cedui che non presentino le adeguate garanzie di successo, verificate dalle competenti autorità forestali.
- La trasformazione dei boschi di alto fusto già affermati in ceduo, salvo evidenti necessità di ordine fitoiatrico.
- La distruzione o il danneggiamento delle emergenze vegetazionali di particolare valore.
- Il campeggio, salvo che nelle aree autorizzate.
- Rimboschimento con specie forestali non caratteristiche del territorio.
- In casi eccezionali e dietro valutazione degli organi competenti potranno essere

impiantate specie forestali adatte alla prima colonizzazione di terreni poveri o rocciosi.

- L'abbattimento nel taglio di utilizzazione dei cedui, di singole piante di rilevanti dimensioni (circonferenza misurata a ml. 1,50 da terra, di ml.1.00) ed età superiore ad almeno 3 volte il turno del ceduo dato il particolare valore che viene riconosciuto a questi esemplari. Eccezione a questa norma è costituita da esigenze di carattere fitosanitario e nel caso di presenza di numerosi esemplari di notevoli dimensioni, che potranno essere abbattuti in parte, secondo le indicazioni che fornirà l'Autorità forestale (ad es. abbattimento di una pianta su tre presenti).
- Il taglio irrazionale del ceduo realizzato solo nelle piccole aree e all'interno della stessa proprietà, ove si concentra la maggiore produzione legnosa, tralasciando limitrofe aree ove la vegetazione presenta scarso interesse economico, non realizzando quindi tagli continui per una adeguata e ben definita area.
- Qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorchè percorsi dal fuoco, salvo i casi previsti dalla L.R. 39 / 2000.

### **Interventi consigliati**

Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Sono consigliati ai fini del miglioramento della gestione del patrimonio forestale:

- Il rilascio di piante da frutto nel taglio dei boschi cedui.
- La predisposizione di piani di utilizzazione forestale per superfici accorpate di almeno 100 Ha. per i cedui e 400 Ha. per i boschi di alto fusto, con la individuazione di soluzioni che razionalizzino la gestione forestale e migliorino la fruibilità (ad es. turismo verde, antincendi etc.).
- La predisposizione di itinerari forestali, con indicazione di esemplari di particolare interesse eventualmente presenti.
- La ripulitura o la coltivazione con colture foraggere delle cesse spartifuoco.
- Il recupero di vecchi castagneti da frutto tramite le idonee operazioni colturali (pulizia del sottobosco, potatura di risanamento e riforma dei castagni etc.).
- Particolare attenzione per cipressi, olmi ed altre specie gravemente minacciate.



### **Interventi prescritti**

Per i fondi chiusi autorizzati che contengano al loro interno una superficie boscata classificata ai sensi dell'art.3 della L.R. 39/00 dovrà essere predisposto annualmente un Piano Operativo Antincendi Boschivi redatto da un professionista abilitato.

Nel Piano inviato al Comune entro il 30 Marzo di ogni anno dovranno essere indicati:

- Il responsabile e il personale incaricato del servizio di sorveglianza e spegnimento, i turni ed i numeri di reperibilità;
- I mezzi e le attrezzature impiegate;
- Le opere di prevenzione da effettuare;
- La planimetria con gli accessi del fondo;

E' facoltà del proprietario o del conduttore del fondo delegare agli Enti preposti ai sensi dell'art.70 della L.R. 39/00 le funzioni di cui al precedente comma 2; tale delega potrà essere effettuata a mezzo di una convenzione tipo predisposta dall'Ente competente.

### **Art. 66    Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico:**

#### **Calanchi**

Si tratta delle parti del territorio, evidenziate nella Tav. V09 del Piano Strutturale, caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi. La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di forte connotazione paesaggistica e, al tempo stesso, luoghi di preminente interesse naturalistico.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Divieto di ogni forma di edificazione, compresa l'apertura di nuove strade anche campestri.
- Divieto di ogni forma di alterazione e rimodellamento, di escavazione e rinterro.
- Divieto della riduzione del perimetro dei calanchi e delle biancane, da salvaguardare anche dalle azioni della pratica agricola, mantenendo congrue fasce di distacco.
- Divieto di manomissione e alterazione della vegetazione esistente.

Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, dovranno essere attuati sulla base delle "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica" contenute nella D.C.R. 10.05.1997 n. 155.

#### **Art. 67 Pascoli e arbusteti**

Si tratta di parti residuali del territorio tipiche delle zone di crinale, evidenziate nella Tav. U08 del Piano Strutturale, originariamente destinate a pascolo e sopravvissute al generale processo di espansione del bosco.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Tutela degli attuali assetti geomorfologici e vegetazionali.
- Divieto di rimboschimento.
- Divieto di ogni forme di edificazione, compresa l'apertura di nuove strade anche campestri.

#### **Art. 68 Rete fluviale e dei corsi d'acqua. Aree golenali e boschi ripariali**

Si tratta del sistema ambientale evidenziato nella Tav. U09 del Piano Strutturale come "Sistema idrografico e formazioni riparie" costituito dalla complessiva rete idrografica e dalle fasce contigue connotate dalla tipica vegetazione ripariale. Nell'insieme costituiscono una delle componenti essenziali del paesaggio.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Divieto di ogni forma di edificazione e apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali. Possono essere realizzate strutture di attraversamento (piccoli ponti, passerelle etc.), se necessarie, purché ne sia studiato l'inserimento ambientale attraverso uno specifico progetto.
- Divieto di scavo e asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena, ad esclusione di quelle zone coperte da autorizzazione.
- Divieto, lungo i corsi d'acqua, per una fascia di almeno ml. 50 da ambo i lati, di spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo;
- Divieto di ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque;
- Divieto di interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi sommersi che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le altre autorità competenti;
- Divieto di qualsiasi immissione di acque nere nella rete fluviale;
- Sono consentiti lavori di dragaggio e regolarizzazione degli alvei, purché non

correlabili con l'asporto e l'esercizio di un'attività di commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità;

- Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento con l'ambiente circostante; in tali casi si dovranno adottare soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde, da effettuare con le tecniche dell'ingegneria ambientale;
- Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 69    Aree di pertinenza**

Si tratta delle parti del territorio a forte valenza paesaggistica, che identificano il rapporto tra le diverse forme di insediamento umano e il territorio aperto.

Tali aree sono evidenziate nella Tav. U05 del Piano Strutturale.

Esse si riferiscono ai Centri urbani, agli Aggregati di edifici e ai Beni storico – architettonici.

Nel caso dei Centri urbani, identificati dalle UTOE, sono escluse dalle Aree di pertinenza quelle parti di territorio urbano oggetto di trasformazione ricadenti all'interno del perimetro delle UTOE stesse.

Queste stesse parti di territorio concorrono alla determinazione della UMA, di cui all' art. 50 delle presenti norme.

Il regolamento urbanistico fa proprie le indicazioni del Piano Strutturale e del PTC provinciale, articolando le Aree di pertinenza nei tre seguenti livelli di salvaguardia, derivati dal riconoscimento di differenti rapporti paesaggistici tra sistemi insediativi e territorio aperto:

#### **AP.C.U. – Area di pertinenza dei Centri urbani.**

In queste Aree è vietata ogni forma di nuova edificazione, intesa come volume aggiuntivo a quello esistente e/o trasferimento di volumetrie provenienti dall'esterno dell'area di pertinenza, con esclusione delle Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero, di cui al precedente art. 57 e degli annessi rurali per

proprietà che non costituiscono azienda agricola, di cui al precedente art. 59 e art. 62 delle presenti Norme.

Sono consentiti gli interventi previsti dai PMAA ancora in vigore.

E' altresì consentita la sistemazione del resede dei fabbricati compresa la realizzazione di muretti per le recinzioni da realizzare in pietra (anche a secco) o intonaco colorato con toni terrosi neutri. Per le aree extraurbane le suddette opere di recinzione dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 56 e gli eventuali muretti e le gradonature del terreno dovranno avere un'altezza di circa 50 cm. Per le aree urbane le opere di recinzioni devono essere in ferro di tipo tradizionale o di semplice disegno, con esclusione di rete a maglia sciolta.

Le modalità di realizzazione di eventuali nuove separazioni fisiche - quali recinzioni, muretti e siepi - tra aree di pertinenza fondiaria distinte, spazi interni od esterni e contigui a queste, dovranno assicurare il mantenimento delle preesistenti percezioni visive dei beni di valore storico architettonico e del paesaggio circostante ed attenuare eventuali elementi di contrasto con l'intorno figurativo.

AP.1 – Area di pertinenza degli Aggregati di edifici e dei Beni Storico architettonici di particolare valore architettonico e paesaggistico.

In queste Aree valgono le limitazioni indicate per le Aree di pertinenza dei Centri urbani ( AP.C.U). Per quanto riguarda le Aree di pertinenza relative agli “ Stabilimenti Bagni Termali” e “Ospizio” dovranno essere seguite le indicazioni normative di cui all'art. 33 delle presenti Norme.

AP.2 – Area di pertinenza degli Aggregati di edifici e dei Beni Storico architettonici.

In queste Aree valgono le limitazioni indicate per le Aree di pertinenza dei centri urbani ( AP.C.U) tranne nel caso di nuove edificazioni, comprovate da apposito PMAA per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

- Le nuove residenze agricole, dovranno essere costruite solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, con esclusione del trasferimento di volumetrie recuperate all'esterno dell'area di pertinenza.

- I nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di realizzarli in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'Area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato; Tutti gli interventi di nuova edificazione, per quanto riguarda le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche, dovranno fare riferimento a quanto stabilito all'Art. 51 delle presenti Norme.

#### **Art. 70     Aree di interesse archeologico**

Si tratta di aree, evidenziate nella Tav. U03 del Piano Strutturale, sulle quali, in base a segnalazioni, rinvenimenti etc., è ipotizzabile la presenza di testimonianze e reperti archeologici.

In tali aree, ogni intervento di trasformazione del suolo potrà essere attuato soltanto previa comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della Toscana, al fine di accertare la presenza di materiali archeologici e la compatibilità delle azioni di trasformazione con la tutela dei suddetti materiali.

### **CAPO IV – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali dei Subsistemi paesistico ambientali.**

#### **Art. 71     Disposizione generali**

Il Regolamento Urbanistico assume e fa propri gli obiettivi e le prescrizioni contenuti al Titolo V, CAPO A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali, del Piano Strutturale.

Sulle base di tali obiettivi e prescrizioni, per ognuno dei Subsistemi paesistico – ambientali descritti nella TAV.U10 del Piano Strutturale, valgono i seguenti divieti, prescrizioni e limitazioni a quanto previsto ai Titoli precedenti, con esclusione delle zone indicate al TITOLO IV – CAPO I del presente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 72     Subsistema paesistico - ambientale – Monte Cetona**

È vietata di norma ogni forma di nuova edificazione, con esclusione di alcuni limitati casi, riguardanti esclusivamente le aziende agricole riconosciute e già insediate alla

data di adozione del Piano Strutturale.

In questo caso, sulla base di un PMAA, di cui all'art. 50 delle presenti Norme, sono consentiti interventi di nuova edificazione o come ampliamento delle strutture edilizie esistenti, o come nuove strutture ad esse fortemente relazionate, in ogni caso con le modalità costruttive e le regole insediative di cui all'art. 51 delle presenti Norme.

- È vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, di cui all'art. 57; è confermata l'attività di maneggio con le attrezzature necessarie già insediata al podere Muratelle, al confine con l'UTOE di San Casciano dei Bagni.
- È vietata l'apertura di nuove cave, ad esclusione di eventuali specifiche previsioni del PAERP.
- È vietata la realizzazione di nuove strade, anche campestri.
- È consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi.
- È consentita la realizzazione di punti di sosta legati al turismo escursionistico, anche dotati di piccole attrezzature di servizio costruite, solo a condizione che facciano parte di un progetto unitario per la valorizzazione dell'intero ambito del Monte Cetona e comunque legati all'iniziativa e sottoposti al diretto controllo dell'Amministrazione comunale,
- Relativamente alla tutela e salvaguardia del patrimonio vegetazionale e faunistico, si prescrive :
- Verifica e/o adeguamento dei piani di gestione forestale agli obiettivi di conservazione del sito, in modo da garantire la conservazione delle fitocenosi di interesse regionale; la conservazione e l'incremento delle fasi mature e senescenti con salvaguardia di alberi di grosse dimensioni e marcescenti; la conservazione e il miglioramento qualitativo e quantitativo (ampliamento della superficie occupata) dei boschi misti mesofili e in particolare delle formazioni con tigli e aceri.

Si promuove inoltre :

- Esame delle tendenze in atto nelle residue aree di prateria e adozione delle misure contrattuali (incentivazione delle attività pastorali) o gestionali (decespugliamenti e sfalci), necessarie per assicurare il mantenimento o il

ripristino di uno stato di conservazione favorevole degli habitat.

- Avviamento di indagini finalizzate al miglioramento delle conoscenze sulle emergenze naturalistiche e in particolare sugli aspetti floristico vegetazionali e faunistici delle praterie.

#### **Art. 73    Subsistema paesistico-ambientale - La catena dei poggi**

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.
- È consentita la realizzazione di annessi rurali, anche per proprietà che non costituiscono azienda agricola (sotto i minimi UMA), purchè realizzati completamente in legno.

#### **Art. 74    Subsistema paesistico-ambientale - La collina coltivata**

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.
- È possibile derogare dalle prescrizioni di cui al punto precedente, solo in presenza di una adeguata e dettagliata documentazione progettuale che dimostri che, nel caso specifico l'alternativa proposta risulta migliorativa, sotto il profilo paesistico-ambientale, di quella prevista dalla norma generale.

#### **Art. 75    Subsistema paesistico-ambientale - Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale**

- È consentita la realizzazione di edifici rurali, sulla base delle indicazioni dei PMAA, di cui all'Art. 50, per le proprietà che costituiscono azienda agricola (sopra i minimi UMA); per le proprietà che non costituiscono azienda agricola

(sotto i minimi Uma) è consentita la realizzazione di annessi rurali, secondo le indicazioni dell'Art. 59 e Art. 62 . In entrambi i casi dovrà essere dimostrata, attraverso una adeguata documentazione di verifica, la compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali, paesaggistici e la presenza delle risorse essenziali (acqua e possibilità di smaltimento dei reflui); oltre a ciò dovrà essere dimostrata, con adeguata documentazione, l'impossibilità di localizzare le nuove strutture edilizie previste, al di fuori dei limiti del presente Subsistema paesistico-ambientale.

In ogni caso tali strutture edilizie dovranno essere realizzate rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo - morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.

- È consentita la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero (piscine e maneggi) secondo le indicazioni di cui all'Art. 57 delle presenti Norme.

#### **Art. 76 Subsistema paesistico-ambientale - Le Crete**

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere verificato il corretto inserimento rispetto ai principali punti di osservazione circostanti, soprattutto dai tratti della viabilità principale. Questa valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico territoriale.

- È consentita la realizzazione di annessi rurali, anche per proprietà che non costituiscono azienda agricola (sotto i minimi UMA).
- Relativamente alle strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, di cui all'Art. 57, è consentita soltanto la realizzazione di piscine, con un limite



dimensionale massimo , in qualsiasi caso, di mq. 75.

#### **Art. 77    Subsistema paesistico-ambientale - I Sodi**

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere verificato il corretto inserimento rispetto ai principali punti di osservazione circostanti, soprattutto dai tratti della viabilità principale. Questa valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico territoriale.

- È consentita la realizzazione di annessi rurali, anche per proprietà che non costituiscono azienda agricola (sotto i minimi UMA), purchè realizzati completamente in legno.
- Relativamente alle strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, valgono le indicazioni di cui all'Art. 57 con limitazione dimensionale massima per le piscine, in qualsiasi caso, di mq. 75.
- Nella predisposizione dei PMAA, di cui all'Art. 50 dovrà essere posta la massima attenzione nella individuazione e tutela di quegli elementi del paesaggio caratteristici di questo ambito, quali arbusteti, muretti a secco, alberature isolate o siepi alberate lungo le strade di antica formazione, oltre in generale alla struttura caratteristica della maglia agraria.
- È fatto divieto di effettuare azioni di rimboschimento.

#### **Art. 78    Subsistema paesistico-ambientale - Lago dell'Elvella**

- È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, ad esclusione di quegli interventi strettamente a servizio dell'infrastruttura idrica.
- È vietato per una fascia perimetrale di ml. 100 misurata dalle sponde del lago, lo spargimento di pesticidi e fertilizzanti.

**Art. 79    Subsistema paesistico-ambientale - La Piana del Paglia**

In riferimento alle indicazioni e prescrizioni del Piano Strutturale, relativamente alla necessaria tutela idrogeologica di questa parte del territorio, si rimanda alla apposita normativa di cui al TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO.

**TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE**

**Art. 80    Disposizioni transitorie**

Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le previsioni del presente Piano.

## **ALLEGATO A)**

**Disciplina di intervento per:**

**ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a  
conservazione e recupero**

**ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a  
conservazione, recupero e riqualificazione**

**aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale**

**edifici schedati del territorio**

Per gli edifici all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero e all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione, oltre agli edifici sottoposti a schedatura nel territorio valgono le seguenti norme che stabiliscono i criteri generali d'intervento sulle strutture murarie e sugli spazi esterni al fine di conservare e recuperare i valori storici, architettonici ed urbanistici dei centri abitati e degli insediamenti di antica formazione. Qualsiasi intervento sugli edifici negli ambiti di cui sopra, compreso quelli di manutenzione ordinaria, presuppone obbligatoriamente la sostituzione degli elementi in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente allegato A.

Negli interventi di manutenzione, anche ordinaria, non potranno essere sostituiti elementi uguali a quelli esistenti se questi sono in contrasto con i criteri generali d'intervento previsti nelle presenti norme ed in particolare nel presente allegato A.

Tale prescrizione è valida per tutti gli elementi costruttivi di cui alle pagine successive.

### **Coperture**

Nel rifacimento del manto di copertura dovranno essere impiegate esclusivamente tegole in laterizio della tipologia di tegole piane e coppi disposti alla toscana (filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi) o con uso esclusivo di coppi (filari di coppi concavi e convessi). E' da escludere, salvo per edifici con tipologia industriale del passato, l'utilizzo di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole in laterizio del tipo piane, marsigliesi e portoghesi. E' obbligatorio, per quanto possibile e nel caso che corrispondano alla tipologia di materiali sopra descritti,, riutilizzare gli elementi del manto di copertura preesistente, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello non più recuperabile.

Nel restauro e nella costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Tali strutture dovranno essere quindi realizzate, a seconda del paramento murario esterno, in mattoni di recupero a faccia vista, pietra od in laterizio intonacato. Anche i torrini esalatori dovranno essere realizzati con le stesse forme e materiali dei comignoli.

Nel caso di nuova realizzazione di canne fumarie è vietato posizionarle aggettanti se previste su superfici esterne visibili dallo spazio pubblico. Quando consentito

realizzarle esterne dovranno essere rivestite con i medesimi materiali del paramento murarie esterno del fabbricato.

Saranno prese in esame soluzioni diverse, anche sul prospetto visibile da spazi pubblici, esterne ed in materiali anche non tradizionali (es. rame, acciaio, ecc.), purché inserite in un progetto generale del prospetto che dimostri un adeguato inserimento del manufatto nel contesto storico.

Nel restauro o nella ricostruzione di abbaini dovranno essere conservate le forme preesistenti ed utilizzate le stesse tecniche costruttive. Eventuali variazioni nella dimensione e nel posizionamento saranno permesse previa dimostrazione delle esigenze funzionali e del corretto inserimento nel contesto urbano.

E' consentita la realizzazione di lucernari previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali legate all'utilizzazione del sottotetto e del corretto inserimento della struttura nel contesto storico. E' escluso categoricamente l'uso di superfici a specchio.

Le antenne televisive e le antenne paraboliche, una per ogni unità immobiliare, dovranno essere poste in opera esclusivamente sulla copertura, preferibilmente sulla falda interna (quella non prospiciente la pubblica via) e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dall'altezza emergente dal tetto. In caso di manutenzione straordinaria della copertura è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. In particolare per le antenne paraboliche, queste dovranno essere sempre collocate sulla copertura in posizione defilata e presentare una colorazione che si integri il più possibile con quella del manto di copertura.

Gli aggetti di gronda realizzati con tipologie e materiali tradizionali dovranno essere restaurati o ricostruiti simili a quelli preesistenti. Se ciò non fosse possibile o nel caso di distruzione di quanto preesistente, tutti i nuovi aggetti di gronda dell'edificio dovranno essere realizzati con dimensioni, forme, materiali e tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di travetti in cemento (anche se tinteggiati), di tavelloni o solettine in cemento armato (anche se intonacate).

Eventuali cornici modanate di sottogronda dovranno essere conservate e restaurate nelle forme e con le coloriture originarie.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame ed avere uno sviluppo circolare. Di norma i pluviali dovranno essere posizionali all'estremità della facciata

prevedendone, se possibile, l'utilizzo anche per la facciata contigua; la parte terminale (ml.2,50) dovrà essere, se possibile, messa in opera sotto traccia.

Non è consentito installare pannelli solari e impianti tecnologici in genere sulle falde delle coperture degli edifici all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero. In detti ambiti e relativamente alle unità esterne delle pompe di calore degli impianti di refrigerazione è consentita la loro posa in opera solo su prospetti non visibili in nessun caso dalla pubblica via o da spazi pubblici e posizionandoli all'interno di aperture preesistenti. Nel caso in cui tale soluzione non sia tecnicamente possibile potranno essere messe in opera anche su aperture prospicienti la pubblica via, solo se all'interno del vano dell'apertura e schermate con opportune strutture il cui disegno sia compatibile con il carattere della facciata.

Nel caso di edifici sottoposti a schedatura nel territorio è consentita la messa in opera di pannelli solari con le modalità stabilite dall'apposito articolo delle presenti Norme tecniche di attuazione. Gli altri impianti tecnologici dovranno essere messi in opera sui prospetti di minore valore storico-architettonico.

Non è consentito installare pannelli solari e impianti tecnologici in genere sulle falde delle coperture degli edifici e sulle parti degli edifici visibili dalla pubblica via e dagli spazi pubblici quando all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero. In detti ambiti e relativamente alle unità esterne delle pompe di calore degli impianti di refrigerazione è consentita la loro posa in opera solo su prospetti non visibili in nessun caso dalla pubblica via o da spazi pubblici e posizionandoli all'interno di aperture preesistenti. Nel caso in cui tale soluzione non sia tecnicamente possibile potranno essere messe in opera anche su aperture prospicienti la pubblica via, solo se all'interno del vano dell'apertura e schermate con opportune strutture il cui disegno sia compatibile con il carattere della facciata. Nel caso di edifici sottoposti a schedatura è consentita la messa in opera di pannelli solari con le modalità stabilite dall'apposito articolo delle presenti Norme tecniche di attuazione. Gli altri impianti tecnologici dovranno essere messi in opera sui prospetti di minore valore storico-architettonico.

## **Facciate**

Ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi, porticati e tettoie negli edifici all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero di cui all'Art. 20 delle N.T.A. fatti salvi gli interventi di manutenzione o demolizione per quelli esistenti. In tali ambiti non è ammessa la realizzazione di nuove aperture ma solo la eventuale stamponatura e l'adeguamento funzionale di aperture preesistenti.

### Edifici con prospetti ad intonaco

#### Intonaci

Gli edifici che hanno conservato gli intonaci originari dovranno mantenere tale tipo di finitura. Non è quindi di norma consentito ridurre a faccia vista gli edifici attualmente intonacati. Tale tipo di intervento, potrà essere valutato in sede comunale, solo per edifici che presentino elementi architettonici di particolare rilevanza storico-architettonica e che comunque siano caratterizzati da un'articolazione compositiva. Non è consentito evidenziare in facciata elementi strutturali isolati quali archi di scarico, travi in legno, pietre, ecc.

I nuovi intonaci dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. Si prescrive nella realizzazione dell'intonaco una malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia. Si esclude categoricamente l'uso di malta cementizia, di malta di calce idraulica artificiale e di rivestimenti plastici. Si consiglia la stesura dell'intonaco in tre strati (rinzaffo, arriccio o intonaco vero e proprio, velo o fino).

L'intonaco dovrà essere realizzato su tutti i prospetti dell'edificio, sulle canne fumarie e sui volumi oltre gronda. In assenza di bugnato o di particolari tradizionali finiture al piano terra, l'intonaco dovrà essere realizzato fino alla quota del piano stradale. Nel caso di presenza di particolari lavorazioni plastiche ad intonaco quali cornici sottogronda, cornici marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., ove possibile saranno reintegrate o realizzate ex-novo con forme identiche a quelle originarie.

#### Coloriture

Tutti i prospetti degli edifici intonacati, compresi quelli laterali ed interni devono essere tinteggiati. Detta tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche e materiali

tradizionali; in particolare è consigliata la tecnica a calce. Si esclude categoricamente l'uso di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola (tipo graffiati).

Nel caso di edifici che conservano parti dell'intonaco originario, il colore da utilizzare sarà dedotto dalle tracce di coloritura rintracciabili nelle zone meglio conservate e protette dagli agenti atmosferici (sottogronda) ed a seguito di analisi stratigrafica eseguita anche con metodi empirici (raschiatura con spatola dei diversi livelli di tinteggiatura) che rintracci le diverse coloriture stese nel tempo sulla facciata.

Nel caso di preesistenti decorazioni cromatiche che evidenzino elementi architettonici (cornici marcapiano, riquadrature di aperture, lesene, ecc.) o di vere e proprie decorazioni pittoriche (cornici con ombreggiature, finti bugnati, finte finestre, ecc.) anche su singoli elementi residui, il progetto di nuova coloritura dovrà prevedere una loro integrazione in forme e dimensioni estesa all'intero modulo costitutivo l'apparato decorativo del prospetto.

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà essere valutata in sede di comunale previa presentazione di progetto, la realizzazione di riquadrature attorno alle aperture e di fasce marcapiano e marca affaccio.

Nel caso di edifici che attualmente non conservano tracce dell'intonaco originario, si potrà procedere, in base alle caratteristiche dell'edificio e del contesto circostante, seguendo due metodologie distinte, o portare a vista il sottostante paramento murario o realizzare una nuova intonacatura con tecniche tradizionali. Resta inteso che nel caso di ripristino di prospetto a faccia vista si dovrà procedere alla completa pulitura del paramento murario originario e alla sua struccatura con tecnologie tradizionali. Nel caso che sia valutato più opportuno intonacare la facciata, relativamente all'individuazione delle parti di prospetto da trattare con un'unica coloritura si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando nel prospetto esterno sia leggibile l'accorpamento di più unità edilizie mediante diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differenti quote dei piani terra, diversa altezza dei corpi di fabbrica, s'interverrà, di norma, con colori distinti anche in presenza di un'unica proprietà;
- b) quando l'edificio conserva una costante tipologia edilizia in tutto il suo sviluppo, anche in presenza di proprietà frazionata, s'interverrà, di norma, con un unico colore.



Relativamente al colore da utilizzare per la tinteggiatura di ciascun prospetto, questo sarà concordato con le strutture tecniche comunali. A tal fine l'Amministrazione Comunale suggerirà i colori da utilizzare che risulteranno dall'osservazione delle coloriture residue tradizionali ancora oggi visibili nel tessuto storico esistente, utilizzando colori derivati da terre naturali.

La scelta del colore definitivo avverrà dopo la predisposizione di apposite campionature eseguite direttamente sul prospetto.

#### Edifici con prospetti a faccia vista

Gli edifici che presentavano in origine prospetti a faccia vista o comunque ormai storicizzati con quest'immagine, dovranno mantenere tale caratterizzazione del paramento murario, se ritenuto di pregio.

E' consentita la pulitura mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di sabbiatura. Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati dovranno essere eseguiti con il metodo del cuci-scuci, usando materiali per tipo e colore simili a quelli originali; la malta da utilizzare per le connettiture dovrà essere analoga per composizione e colore a quella originaria ed i giunti lavorati come quelli preesistenti.

Gli elementi lapidei architettonici dovranno essere consolidati o tassellati o sostituiti per parti. Si prescrive la più rigorosa conservazione di terrecotte invetriate o lapidi con scritte (in particolare per il centro storico di San Casciano dei Bagni)

L'intervento di restauro delle facciate dovrà prevedere l'eliminazione di eventuali recenti balze in pietra o cemento o altri materiali non pertinenti con l'impianto originale, che nel caso di facciate intonacate potranno essere sostituite con balze colorate.

Non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo (pietra non locale, elementi in laterizio con cornici e modanature, ecc.); è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti le facciate.

#### Serramenti

Per i serramenti esterni (serramenti esterni di oscuramento) in caso di rifacimento di strutture preesistenti, all'interno dei centri storici è consentito solo l'uso di persiane in legno tradizionali verniciate.

Si esclude categoricamente in entrambi i casi l'uso di persiane avvolgibili e di veneziane poste all'esterno.

Non è consentito nei centri storici al piano terra per le finestre prospicienti la pubblica via, l'apposizione di infissi esterni che si aprano all'esterno. E' consigliato l'uso di scurettoni interni ed ammesso, se ne risulti l'esigenza, di persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata. I serramenti esterni dovranno essere dipinti con colorazione opaca, dedotta dagli infissi originali. In caso di intervento sull'intera facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali.

Si prescrive che gli infissi esterni della stessa unità abitativa abbiano il medesimo colore.

Nel caso di edifici che attualmente non presentano serramenti esterni, la messa in opera di persiane in legno dovrà essere attentamente valutata in sede comunale ed è comunque da escludere per fabbricati di rilevante valore storico-architettonico.

Nel caso di serramenti esterni esistenti per i quali non sia rintracciabile la colorazione originaria o nel caso di nuova realizzazione, la colorazione dovrà essere individuata fra le seguenti colorazioni tradizionali: verde, marrone, grigio e dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura del prospetto.

Non è consentito la messa in opera di doppie finestre in metallo. In alternativa si consiglia l'installazione di vetro camera o doppie finestre in legno che comunque non dovranno essere apposte a filo esterno di facciata.

I serramenti interni (finestre vere e proprie) dovranno essere realizzati in legno,, del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti in più luci, secondo la tipologia originaria preesistente ed in caso di mancanza di questa secondo quella prevalente nella facciata con esclusione dei vetri a specchio. Il legno dovrà essere verniciato con finitura a vista o con colore a seconda delle preesistenze.

Si prescrive che i serramenti interni della stessa unità abitativa abbiano la stessa forma e colorazione.

### Porte e portoni di abitazioni

Le porte ed i portoni costituiscono un elemento fondamentale nella definizione dell'immagine complessiva del centro antico. Quindi ogni intervento su tali elementi dovrà essere valutato con la massima attenzione.

Nel caso di porte e portoni in legno che presentino forme e disegni di interesse storico o anche *semplicemente tradizionale* e che sia possibile restaurare, si dovrà procedere con tale metodologia. Qualora l'infisso, con le caratteristiche di cui sopra, sia irrimediabilmente degradato dovrà essere sostituito con uno simile all'originario.

Negli altri casi, porte e portoni con forme di scarso valore o in materiali incongrui, da sostituire, di norma, i nuovi infissi dovranno essere realizzati in legno e con disegno tradizionale.

Relativamente al colore, fermo restando il principio del recupero, quando possibile, del colore originario, questo dovrà armonizzare con la coloritura della facciata e potrà essere anche diverso da quello degli altri infissi presenti ai piani superiori.

Nel caso di interventi complessivi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto ai caratteri dell'edificio.

### Porte e portoni di negozi

Porte e portoni di locali al piano terreno potranno essere sostituiti con infissi con forme e materiali anche diversi da quelli originari solo nel caso di trasformazione non abitativa e comunque valutando volta per volta la soluzione proposta che dovrà armonizzarsi con i caratteri della facciata e del tessuto storico.

Relativamente alle serrande è sconsigliata in generale la loro messa in opera contrastando con i caratteri del tessuto antico. Si consiglia l'uso di infissi in legno per i garage o per altri locali simili e di infissi in acciaio e ferro verniciato e vetro antisfondamento per i negozi. E' consentito, per dimostrate ragioni di funzionalità e di sicurezza, la messa in opera di serrande avvolgibili del tipo a maglia, verniciate con gli stessi colori della vetrina. Sono tassativamente vietate le serrande a fascioni continui in lamiera.

Nel caso di intervento di restauro di facciata dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati in lega leggera e quanto altro incongruo per forma e materiali con i caratteri del prospetto.

#### Vetrine di negozi

Nel caso di vetrine preesistenti realizzate con materiali e tipologie che abbiano valore storico- documentario, queste dovranno essere conservate e restaurate.

Nel caso di vetrine realizzate ex-novo o nel caso di trasformazione di strutture preesistenti dovrà porsi particolare attenzione al loro disegno, ai materiali e al loro rapporto con il contesto circostante.

#### Altri elementi di finitura di facciata

Tutti gli elementi originari in ferro di finitura della facciata contribuiscono alla definizione complessiva del prospetto e dovrà porsi particolare attenzione alla loro salvaguardia. Non è consentito quindi rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci, anelli, uncini a collo d'oca, porta-stendardi, ecc. che presentino forme, caratteri o tipologie di lavorazione di interesse storico o costituiscano semplicemente testimonianze di cultura materiale locale.

Per tali elementi è consentita la manutenzione ed in caso di degrado che non ne permetta il recupero, la sostituzione con copie di uguale forma e disegno.

#### Impianti tecnologici

Per impianti tecnologici delle facciate si intendono i cavi della rete elettrica e telefonica, le tubazioni del gas e dell'acqua potabile. Vi sono compresi inoltre i campanelli, i citofoni e i videocitofoni.

In occasione del restauro di una facciata i cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere riordinati in modo tale da non recare disturbo alla visione unitaria del prospetto.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere seguiti i seguenti criteri guida:

Nel caso di facciate ad intonaco:

1) Predisposizioni di condotti sotto traccia.

Nel caso di facciate a faccia vista o ad intonaco, quando non sia possibile realizzare i condotti sotto traccia:

- 2) Discese verticali in corrispondenza dei confini dell'unità edilizia e possibilmente nascoste dai pluviali delle acque meteoriche.
- 3) Tratti orizzontali in corrispondenza delle fasce marcapiano o delle fasce di gronda. In questo caso dovranno essere tinteggiate con lo stesso colore della facciata o delle fasce.
- 4) Rispetto assoluto nel tracciato degli impianti di pitture murali o decorazioni plastiche.

Relativamente alle tubazioni del gas dovranno essere messe in opera possibilmente sulle facciate interne dell'edificio. Quando questo non fosse possibile e dovessero essere installate in facciata dovranno essere posizionate con semincasso nella facciata, o all'estremità dell'unità edilizia e tinteggiate dello stesso colore del prospetto. I contatori del gas, dell'Enel e dell'acqua potabile, qualora non possano essere alloggiati all'interno dell'edificio (parti private o condominiali), devono trovare posto in facciata in nicchie la cui chiusura sarà occultata secondo le seguenti modalità:

- sportelli in rame o in ferro verniciato dello stesso colore della facciata;
- nel caso di facciate ad intonaco sportelli in plastica a filo della facciata opportunamente trattati per essere finiti ad intonachino identico a quello della facciata;
- nel caso di facciate a faccia vista sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali di recupero della facciata.

Campanelli, citofoni e videocitofoni dovranno essere messi in opera negli sguanci del vano porta; qualora questo non sia possibile o gli stipiti siano in pietra, potranno essere collocati a lato dell'ingresso. Nel caso di diversi appartamenti, non sono consentiti più campanelli, che invece dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Forme e materiali dovranno essere consone ai caratteri del tessuto antico. Si consiglia il materiale lapideo, l'ottone ed il bronzo. Si prescrive il restauro delle pulsantiere storiche.

Le cassette postali non possono essere installate di norma sul prospetto ma dovranno trovare posto all'interno del vano d'ingresso o prevedere la buca delle lettere nel portone di ingresso.

### Tende frangisole

Si rinvia al Regolamento di Polizia locale e al Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità.

### Elementi legati alle attività commerciali nel centro storico

Si rinvia al Regolamento di Polizia locale e al Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità.

### Targhe toponomastiche, numeri civici, segnaletica stradale, affissioni

L'apposizione di segnaletica deve avvenire nel massimo rispetto del contesto storico dove va ad inserirsi. E' vietata qualsiasi apposizione non direttamente effettuata dall'Amministrazione Comunale. La segnaletica, di norma, con esclusione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici non potrà essere posizionata direttamente in facciata, ma su sostegni verticali accostati alle pareti dei fabbricati. Si dovrà evitare di nascondere cantonate con motivi decorativi plastici e di interferire visivamente con edifici di rilevante valore storico artistico.

E' auspicabile che l'Amministrazione Comunale predisponga uno specifico progetto coordinato che definisca luoghi, forme, materiali e colori della segnaletica. Sono elencate di seguito le linee guida di un tale progetto:

- L'indicazione toponomastica ed i numeri civici dovranno essere realizzati in pietra locale con scritte incise e colorate in rosso o nero.
- I segnali che indicano monumenti o servizi dovranno essere realizzati in un unico cartello che raggruppi tutte le indicazioni. Si suggerisce come materiale il metallo verniciato, il colore marrone con le scritte bianche.
- La segnaletica stradale sia ridotta a quella indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni e per quanto possibile raggruppata su medesimi cartelli e sostegni.

### **Progetto unitario della facciata**

Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato in caso di intervento esteso all'intera copertura e/o alla facciata di un'unità edilizia alla presentazione di un progetto unitario che renda conto di quanto presente allo stato attuale e degli interventi previsti. Con l'obiettivo di procedere ad un graduale recupero dell'immagine dei centri storici tale progetto dovrà prevedere la rimozione di tutti gli elementi incongrui presenti ed il

loro adeguamento alle prescrizioni sopra riportate.

Con tale progetto unitario si potrà procedere anche alla demolizione di strutture edilizie incongrue con i caratteri originari degli edifici (terrazze in aggetto, chiusura di dette terrazze con infissi, servizi igienici in aggetto) ed alla ridefinizione di aperture alterate nella dimensione e nei loro caratteri originari (es. porte al P.T. di accesso a garage). Resta inteso che tali interventi dovranno essere finalizzati esclusivamente a recuperare l'immagine originaria dei fabbricati e a ridare loro coerenza. Il progetto, mediante elaborati grafici, fotografici e descrittivi, dovrà rendere conto di tali obiettivi e specificare le modalità per raggiungerli.

### **Spazi aperti all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero"**

La presenza ed i caratteri di tali spazi costituiscono un elemento fondamentale nella definizione della struttura e dell'immagine complessiva dei tessuti storici; si prescrive quindi la più rigorosa ed attenta conservazione dei loro caratteri originari. E' vietata ogni forma di nuova edificazione comprese strutture permanenti (tettoie, gazebo, pergolati) salvo le strutture temporanee per attività commerciali e quanto eventualmente disciplinato dal Regolamento Comunale di Polizia Locale e dal Regolamento Comunale per gli Impianti di Pubblicità e Propaganda.

Si prescrive la conservazione ed in caso di intervento il restauro di tutti quegli elementi caratteristici originari quali muri a secco di contenimento, recinzioni di valore storico o semplicemente tradizionali, pavimentazioni, arredi funzionali, alberature significative.

Per gli spazi aperti privati in caso di necessità di ridefinizione di tali aree, si prescrive oltre quanto sopra ricordato, il mantenimento degli assetti morfologici originari, il limitare al massimo le zone pavimentate prevedendo tipologie simili a quelle eventualmente presenti o tradizionali, recinzioni tradizionali o di semplice disegno (con esclusione della rete), sistemi di illuminazione poco invasivi, evitare l'introduzione di elementi di arredo funzionale non tradizionali. Ogni intervento di trasformazione dovrà fare seguito ad un progetto unitario che preveda il rilievo di quanto preesistente e renda conto delle trasformazioni introdotte. Si prescrive in caso di presenza di superfetazioni o corpi di fabbrica impropri per caratteri con il contesto storico, la loro demolizione senza ricostruzione.

Per quanto riguarda gli spazi aperti pubblici (vie e piazze) si prescrive la più rigorosa ed attenta conservazione dei loro caratteri originari con la conservazione e restauro di tutti gli elementi sopra ricordati. In particolare per le pavimentazioni del centro storico di San Casciano dei Bagni si ricorda come queste per le molteplici tipologie utilizzate, per la presenza di elementi funzionali (cordoli di gradonate, paracarri, antichi chiusini dell'acquedotto con riportato lo stemma del Comune) caratteristiche tipologiche, per il valore cromatico delle pietre utilizzate, costituiscono un elemento unico e di assoluta importanza da conservare e tutelare. Ogni intervento dovrà essere improntato quindi al restauro di quanto preesistente salvaguardando tutti gli elementi caratteristici prima ricordati. In caso di nuova pavimentazione di spazi privi di tale finitura o di sostituzione di parti con caratteri impropri si avrà attenzione a riproporre quella originaria presente nel tratto di via contigua.

Per la sistemazione degli spazi aperti degli edifici del territorio extraurbano sottoposti a schedatura si faccia riferimento alle norme contenute nel titolo relativo al territorio extraurbano.



**ALLEGATO B)**

**Schede Progetto**



## **ALLEGATO C)**

### **Elenco degli interventi da realizzarsi con prescrizioni**

## **APPENDICE A – Elenco degli interventi da realizzarsi con prescrizioni**

### **INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – SAN CASCIANO DEI BAGNI**

#### **Area SC.1 Istituti scolastici San Casciano dei Bagni**

**FATTIBILITA'**: 3 – Pur non sussistendo situazioni di particolare pericolosità geologica derivanti da condizioni morfologiche sfavorevoli e/o dissesti in atto, si sono in passato verificate lesioni alle strutture esistenti; le perizie geologiche effettuate hanno evidenziato terreni con scadenti qualità geotecniche.

**PRESCRIZIONI**: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura residuale già in passato soggetti a cedimenti, in caso di demolizione e costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. Nel caso di riutilizzazione dell'edificio esistente, le stesse indagini dovranno servire alla progettazione di interventi di consolidazione del terreno e delle fondazioni stesse.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

La ristrutturazione o l'adeguamento dei volumi già esistenti dovranno avvenire previo consolidamento delle opere esistenti con le modalità ritenute più appropriate sulla base delle indagini geotecniche eseguite.

#### **Area PN.1 Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino**

**FATTIBILITA'**: 3 – viene mantenuta la fattibilità espressa nel prededente PdF. La fattibilità 3 risulta espressa in conformità al D.G.R. del 24 Luglio 1995 n°3886 e successivi aggiornamenti.

#### **Area PC.8 Parcheggio coperto di Via della Crocetta**

**FATTIBILITA'**: 3

**PRESCRIZIONI**: Il progetto di realizzazione del parcheggio multipiano coperto è previsto in un'area acclive, con substrato costituito da terreni interessati, in aree limitrofe, da movimenti gravitativi attivi. Preventivamente alla realizzazione di qualsiasi intervento dovranno essere condotti studi specifici, corredati da opportune campagne di indagini geotecniche, finalizzati alla valutazione della stabilità del versante, anche in considerazione dell'aumento del carico a monte imposto dalla presenza del parcheggio.

Dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, le modalità più appropriate di realizzazione e la tipologia fondale più appropriata. Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o

indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni. Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta nella realizzazione degli scavi, in modo da non compromettere la stabilità del pendio e della viabilità sovrastante l'area in questione.

#### **Area CM.1 Attrezzature e servizi cimiteriali di San Casciano dei Bagni**

FATTIBILITA': 3.

PRESCRIZIONI: In relazione alla presenza di terreni alluvionali con scadenti caratteristiche geotecniche, comunque permeabili, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia fondale più appropriata e la determinazione della profondità della falda idrica ed il suo monitoraggio nel corso del tempo.

Sarà necessaria inoltre l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di garantire l'idoneità dei terreni per l'inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

#### **Area P.5 Parcheggio Via del Mattatoio**

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalle condizioni morfologiche. L'acclività dell'area renderà necessarie, sia in fase di realizzazione che di esercizio, misure cautelative per evitare il crollo di materiale lungo il pendio verso le sottostanti fonti termali di San Casciano dei Bagni.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di condizioni geomorfologiche sfavorevoli, a livello di Piano Attuativo la realizzazione di sbancamenti dovrà essere limitata al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata preventivamente una indagine geognostica per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità dei versanti che si verranno a creare, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo. Dovrà inoltre essere condotto uno studio sulla stabilità del versante sottostante il parcheggio da realizzare.

#### **Area ID.1 Impianti di depurazione di San Casciano dei Bagni**

FATTIBILITA': 3 – L'area si trova in condizioni morfologiche sfavorevoli, ubicata in un stretta vallecchia ed in prossimità di aree soggette a fenomeni gravitativi tuttora in evoluzione che si impostano sul medesimo substrato argilloso dell'area su cui sorgono gli impianti di depurazione.

PRESCRIZIONI: Gli impianti risultano già realizzati.

#### **Area AI.3 edificio di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione in Viale Manciatì**

FATTIBILITA': 3 – L'edificio è ubicato a ridosso di una scarpata che degrada fino al sottostante Torrente Elvella

PRESCRIZIONI: Qualunque intervento dovrà prevedere la valutazione della stabilità della scarpata retrostante l'edificio che tenga in considerazione anche la presenza della strada soprastante, ed eventualmente la sua messa in sicurezza tramite opportune opere.

---

---

#### SCHEDA DI PROGETTO 1

---

---

**Area PC.9 Parcheggio coperto del Piazzale del Ponte a San Casciano dei Bagni**

FATTIBILITA': 3

PRESCRIZIONI: La realizzazione del parcheggio dovrà avvenire al livello stradale, in modo tale da non impedire il flusso idrico che attualmente si realizza attraverso l'intubazione in sotterranea al di sotto del Piazzale del Ponte, dato che il fosso in questione rappresenta la porzione più a monte del Torrente Elvella, classificato in ambito AB dal L.R. 12/2000. La nuova struttura infine sorgerà sui terreni di riempimento utilizzati per colmare il corso del Torrente; dovranno essere eseguite quindi indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata. Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione della struttura; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

---

---

#### SCHEDA DI PROGETTO 2

---

---

**Area FC.2/3 Fascia di connettivazione urbana fra il centro storico di San Casciano dei Bagni e l'espansione edilizia di via Roma**

FATTIBILITA': 3 - L'area si trova in condizioni morfologiche sfavorevoli, ubicata alla testa di una stretta vallecola ed in parte su substrato argilloso, che mostra evidenze di cedimenti in prossimità della soprastante via Roma.

PRESCRIZIONI: Qualunque intervento, dovrà prevedere il consolidamento dei versanti a monte e a valle delle opere, limitando al minimo necessario il movimento dei terreni. la realizzazione di sbancamenti dovrà essere eseguita solo a seguito di indagini dettagliate sulla stabilità generale del versante. Qualunque rimodellamento della morfologia o costruzione di impianti/edifici di servizio dovrà prevedere la realizzazione di una campagna geognostica specifica finalizzata a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dagli interventi o dalle fondazioni degli eventuali edifici; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni. E' fatto divieto di realizzare qualunque nuovo intervento edilizio nell'area classificata a **Fattibilità 3 con vincolo di inedificabilità** che interessa parzialmente l'area.

**Area P.1 parcheggio a raso fra il centro storico di San Casciano dei Bagni e l'espansione edilizia di via Roma**

FATTIBILITA': 3 - L'area si trova in condizioni morfologiche sfavorevoli, ubicata alla testa di una stretta vallecchia ed in parte su substrato argilloso, che mostra evidenze di cedimenti in prossimità della soprastante via Roma.

PRESCRIZIONI: Qualunque intervento, dovrà prevedere il consolidamento dei versanti a monte e a valle delle opere, limitando al minimo necessario il movimento dei terreni. La realizzazione di sbancamenti dovrà essere eseguita solo a seguito di indagini dettagliate sulla stabilità generale del versante. Qualunque rimodellamento della morfologia o costruzione di impianti/edifici di servizio dovrà prevedere la realizzazione di una campagna geognostica specifica finalizzata a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dagli interventi o dalle fondazioni degli eventuali edifici; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni.

**Strada S.3 Tratto di nuova viabilità da via delle scuole a via Don Alfredo Coltellini**

FATTIBILITA': 3

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per le condizioni di forte acclività di alcuni tratti della viabilità, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia di fondo stradale più idonea in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni. Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità dei versanti immediatamente a ridosso della viabilità in realizzazione, e programmati gli eventuali interventi che si renderanno necessari.

**Aree AC.3/5/6/7, ACC.5/6/7/8 ATR.5, P.6/7, S.4 e VA.9 e VA.19 Interventi di ridisegno, ampliamento di edifici e nuova costruzione con realizzazione di parcheggi a raso e strade di accesso in zona di Via Galileo – Via Roma.**

FATTIBILITA': 3 – Il versante su cui insistono gli ambiti di recente edificazione consolidati e da completare si imposta su terreni argillosi interessati da fenomeni gravitativi in atto, come risulta dalla carta della geomorfologica e della pericolosità del Piano strutturale Comunale.

PRESCRIZIONI: data la presenza di comprovate situazioni di instabilità nel versante interessato dagli interventi, è fatto divieto di realizzare qualunque nuovo intervento edilizio nell'area classificata a **Fattibilità 3 con vincolo di inedificabilità** e che interessa parte delle aree AC.5, ACC.6, VA.9, VA.19 . Nelle restanti aree a fattibilità 3 si dovrà procedere all'esecuzione di una accurata campagna geognostica tesa a valutare la stabilità del versante. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione di eventuali scavi necessari alla costruzione che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Per le realizzazione di interventi di ristrutturazione, aumento di volumi di fabbricati esistenti e costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

---

---

#### SCHEDA DI PROGETTO 4

---

---

##### **Area NE.2 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale – VP.32 Aree a verde pubblico attrezzate**

**FATTIBILITA':** 3 – l'area di trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni geologiche (Flysch di SantaFiora) che possono presentare localmente caratteristiche geotecniche scadenti o favorire fenomeni di instabilità generalizzata dei versanti

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originarie dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo. Per le aree destinate a verde pubblico (VP.32) non si suggerisce, qualora emergano nel corso dei lavori di realizzazione, ulteriori indizi di instabilità dei terreni, di prevedere in fase esecutiva sistemazioni atte a favorire la tenuta del versante, con realizzazione di gradonature e raccolta e canalizzazione delle acque piovane e di irrigazione. Eventuali infrastrutture permanenti dovranno essere realizzate previa indagine geologica.

---

---

##### **Strada S.2 viabilità di servizio di nuova realizzazione**

---

---

**FATTIBILITA':** 3 – l'area di trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni geologiche (Flysch di SantaFiora) che possono presentare localmente caratteristiche geotecniche scadenti o favorire fenomeni di instabilità generalizzata dei versanti

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per le condizioni di forte acclività di alcuni tratti della viabilità, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del



complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia di fondo stradale più idonea in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

**Aree AC.1** Ambiti edificati di recente formazione da integrare poste in Via Don

Manfredo Coltellini

FATTIBILITA': 3 – l'area di trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni geologiche (Flysch di SantaFiora) che possono presentare localmente caratteristiche geotecniche scadenti o favorire fenomeni di instabilità generalizzata dei versanti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi edifici ed il completamento di quelli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originarie dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

**Aree AIT.1/2/3/4/5/6/7**, Aree destinate all'insediamento termale di San Casciano dei

Bagni / Aree destinate ad attrezzature sportive ad esso correlate

FATTIBILITA': 3 – la fattibilità espressa per l'area degli stabilimenti termali di San Casciano dei Bagni riprende le indicazioni espresse nella variante al PdF. La realizzazione delle opere di contenimento del movimento franoso a monte delle più recenti strutture e vasche termali non sono sufficienti attualmente a stabilizzare anche la parte a valle, che mostra tutt'ora di essere sede di movimenti gravitativi.

PRESCRIZIONI: Ai fini della quantificazione dei movimenti gravitativi ancora in atto dovrà essere prevista una campagna di monitoraggio tramite installazione di piezometri ed inclinometri ove non siano già presenti e funzionanti correttamente. Sulla base dei risultati dovrà essere progettata la realizzazione di interventi tesi alla definitiva stabilizzazione dell'area. Nell'area denominata AIT.7, coperta completamente da **vincolo di inedificabilità** come indicata sulla tavola della fattibilità F01, viene proibita la realizzazione di qualunque nuova struttura. **Il vincolo di inedificabilità** si estende parzialmente anche alle aree limitrofe AIT.2 e AIT.5

**Area VA.20, Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e recupero in  
prossimità degli impianti termali di San Casciano dei Bagni.**

**FATTIBILITA'**: 3 – la fattibilità espressa per l'area degli stabilimenti termali di San Casciano dei Bagni riprende le indicazioni espresse nella variante al PdF. La realizzazione delle opere di contenimento del movimento franoso non sono sufficienti attualmente a stabilizzare anche la parte a valle, che mostra tutt'ora di essere sede di movimenti gravitativi.

**PRESCRIZIONI**: Ai fini della quantificazione dei movimenti gravitativi ancora in atto dovrà essere prevista una campagna di monitoraggio tramite installazione di piezometri ed inclinometri ove non siano già presenti e funzionanti correttamente. Data la presenza di movimenti franosi tutt'ora in atto, qualunque intervento sugli edifici esistenti dovrà essere preceduto da una accurata indagine geognostica finalizzata a definire le condizioni di stabilità e del versante e lo stato dell'edificato presente. Non potranno essere realizzati ulteriori carichi sul terreno.

**SCHEDA DI PROGETTO 8**

**Area Ne.4 Ambiti di nuova edificazione in località Focaiole Alta**

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale

**FUNZIONI**: Quelle previste dall'art. 20 (Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale).

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA**: 3

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**: 1

**FATTIBILITA'**: 3 – l'area si trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni (Flysch di Santa Fiora) che possono presentare localmente caratteristiche geotecniche scadenti o favorire fenomeni di instabilità generalizzata dei versanti

**PRESCRIZIONI**: In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

---

## INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – CELLE SUL RIGO

---

### SCHEDA DI PROGETTO 5

#### Comparto 5.C **Area NE.3** Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale in Loc. Ferrale

**FATTIBILITA':** 3 – L'intervento di nuova urbanizzazione interesserà un'area che si trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni geologiche costituite da conglomerati pliocenici la cui cementazione presenta in genere caratteri discontinui.

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### Comparto 5.D **Area NE.2** Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale in Via della Fiera Vecchia

**FATTIBILITA':** 3 – L'intervento di nuova edificazione interesserà un'area che si trova in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e si imposta su formazioni geologiche costituite da conglomerati pliocenici la cui cementazione presenta in genere caratteri discontinui. In passato sono stati già effettuati interventi di stabilizzazione del pendio a seguito di limitati smottamenti.

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originarie dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

**Aree ACC.7 e AC.2/4** Ambiti di recente formazione consolidati / da integrare fra Via del Poggio, Via Mancioti e Via della Fiera Vecchia

**FATTIBILITA'**: 3 – Le aree in questione occupano la parte sommitale di estesi movimenti franosi che interessano tutto il versante a Sud-Est dell'abitato di Celle sul Rigo. La lottizzazione AC.4 si trova inoltre su terreni acclivi.

**PRESCRIZIONI**: Qualunque intervento nelle lottizzazioni in questione dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità del versante immediatamente a Sud-Est data la presenza di un esteso movimento franoso che giunge ad interessare il versante fino sotto le costruzioni già esistenti. Lo studio dovrà dimostrare che le lottizzazioni in questione non verranno interessate da dissesti connessi alla frana. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora la stabilità della scarpata sia compromessa.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

**Area P.2** Parcheggio Via Torno al Fosso

**FATTIBILITA'**: 3 – Il parcheggio verrà realizzato su un versante a forte acclività su formazioni plioceniche di caratteristiche geotecniche generalmente scadenti. Il versante ad Est è inoltre interessato dall'esteso movimento franoso di Celle sul Rigo.

**PRESCRIZIONI**: Anche se la realizzazione del parcheggio non prevede particolari strutture che vadano a generare carichi sul versante, la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, su di un pendio ad elevata acclività, impone di limitare la realizzazione di sbancamenti al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata una indagine geognostica preventiva per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità del versante, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

**Aree VA.7** Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

**FATTIBILITA'**: 3 – Le aree in questione occupano la parte sommitale di estesi movimenti franosi che interessano tutto il versante a Sud-Est dell'abitato di Celle sul Rigo.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento sulle infrastrutture esistenti dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità del versante su cui risiede l'area in questione. Lo studio dovrà innanzitutto verificare l'integrità strutturale dell'edificio esistente. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora la stabilità dell'area in questione sia compromessa.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

**Aree ACC.4/9 e AC.3 Ambiti di recente formazione consolidati e da integrare in  
località il Pianetto**

**FATTIBILITÀ':** 3 – L'area è localizzata sulla sommità relativamente pianeggiante del rilievo del Pianetto, e non presenta di per se condizioni morfologiche particolarmente sfavorevoli, tuttavia l'estrema vicinanza di dissesti gravitativi interessanti il versante immediatamente ad Ovest induce a considerarne cautelativamente le possibili interazioni. La fattibilità è correlata all'evoluzione e all'arretramento di questi dissesti.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento nella porzione di lottizzazione localizzata in prossimità del versante Ovest dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità del versante stesso, data la presenza di un esteso movimento franoso che giunge ad interessare il versante fino sotto le costruzioni già esistenti. Lo studio dovrà dimostrare che le lottizzazioni in questione non verranno interessate da dissesti connessi alla frana. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora la stabilità della scarpata sia compromessa.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Area VA.5 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia**

**FATTIBILITÀ:** 3 – L'area è a ridosso di una depressione valliva, interessata da dissesti gravitativi. Ciò induce a considerarne cautelativamente le possibili interazioni. La fattibilità è correlata all'evoluzione e all'arretramento di questi dissesti.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento nella porzione di lottizzazione localizzata in prossimità del versante Ovest dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità del versante stesso, data la presenza di un esteso movimento franoso che giunge ad interessare il versante fino sotto le costruzioni già esistenti. Lo studio dovrà dimostrare che la lottizzazione in questione non verrà interessata da dissesti connessi alla frana.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Area P.1 Parcheggio limitrofo al Centro storico di Celle sul Rigo**

**FATTIBILITÀ:** 3 – Il parcheggio occupa la parte sommitale dell'esteso movimento franoso che interessa tutto il versante a Sud-Est dell'abitato di Celle sul Rigo. La fattibilità geologica è correlata all'evoluzione di questi dissesti.

**PRESCRIZIONI:** Anche se la realizzazione del parcheggio non prevede particolari strutture che vadano a generare carichi sul versante, la presenza di terreni di natura argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, e la vicinanza della testata della frana di Celle sul Rigo, impone di limitare la realizzazione di sbancamenti al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata una indagine geognostica preventiva per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità del versante, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

#### **Area CM.1 Attrezzature e servizi cimiteriali di Celle sul Rigo**

**FATTIBILITÀ:** 3 – Fattibilità condizionata sia dalle condizioni morfologiche che dalla presenza di movimenti franosi attivi nella sottostante vallecola.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento di espansione dell'area cimiteriale sul versante di Sud Est, con dovrà prevedere la realizzazione di uno studio della stabilità del versante stesso, data la presenza di movimenti franosi diffusi. Lo studio dovrà dimostrare che il versante in questione non è interessato da dissesti che potrebbero in futuro compromettere la stabilità delle nuove strutture cimiteriali. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora la stabilità del versante sia compromessa.

Sempre in relazione alla classe di fattibilità, assegnata per l'affioramento di depositi sabbioso-limosi pliocenici generalmente dotati di scadenti

caratteristiche geotecniche, comunque dotati di media permeabilità, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia fondale più appropriata e la determinazione della profondità della falda idrica ed il suo monitoraggio nel corso del tempo.

Data la specificità dell'intervento, sarà necessaria inoltre l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di garantire l'idoneità dei terreni per l'inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

**Aree ACC.1 e AC.1 Ambiti di recente formazione consolidati e da integrare In località  
Colombaio**

**FATTIBILITA': 3** – L'area in questione occupa una posizione di alto morfologico rispetto ai versanti circostanti, che sono interessati da movimenti gravitativi diffusi e in attività.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità dei versanti, data la presenza di movimenti franosi e instabilità diffusa sui versanti prospicienti le costruzioni già esistenti. Lo studio dovrà dimostrare che le lottizzazioni in questione non verranno interessate dai dissesti attivi sui versanti. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora sia dimostrata la presenza di dissesti attivi.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

**Aree AP.1 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione  
ambientale, in località Colombaio**

**FATTIBILITA': 3** – L'area in questione occupa una posizione di alto morfologico rispetto ai versanti circostanti, che sono interessati da movimenti gravitativi diffusi e in attività. La fattibilità risulta condizionata dalla vicinanza dei movimenti franosi attivi che circondano l'area.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità dei versanti, data la presenza di movimenti franosi e instabilità diffusa sui versanti prospicienti le costruzioni già esistenti. Lo studio dovrà dimostrare che le lottizzazioni in questione non verranno interessate dai dissesti attivi sui versanti. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora sia dimostrata la presenza di dissesti attivi.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del

complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Aree IE.1 Realizzazione di un'isola ecologica in località Colombaio**

**FATTIBILITA'**: 3 – gli interventi previsti verranno realizzati a ridosso di un'area a pericolosità 3, legata ai processi gravitativi esistenti sul versante immediatamente sottostante.

**PRESCRIZIONI**: Qualunque intervento è in quest'area è subordinato alla messa in sicurezza della porzione prospiciente la scarpata che si sviluppa nel versante sottostante. Dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata anche in funzione dei carichi previsti per la tipologia di destinazione dell'area.

Si renderà inoltre necessario uno studio della stabilità complessiva dei versanti sottostanti; lo studio dovrà fornire le indicazioni necessarie alla messa in sicurezza dell'area destinata al trattamento dei rifiuti. Data la natura potenzialmente inquinante del materiale trattato, si dovranno attuare inoltre tutte le misure cautelative necessarie al fine di evitare sversamenti accidentali di materiale.

#### **Aree STS.1 Aree destinate alla distribuzione di carburanti e alle stazioni di servizio presso l'incrocio fra la SS della valle del Rigo e la SS del Polacco**

**FATTIBILITA'**: 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti, in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività interessata da fenomeni di forte erosione e movimenti gravitativi diffusi.

**PRESCRIZIONI**: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio, e dagli scavi per il posizionamento dei depositi di carburante; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dato che la lottizzazione sorgerà su un versante molto acclive su terreni potenzialmente cedevoli, dovrà essere valutata la stabilità del versante sottostante, anche in funzione dell'aumento di carico a monte che verrà prodotto dalle opere in realizzazione. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.



---

### Area ID.1 Impianti di depurazione di Celle sul Rigo

---

FATTIBILITA': 3 – L'area si trova in condizioni morfologiche sfavorevoli, su versanti acclivi. La fattibilità rimane condizionata dalle condizioni morfologiche.

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi impianti o il completamento degli esistenti dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'impianto; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive, dovrà essere valutata la stabilità delle pareti originarie dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

---

### Aree VSP.2 - Aree destinate ad attrezzature sportive

---

FATTIBILITA': 3 – Le aree in questione occupano la parte sommitale di estesi movimenti franosi che interessano tutto il versante a Sud-Est dell'abitato di Celle sul Rigo. La lottizzazione AC.4 si trova inoltre su terreni acclivi.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento nelle lottizzazioni in questione dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità del versante su cui risiedono gli impianti sportivi, data la presenza di un esteso movimento franoso che interessa il versante. Lo studio dovrà dimostrare la stabilità dei terreni su cui sono realizzate le strutture sportive. Dovrà essere verificata l'integrità strutturale delle infrastrutture già presenti.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

SCHEDA DI PROGETTO 6

**Area NE.1** Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale e potenziamento della rete viaria, AC.1 Ambiti di recente formazione da integrare in Via delle Cantine

**FATTIBILITA'**: 3 – fattibilità condizionata dalla realizzazione di estesi interventi di edificazione in terreno in condizioni di acclività ed in presenza di scarpate e rotture di pendio.

**PRESCRIZIONI**: L'acclività generale del versante sede di nuova edificazione, e la presenza di scarpate nella porzione orientale della lottizzazione, impone di procedere, preventivamente alla realizzazione di qualsiasi struttura, all'esecuzione di una accurata campagna geognostica tesa a valutare la stabilità stessa del versante; Dovrà essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione di eventuali scavi necessari alla costruzione che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Per le realizzazioni di nuovi edifici e della viabilità di servizio dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

SCHEDA DI PROGETTO 7

**Comparto 7 Area NE.2** Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale fra Via della Sala e via XXV Aprile

**FATTIBILITA'**: 3 – fattibilità condizionata dalla presenza di fenomeni di soliflusso che sembrano interessare almeno gli strati più superficiali del terreno.

**PRESCRIZIONI**: La testimonianza di probabili movimenti superficiali di suolo agenti sul versante di nuova edificazione impone di procedere, preventivamente alla realizzazione di qualsiasi struttura, all'esecuzione di una accurata campagna geognostica tesa a valutare la stabilità stessa del versante; nello specifico dovrà essere indagata la presenza di soliflussi attivi e la profondità dell'eventuale piano di scorrimento. Dovrà quindi essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione di eventuali scavi necessari alla costruzione che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Per le realizzazione di nuovi edifici dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Aree ACC.8 e AC.6/7 Ambiti di recente formazione consolidati e da integrare in Via**

XXV Aprile

**FATTIBILITA': 3** – La fattibilità è condizionata dalla morfologia del versante che accoglierà le nuove edificazioni, che si imposta su sedimenti argillosi e sabbiosi a pendenze superiori al 15%, dando luogo ad alcuni fenomeni di soliflusso che sembrano interessare almeno gli strati più superficiali del terreno

**PRESCRIZIONI:** La testimonianza di probabili movimenti superficiali di suolo agenti sul versante di nuova edificazione impone di procedere, preventivamente alla realizzazione di qualsiasi struttura, all'esecuzione di una accurata campagna geognostica tesa a valutare la stabilità stessa del versante; nello specifico dovrà essere indagata la presenza di soliflussi attivi e la profondità dell'eventuale piano di scorrimento. Dovrà quindi essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione di eventuali scavi necessari alla costruzione che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Aree AC.5 Ambiti di recente formazione da integrare in Loc. Poderuccio**

**FATTIBILITA': 3** – La fattibilità è condizionata dalla morfologia del versante che accoglierà le nuove edificazioni, che si imposta su sedimenti argillosi e sabbiosi in condizioni di acclività.

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere

eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

**Aree AP.1 e NAP.1 Aree produttive di nuova espansione e da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale in via del Pianetto**

**FATTIBILITA':** 3 - Il versante che accoglierà le nuove edificazioni si imposta su sedimenti argillosi e sabbiosi a pendenze superiori al 15%, dando luogo ad alcuni fenomeni di soliflusso che sembrano interessare almeno gli strati più superficiali del terreno. La fattibilità è condizionata dall'evoluzione di questi dissesti.

**PRESCRIZIONI:** La testimonianza di probabili movimenti superficiali di suolo agenti sul versante di nuova edificazione impone di procedere, preventivamente alla realizzazione di qualsiasi struttura, all'esecuzione di una accurata campagna geognostica tesa a valutare la stabilità stessa del versante; nello specifico dovrà essere indagata la presenza di soliflussi attivi e la profondità dell'eventuale piano di scorrimento. Dovrà quindi essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione di eventuali scavi necessari alla costruzione che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Per le realizzazione di nuovi edifici, espansione di edifici già esistenti, ricostruzione previa demolizione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

**Area CS.1 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

**FATTIBILITA':** 3 – fattibilità condizionata da cedimenti localizzati dei terreni di fondazione, senza alcun indizio di dissesti gravitativi di più ampio ambito, che hanno provocato fino ad oggi lesioni nell'edificio attuale.

**PRESCRIZIONI:** In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni fondazionali con scadenti qualità geotecniche probabile causa dei cedimenti all'origine delle lesioni dell'edificio esistente, in caso di demolizione e costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. Nel caso di riutilizzazione dell'edificio esistente, le stesse indagini dovranno servire alla progettazione di interventi di consolidazione del terreno e delle fondazioni stesse.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

La ristrutturazione o l'adeguamento dei volumi già esistenti dovranno avvenire previo consolidamento delle opere esistenti con le modalità ritenute più appropriate sulla base delle indagini geotecniche eseguite.

#### Tratto di nuova viabilità S.2 da via Giuseppe Mazzini a via del Pianetto

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata alla realizzazione dei tratti che attraversano le parti più acclivi del versante

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per le condizioni di forte acclività di alcuni tratti della viabilità, su terreni prevalentemente sabbiosi di scadenti caratteristiche geotecniche, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia di fondo stradale più idonea in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni. L'indagine dovrà infine evidenziare, eventuali situazioni di instabilità del versante e procedere alla stabilizzazione prima della realizzazione del nuovo tratto di viabilità.

#### Area CH.1 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico – Attrezzature religiose

FATTIBILITA': 3

PRESCRIZIONI: Data la tipologia dei terreni fondali, costituiti da sedimenti sabbiosi, qualunque intervento di nuova edificazione dovrà prevedere la programmazione una campagna di indagini geotecniche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

#### Area CM.1 Attrezzature e servizi cimiteriali di Palazzone

FATTIBILITA': 3 - Fattibilità condizionata dalla specificità dell'intervento.

PRESCRIZIONI: Nel caso di ampliamento dell'attuale cimitero con realizzazione di nuove strutture murarie o di utilizzo specifico, dovrà essere prevista una campagna di indagini geotecniche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. Sarà necessaria l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di garantire l'idoneità dei terreni per l'inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

#### Area CM.2 Attrezzature e servizi cimiteriali di Palazzone

FATTIBILITA': 3 - Fattibilità condizionata dalla specificità dell'intervento.

PRESCRIZIONI: Nel caso di ampliamento dell'attuale cimitero con realizzazione di nuove strutture murarie o di utilizzo specifico, dovrà essere prevista una campagna di indagini geotecniche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. Sarà necessaria l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di

garantire l' idoneità dei terreni per l' inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

#### **Area ID.1 Impianti di fitodepurazione di Palazzone**

FATTIBILITA': 3 – L' area si trova in pianura, ubicata in un vallecola. Tuttavia il substrato, è costituito da terreni alluvionali ad alta permeabilità, che potrebbero facilmente assorbire i reflui dell' impianti e contaminare direttamente il reticolo fluviale.

PRESCRIZIONI: Dovranno essere realizzate le opportune indagini geologiche per la determinazione della permeabilità dei terreni.

### **INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – PONTE A RIGO**

#### **Area ZE.1 Area destinata ad attività estrattiva – zona artigianale**

FATTIBILITA': 3 – La fattibilità 3 risulta espressa in conformità al D.G.R. del 24 Luglio 1995 n°3886 e successivi aggiornamenti.

#### **Aree AC.3/5 Ambiti di recente formazione da integrare**

FATTIBILITA': 3 – La fattibilità è condizionata dalla morfologia del versante che si imposta su sedimenti argillosi a pendenze elevate.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l' individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell' edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

#### **Area P.2/3 Parcheggi**

FATTIBILITA': 3 – I parcheggi verranno realizzati completamente o in parte su versanti acclivi e su formazioni plioceniche di caratteristiche geotecniche generalmente scadenti.

PRESCRIZIONI: Anche se la realizzazione dei parcheggi non prevede particolari strutture che vadano a generare carichi sul versante, la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, su pendii acclivi, impone di limitare la realizzazione di sbancamenti al minimo necessario, contenendone possibilmente l' altezza. Eventualmente dovrà essere programmata una indagine geognostica preventiva per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità del versante, sia in fase

di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

#### **Area GPL.1 Impianti GPL di Ponte a Rigo**

**PRESCRIZIONI:** – L'area si trova in condizioni morfologiche sfavorevoli, l'acclività del versante costituito da terreni sabbioso-argillosi di scarse proprietà geotecniche impone la messa in sicurezza di eventuali sbancamenti per evitare cedimenti degli stessi anche in tempi successivi alla loro realizzazione.

#### **Area CH.1 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico – Attrezzature religiose**

**FATTIBILITA':** 3

**PRESCRIZIONI:** Data la tipologia dei terreni fondali, costituiti da argille, qualunque intervento di nuova edificazione dovrà prevedere la programmazione una campagna di indagini geotecniche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

#### **Aree AP.2 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale, in località La Fornace**

**FATTIBILITA':** 3 – L'area in questione occupa una posizione di pianura, dove attualmente risiedono gli edifici già costruiti, ed una parte che comprende parte del versante da cui in passato veniva estratta l'argilla. La fattibilità risulta condizionata dalle condizioni della porzione di versante in passato interessate dalle attività estrattive.

**PRESCRIZIONI:** Qualunque intervento dovrà essere necessariamente preceduto da uno studio della stabilità dei versanti, data la presenza di movimenti franosi e instabilità diffusa sui versanti prospicienti le costruzioni già esistenti. Eventuali accumuli di materiale già movimentato dovranno essere rimossi. Lo studio dovrà inoltre fornire indicazioni utili per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo qualora sia dimostrata la presenza di dissesti attivi.

In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

## INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – AREE EXTRAURBANE

---

**Aree ATA** Area destinata a strutture turistico – alberghiere in loc. Crinaccio e loc. Ranciole

**FATTIBILITA'**: 3 – La fattibilità è condizionata dalla morfologia del versante che si imposta su formazioni flyschoidi con caratteristiche reologiche a tratti scadenti.

**PRESCRIZIONI**: In relazione alla classe di fattibilità, per la realizzazione di nuovi volumi, anche in caso di demolizione e costruzione, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.



**ALLEGATO D)**

**Quadro previsionale strategico**

Nella seguente tabella è riportato, nella prima colonna, il dimensionamento del PS espresso in numero di alloggi per un totale di 155. Nella seconda colonna è riportato il “prelievo” effettuato dal Regolamento Urbanistico che si è attestato su 146 alloggi ma, di fatto, ha introdotto come parametro di riferimento la Superficie Netta di pavimento (Snp) per un totale di 18.366 mq. Da notare che in tale sede, per l'UTOE di Celle sul Rigo, è stato superato il parametro fissato dal PS, introducendo 42 alloggi sui 30 previsti dal PS.

Nella terza colonna è riportato il dimensionamento conseguente alla variante al RU con la quale si innalza il numero degli alloggi al massimo consentito dal PS (155) ma allo stesso tempo si diminuiscono le densità e quindi i metri quadrati di Snp, passando dai 18.366 mq del Ru ai 17.860 della variante (-500 mq.).

Nella quarta colonna è riportato il “delta” tra variante e Ru che evidenzia quanto sopra riportato.

Nella sesta colonna viene riportato il saldo residuo del PS.

	Previsioni PS	Prelievo RU		Variante RU		Variante RU - RU		Saldo residuo PS (PS-variante RU)
		Alloggi (num. massimo)	Snp (mq.)	Alloggi (num. massimo)	Snp (mq.)	Alloggi (num.)	Snp (mq.)	Alloggi (num.)
San Casciano dei Bagni UTOE 1.1 L'insediamento storico	/	/	/	/	/	/	/	/
San Casciano dei Bagni UTOE 1.2 Nuove espansioni	80	62	8.790	68	8.500	6	-290	12
San Casciano dei Bagni UTOE 1.3 Le Terme	/	/	/	/	/	/	/	/
San Casciano dei Bagni UTOE 1.4 Sassone	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>San Casciano dei Bagni Totale</b>	<b>80</b>	<b>62</b>	<b>8.790</b>	<b>68</b>	<b>8.500</b>	<b>6</b>	<b>-290</b>	<b>12</b>
Celle sul Rigo UTOE 2.1 L'insediamento storico	/	/	/	/	/	/	/	/
Celle sul Rigo UTOE 2.2 Il Poggio e il Pianetto	30	42	6.160	42	6.160	0	0	12
<b>Celle sul Rigo Totale</b>	<b>30</b>	<b>42</b>	<b>6.160</b>	<b>42</b>	<b>6.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>
Palazzone UTOE 3.1 Nucleo di Palazzone	/	/	/	/	/	/	/	/
Palazzone UTOE 3.2 Via Piana	25	22	3.416	25	3.200	3	-216	0
<b>Palazzone Totale</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>3.416</b>	<b>25</b>	<b>3.200</b>	<b>3</b>	<b>-216</b>	<b>0</b>
<b>Ponte a Rigo</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>San Casciano dei Bagni Extraurbano</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>155</b>	<b>146</b>	<b>18.366</b>	<b>155</b>	<b>17.860</b>	<b>9</b>	<b>-506</b>	<b>0</b>