



Ottobre 2017

RU
var 1

Norme Tecniche di Attuazione

Firmato digitalmente da

Silvia ARNOFI

Adozione: Delibera C.C. n 77 del 30.12.2016 e n. 5 del 01.02.2017

Approvazione: Delibera C.C. n..... del

O = Ordine degli
Architetti PPC di Roma
e provincia/80053110583
C = IT

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco : Giacomo Grazi

Assessore all'Urbanistica: Michele Cortonicchi

Responsabile Unico del procedimento e responsabile Area Tecnica: Alessandro Valtriani

Garante della Comunicazione: Michele Pinsuti

Progettista, coordinamento generale e VAS: Silvia Arnofi

Collaborazione alla progettazione urbanistica: Paola Loglisci

SIT Sistema Informativo Geografico: Paola Loglisci, Renata Giavara

Geologia: Franco Bulgarelli, Luigi Bigazzi, Alessandro Berni

In copertina: Joseph Pennell, *Veduta di Torrita*, Firenze, Uffizi, Gabinetto Disegni e Stampe

NB In **rosso mattone** è riportato il testo del RU come approvato nel 2013. In nero le parti settima e ottava, integralmente aggiunte e le parti inserite dalla variante nel resto del testo. Le correzioni dei refusi riportate in **rosso chiaro** erano state approvate circa un anno dopo l'approvazione del RU, con DCC n. 12 del 08.04.2014. Si approfitta della presente Variante n.1 per assumerle definitivamente nel testo vigente.

INDICE

PARTE PRIMA – GENERALITÀ	1
Titolo I – Caratteri del Regolamento Urbanistico.....	1
Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione.....	1
Art. 2 - Documenti costitutivi.....	2
Relazione illustrativa.....	2
Art. 3 – Struttura e organizzazione delle norme.....	3
Art. 4 - Efficacia	3
Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie.....	4
Art. 6 - Poteri di deroga	4
Art. 7 – Raccordo con il Regolamento Edilizio	5
Titolo II – Parametri e termini urbanistici.....	5
Art. 8 – Superficie territoriale (St).....	5
Art. 9 – Indice territoriale (It).....	5
Art. 10 – Superficie fondiaria (Sf).....	5
Art. 11 – Indice fondario (If).....	5
Art. 12 – Superficie coperta (Sc).....	5
Art. 13 – Superficie permeabile	6
Art. 14 – Superficie utile (Su).....	6
Art. 16 – Superficie non residenziale o accessoria (Snr).....	6
Art. 15 – Superficie utile lorda (Sul).....	6
Art. 17 – Rapporto di copertura ($Rc = Sc/Sf \% = mq/mq$).....	7
Art. 18 – Volume edilizio	7
Art. 19 – Altezza dell'edificio (H)	8
Art. 20 – Distanza dai confini.....	8
Art. 21 – Distanza tra fabbricati	9
Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria.....	10
Art. 23 – Opere di urbanizzazione secondaria	10
PARTE SECONDA – LIMITI D'USO DELLE RISORSE	11
Titolo III – L'integrità del territorio	11
Art. 24 – Le invarianti strutturali.....	11
Art. 25 – Il vincolo idrogeologico.....	12
Art. 26 – Il vincolo paesaggistico ambientale	12
Art. 27 – Il vincolo storico artistico	12
Art. 28 – I boschi.....	12
Art. 29 – Siti archeologici.....	13
Art. 30 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua	13
Art. 31 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi della rete acquedottistica.....	14
Art. 32 - Aree di rispetto tartufigene	14
Art. 33 - Fasce di rispetto stradale	14
Art. 34 - Fasce di rispetto Ferroviarie	15
Art. 35 – Aree di rispetto cimiteriale	15

Titolo IV – Fattibilità geologica e idraulica delle azioni di Piano	16
Art. 36 - Valutazione della fattibilità degli interventi, con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione	16
Art. 37 - Fattibilità geomorfologica	16
Art. 38 - Fattibilità sismica	17
Art. 39 - Fattibilità idraulica	20
Art. 40 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico	22
Art. 40 bis - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico	23
Art. 41 - Tutela e gestione degli acquiferi	23
Art. 41 bis - Disciplina delle aree sensibili classe 1	24
Art. 41 ter - Disciplina delle aree sensibili classe 2	26
Art. 41 quater - Vulnerabilità degli acquiferi	27
Art. 41 quinquies - Disciplina attività estrattive	29
PARTE TERZA – ATTUAZIONE	30
Titolo V – Le UTOE e il dimensionamento del RU	30
Art. 42 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)	30
Art. 43 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U.	32
Art. 44 – Zone territoriali omogenee	33
Art. 45 - Perimetro centri abitati	33
Titolo VI – Le funzioni e le dotazioni urbanistiche	34
Art. 46 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	34
Art. 47 - Destinazioni d’uso	34
Art. 48 - Destinazione d’uso attuale	36
Art. 49 - Standard relativi alle destinazioni d’uso	36
Art. 50 - Opere di urbanizzazione eseguite da privati	37
Art. 51 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi	37
Art. 52 – Criteri per l’insediamento di attività commerciali	38
Titolo VII – Le attrezzature di servizio pubbliche	41
Art. 53 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune	41
Art. 54 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo	42
Art. 55 - Aree per l’istruzione	43
Art. 56 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti	43
Art. 57 - Verde pubblico	44
Art. 58 - Verde sportivo	44
Art. 59 – Parcheggi pubblici	44
Art. 60 – Aree per attrezzature cimiteriali	45
Titolo VIII - Modi d’intervento	45
Art. 61 - Strumenti di attuazione	45
Art. 62 – Intervento diretto	46
Art. 63 – Intervento diretto convenzionato (IC)	46
Art. 64 – Piani attuativi (PA)	46
Art. 65 - Piani Complessi di Intervento (PCI)	48
Art. 66 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)	48
Art. 67 - Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione	49
Art. 68 - La perequazione urbanistica	50
Art. 69 - Le classi dei suoli	51

Art. 70 - Regole perequative	51
Titolo IX – Tipi d'intervento	52
Art. 71 - Disciplina degli insediamenti esistenti	52
Art. 72 - Manutenzione ordinaria	52
Art. 73 - Manutenzione straordinaria	52
Art. 74 - Restauro e Risanamento conservativo	53
Art. 75 - Ristrutturazione edilizia.....	56
In aggiunta a quanto previsto dalla ri1, la ri2 può comportare:	57
Art. 76 - Disciplina delle trasformazioni	59
Art. 77 - Sostituzione edilizia	59
Art. 78 - Addizioni volumetriche	59
Art. 79 - Ristrutturazione urbanistica	61
Art. 80 - Nuova edificazione	61
Titolo X – Sostenibilità degli interventi	64
Art. 81 - Condizioni alle trasformazioni.....	64
Art. 82 - Disposizioni per il risparmio idrico	65
Art. 83 - Rete fognaria e depurazione	66
Art. 84 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera.....	67
Art. 85 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento	67
Art. 86 - Inquinamento luminoso.....	67
Art. 87 - Inquinamento elettromagnetico	68
Art. 88 – Classificazione acustica.....	68
Art. 89 – Gestione dei rifiuti	69
Art. 90 - Edilizia sostenibile	69
Art. 91 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni.....	70
Art. 92 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili	71
PARTE QUARTA – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI.....	73
Titolo XI – Suddivisione del sistema degli insediamenti.....	73
Art. 93 - Discipline dei sub sistemi insediativi	73
Art. 94 – Sub sistema insediativo dei centri storici (CS).....	73
Art. 95 – Sub sistema insediativo ad assetto consolidato.....	74
Art. 96 – Sub sistema insediativo ad assetto lineare	75
Art. 97 – Sub sistema insediativo ad impianto singolare	76
Art. 98 – Sub sistema insediativo produttivo	77
Art. 99 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato).....	78
Art. 100 – Depositi all'aperto	79
Titolo XII – Qualità degli insediamenti.....	80
Art. 101 - Componenti per la qualità degli insediamenti.....	80
Art. 102 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti	80
Art. 103 – Fruibilità dei servizi	81
Art. 104 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	82
Art. 105 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico.....	82
Art. 106 – Filari alberati	83
Art. 107 – Fascia verde	83

Art. 108 - Compensazione delle emissioni di CO ₂ : indice di piantumazione.....	83
Art. 109 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità.....	84
Art. 110 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno.....	84
Art. 111 - Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano.....	85
Art. 112 – Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti.....	86
PARTE QUINTA – IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE.....	87
Titolo XIII – Sub sistemi rurali	87
Art. 113 – SR_1 - Subsistema collinare ad indirizzo forestale	87
Art.114 – SR_2 - Subsistema collinare ad indirizzo agricolo	88
Art. 115 – SR_3 - Subsistema pedecollinare agricolo.....	89
Art. 116 – SR_4 - Sub sistema di pianura ad indirizzo agricolo.....	90
Titolo XIV – Zone produttive agricole	90
Art. 117 – Il territorio rurale: discipline generali di tutela	90
Art. 118 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi.....	91
Art. 119 - Interventi sul suolo e sottosuolo	92
Art. 120 - Interventi sui corsi d'acqua	94
Art. 121 - Impianti a rete e puntuali.....	95
Art. 122 - Percorsi vicinali ed interpoderali	96
Art. 123 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina	97
Art. 124 – Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale	98
Art. 125 - Aree di pertinenza degli aggregati.....	98
Art. 126 - I beni storico architettonici (BSA) del territorio aperto e loro aree di pertinenza.....	98
Art. 127 – Classificazione degli edifici	99
Art. 128 - Interventi sugli edifici.....	100
Art. 129 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici.....	102
Art. 130 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici	103
Art. 131 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati	104
Art. 132 – Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale.....	105
Art. 133 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti.....	105
Art. 134 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari	107
Art. 135 - Piscine pertinenziali in aree extraurbane.....	107
Art. 136 - Campi da tennis	108
Art. 137 - Recinzioni.....	108
Art. 138 - Nuovi edifici e annessi rurali	109
Art. 139 – Nuovi edifici ed annessi tramite PAPMAA: condizioni.....	110
Art. 140 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali.....	111
Art. 141 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale.....	113
Art. 142 - Agriturismo	114
Art. 143 – Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA.....	115
Art. 144 – Criteri di inserimento e documentazione per annessi che non richiedono PAPMAA ...	119
Art. 145 - Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.....	120
Art. 146 - Aree per campeggio.....	121
PARTE SESTA – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	123

Titolo XV – Sub sistemi infrastrutturali	123
Art. 147 – Articolazione del sistema della mobilità.....	123
Art. 148 - Sub sistema della ferrovia	123
Art. 149 - Sub sistema della viabilità extraurbana.....	123
AUTOSTRADE (A).....	123
STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE (C)	123
Art. 150 - Classificazione della rete stradale urbana	123
STRADE DI QUARTIERE (E2)	124
. via Grosseto	124
Art. 151 - Zone Residenziali a Traffico Moderato.....	124
Art. 152 - E2 Strade di quartiere.....	125
Art. 153 - Strade interzonal F1 ed F2	125
Art. 154 - Strade interzonal F3 e strade locali F4.....	126
Art. 155 - Altri aspetti prestazionali.....	126
Art. 156 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti (Tm).....	126
Art. 157 - Rete dei percorsi pedonali e ciclabili	127
Art. 158 - Itinerari pedonali	127
Art. 159 - Itinerari ciclabili	128
PARTE SETTIMA – GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU	129
Titolo XVI Riferimenti normativi generali per gli interventi in Variante	129
Art. 160 – Aggiornamento dei parametri urbanistici ed edilizi al Reg. 64/R del 2013.....	129
Art. 161 – Individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato	129
Art. 162. - Modalità di attuazione degli interventi della Variante n. 1	129
Art. 163 – I Progetti Unitari Convenzionati (PUC).....	130
Art. 164 - Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC	131
Art. 165 – Standard Urbanistici per gli interventi in variante.....	131
Art. 166 – Disciplina della compensazione urbanistica nei PUC.....	132
Tab.1 - STANDARD PER COMPENSAZIONE : mq di area in cessione per servizi pubblici / mq SUL	132
Tab.2 - STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM): euro/mq SapM.....	133
Titolo XVII – Integrazioni alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato	134
Capo I - Interventi finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e all'incremento dei servizi collettivi	134
Art. 167 - RE 1 Recupero edifici incongrui Via Grandi (UTOE 5).....	134
Art. 168 - RE 2 Recupero parte dell'edificio scolastico di via Roma per servizi sanitari (UTOE 5)	134
Art. 169 - RE 3 Recupero Ex Macello (UTOE 5)	134
Art. 170 - RE 4 Recupero volume dismesso in Loc. Le regge (UTOE 10).....	135
Capo II - Altri interventi visualizzati nelle Tavole della Variante n.1.....	135
Art. 171 – Nuove opere infrastrutturali indipendenti dai PUC.....	135
Titolo XVIII – Integrazioni alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale	135

Capo I - Riduzione di Piani Attuativi in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore	135
Art. 172 - PUC 4 "Refenero Sud – lotto 1 (centrale)" (UTOE 5, ex T_PA_01 e T_PA_05)	135
Art. 173 - PUC 5 "Refenero Sud – lotto 2 (estremità)" (UTOE 5, ex T_PA_05).....	136
Art. 174 - PUC 8 "Rammagliamento Via Francia - Via Molise (UTOE 5, ex T_PA_09).....	136
Art. 175 Art. 178 - PUC 9 "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (UTOE 5, ex T_PA_09)	137
Art. 176 Art. 179 - PUC 10 "Connessione Via 2 giugno-Via lago Trasimeno" (UTOE 5, ex T_PA_09).....	137
Art. 177 Art. 180 - PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord parte 1" (UTOE 5, ex T_PA_10).....	138
Art. 178 Art. 181 - PUC 13 "Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord - parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti" (UTOE 5, ex T_PA_11).....	139
Capo II - Riduzione di Interventi Convenzionati (IC) in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore	139
Art. 179 Art. 182 - PUC 14 "Completamento residenziale via Paganini nord" (UTOE 5, ex T_IC_02) .	139
Art. 180 Art. 183 - PUC 15 "Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi" (UTOE 5, ex T_IC_02).....	140
Art. 181 - PUC 16 "Parcheggio pubblico di Porta a Pago e servizi ristoro privati" (UTOE 5, ex T_IC_02).....	140
Art. 182 Art. 185 - PUC 17 "Attrezzatura del Verde pubblico di Via Pieroni" (UTOE 5, ex T_IC_11)....	141
Art. 183 - PUC 18 "Rammagliamento Via Lucca-Via Bologna.	141
Art. 184 Art. 187 - PUC 7 "Completamento di Via Moro in zona produttiva" (UTOE 2, parte in ex T_IC_07).....	141
Capo III - Progetti Unitari Convenzionati (PUC) introdotti ex novo e finalizzati alla realizzazione di OO.PP.....	142
Art. 185 Art. 188 - PUC 19 "Rammagliamento Via Po - Via Calabria" (UTOE 5)	142
Art. 186 Art. 189 - PUC 20 "Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi" (UTOE 5).....	142
Art. 187 Art. 190 - PUC 21 "Rammagliamento via Umbria - Via Grosseto e parcheggi pubblici e privati" (UTOE 5).....	143
Art. 188 Art. 191 - PUC 22 "Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna" (UTOE 5).....	143
Art. 189 Art. 192 - PUC 23 "Ampliamento del giardino della scuola" UTOE 5,	144
Art. 190 Art. 193 - PUC 24 "Completamento in Via di Rapolano" (UTOE 5).....	144
Art. 191 Art. 194 - PUC 25 "Completamento in Via Valletalle" (UTOE 5)	145
Art. 192 Art. 195 - PUC 11 "Completamento in via lago di Como" (UTOE 5)	145
Art. 193 Art. 196 - PUC 6 "Residenze di alto standard in Via Allende"	145
Art. 194 Art. 197 - PUC 26 "Ampliamento commerciale via Grosseto" (UTOE 5).....	146
Art. 195 Art. 198 - PUC 27 "Completamento in Via Massa Carrara" (UTOE 5).....	146
Art. 196 - PUC 28 "Attrezzature ricreative in Via del Poggiolo" (UTOE 5)	147

PARTE OTTAVA – LA FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU..... 148

Art. 197 Art. 199 Fattibilità degli interventi: principi generali.....	148
Art. 198 Art. 200 - Fattibilità Geologica (F.G.)	148
Art. 199 Art. 201 - Fattibilità sismica (F.S.)	148
Art. 200 Art. 202 - Fattibilità idraulica (F.I.)	148

Allegato 1 - Schede di indirizzo degli interventi PA e IC modificate dalla variante n.1

DOCUMENTI NON ALLEGATI PERCHE' NON MODIFICATI DALLA VARIANTE N.1:

Allegato 2 - Schede del rilievo dell'edificato del territorio aperto

Allegato 3 – Schede d'indirizzo per le nuove edificazioni (eliminate perché coincidenti con l'art. 80 NTA)

Allegato 4 - Abaco per la progettazione degli spazi stradali

Appendice A – Glossario (non modificato da variante n. 1)

PARTE PRIMA – GENERALITÀ

Titolo I – Caratteri del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU) è l'atto del governo del territorio che definisce l'uso del territorio del Comune di Torrita di Siena e le modalità di attuazione degli interventi su di esso, disciplinando l'attività urbanistica ed edilizia e regolandone le trasformazioni e le utilizzazioni nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente Regolamento Urbanistico:

- contiene la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, finalizzata al mantenimento ed al miglioramento dei caratteri e dei livelli prestazionali delle risorse del territorio;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche dei luoghi;
- precisa i requisiti che sono richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale;
- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, che negli insediamenti urbani, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina, dettata dal medesimo Regolamento Urbanistico, si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi o di progetti unitari o di progetti di opere pubbliche e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia attribuendo direttamente a determinati immobili o complessi d'immobili, le relative destinazioni d'uso, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi o progetti unitari o progetti di opere pubbliche;

3. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento agli elementi rappresentati nelle tavole di progetto ed alle presenti norme tecniche, contiene:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, comprendente:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati, nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e

dell'accessibilità, gli atti di competenza del Comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, che individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- gli interventi per il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle aree da questa interessate;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- la disciplina della perequazione, di cui all'articolo 60 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

4. Il Regolamento Urbanistico approfondisce ed integra il quadro conoscitivo di riferimento del Piano Strutturale attraverso gli studi e le indagini contenute negli elaborati di cui al successivo art. 2.

Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

Il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico

Studi idrologico-idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico Studio di traffico – Relazione illustrativa

Carta della intervisibilità scala 1:10.000

Carta della radiazione solare scala 1:10.000

Carta della densità dell'edificato scala 1:10.000

Crescita dei sedimi edificati scala 1:10.000

Rilievo ambiti urbani – uso piani terra scala 1:2000

Il Progetto del Regolamento Urbanistico

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione Appendice A -

Glossario

Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC

Allegato 2 – Schede di intervento per gli edifici di valore Allegato 3 –

Abaco per la progettazione degli spazi stradali

Scenario territoriale scala 1:10.000

Tavole Disciplina del territorio: le aree extra urbane scala 1:10.000

Tavole Disciplina del territorio: le aree urbane scala 1:2.000

Carte delle fattibilità scala 1:2.000

Relazione di fattibilità

2. Tutti i documenti costitutivi del Piano, di cui al precedente comma 1, risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura e interpretazione del Regolamento

urbanistico del Comune di Torrita di Siena.

Art. 3 – Struttura e organizzazione delle norme

1. L'organizzazione delle presenti norme è data dalle Parti, che corrispondono agli argomenti principali che affronta il piano; ciascuna parte è poi suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelli.

2. Nella *Parte prima – Generalità*, sono dettate disposizioni sui caratteri del piano, il livello di coerenza della disciplina e le salvaguardie da rispettare nella fase di transizione, dal vecchio PRG, alla definitiva approvazione del RU. Viene inoltre fornito il significato che assumono nel piano alcuni termini e parametri, che sono la base di riferimento per il disegno urbanistico.

3. Nella *Parte seconda – Limiti d'uso delle risorse*, sono dettate disposizioni garantiscono il mantenimento dell'integrità fisica del territorio di Torrita di Siena: la tutela delle invariati strutturali individuate dal PS, i vincoli riguardanti le risorse e i beni sottoposti a tutela e i limiti da porsi per le fasce di rispetto. Sono infine dettate le condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica delle azioni di Piano.

4. Nella *Parte terza – Attuazione*, sono dettate disposizioni per il dimensionamento delle previsioni riferito alle funzioni principali e per il rispetto gli standard urbanistici, i criteri per la zonizzazione di cui al D.M. 1444 e per la delimitazione dei centri abitati. Vengono definite le diverse destinazioni d'uso e disciplinate le dotazioni urbanistiche e le attrezzature di servizio pubbliche. Sono individuate le modalità con cui si attua il RU e definiti i tipi d'intervento ammessi sul territorio comunale. Infine vengono dettate le ulteriori condizioni alle trasformazioni del territorio, per la mitigazione degli effetti da queste derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili e più in generale, per il rispetto del sistema ambientale.

5. Nella *Parte quarta – Il sistema degli insediamenti*, sono dettate le discipline generali per i sub sistemi insediativi individuati dal PS su tutto il territorio comunale, a cui si aggiungono le disposizioni per il raggiungimento di una più elevata qualità urbanistica ed ambientale degli ambiti urbani.

6. Nella *Parte quinta – Il sistema del territorio rurale*, sono dettate le disposizioni generali per i sub sistemi rurali individuati dal PS su tutto il territorio comunale e vengono disciplinate le attività consentite e gli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti nelle aree agricole, anche sulla base della classificazione del patrimonio edilizio di valore esistente.

7. Nella *Parte sesta – Il sistema infrastrutturale*, sono dettate disposizioni sulla viabilità, sia carrabile, che ciclopedonale e più in generale per il sistema della mobilità; viene qui effettuata la classificazione della rete ai sensi del nuovo Codice della strada e vengono stabiliti i limiti che devono essere osservati nelle zone residenziali a traffico moderato.

8. Nella *Parte settima – Gli interventi della Variante n.1 al RU (2016)*, sono riportati gli interventi inseriti dalla Variante stessa.

9. Nella *Parte ottava – La fattibilità geologica degli interventi in variante*, sono riportate le classificazioni geologiche ai sensi delle normative vigenti.

10. L'Appendice A e gli Allegati 1, 2 e 3, devono essere considerati, a tutti gli effetti, parte integrante delle presenti norme e specificano le ulteriori discipline che devono essere osservate per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Art. 4 - Efficacia

1. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Torrita di Siena, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 953 del 25.08.1997, pubblicata sul BURT n. 38 del 24.09.1997 e rettificato con DGRT n. 999 del 08.09.1997.

2. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per quanto previsto dai commi 5, 6 e 7, dell'art. 55 della LR 1/05, ovvero le previsioni relative a:

a) le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) le aree sottoposte a piano attuativo (PA) e alla disciplina della perequazione di cui al successivo art. 70;

c) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, che perdono la loro efficacia decorsi cinque anni dall'approvazione del R.U., se non siano stati approvati, entro detto termine, i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

I piani attuativi di iniziativa privata, previsti nel presente R.U., decadono allorché, nel quinquennio decorrente dall'approvazione dello stesso regolamento, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o non si siano impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla pianificazione stessa.

3. La disciplina dettata dal presente Regolamento Urbanistico trova applicazione nell'intero territorio comunale, compreso le parti in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico e per le quali trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dalle presenti norme.

4. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico sarà redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti, di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i..

Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della LR 1/2005 ed all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.

2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le sue previsioni, inoltre:

- l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

- è sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi in contrasto, che non risultino già rilasciati e delle Denunce di Inizio Attività (DIA) in contrasto, per le quali non siano decorsi i 20 giorni dalla completezza formale della documentazione, ai sensi dell'art. 82 L.R. 01/2005;

- per i Piani Attuativi e per i piani aziendali con valore di piano attuativo di cui ai successivi artt. 64 e 66, sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali loro varianti sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste.

3. Sono esclusi dalle presenti salvaguardie i titoli abilitativi che discendono da P.A. già approvati e convenzionati alla data di adozione del RU.

4. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire ed alle DIA, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono valutate con riferimento alla normativa previgente allo stesso RU, purché non aumentino le quantità edificabili previste dal titolo abilitativo già rilasciato.

5. Le presenti misure di salvaguardia operano fino all'efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 6 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art. 41 *quater*, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come aggiunto dall'art. 16, della Legge 16 agosto 1967, n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di

agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 7 – Raccordo con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico-edilizia, integrano le presenti norme e i relativi allegati, fermo restando che comunque, in caso di contrasto o difformità, prevarrà la disciplina introdotta dal R.U.

2. Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà elaborata nella stesura del nuovo Regolamento Edilizio, relativamente all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, all'edilizia sostenibile, alla qualità urbana, alla tutela e valorizzazione degli insediamenti, secondo i disposti della vigente normativa in materia ed in particolare della L.R. 1/05 e s. m. e i. e dei relativi regolamenti. In particolare il RE Comunale dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all'edilizia sostenibile.

Titolo II – Parametri e termini urbanistici

Art. 8 – Superficie territoriale (St)

1. Superficie totale di un'area delimitata da un atto di pianificazione territoriale, compreso quella occupata dagli edifici, dalle loro pertinenze e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, escluso eventuali fasce di rispetto.

Art. 9 – Indice territoriale (It)

L'indice territoriale è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ($It = V/mq = mc/mq$).

Art. 10 – Superficie fondiaria (Sf)

1. Superficie occupata o destinata agli edifici e loro pertinenze, escluso quella per uso pubblico, equivalente alla superficie residua della superficie territoriale (St), detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Nel caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria Sf si intende l'appezzamento di terreno che comprende il sedime dell'edificio principale e le aree strettamente di sua pertinenza, identificate da un'omogenea destinazione di zona o di sub sistema, sia esistente, sia di progetto, anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

Art. 11 – Indice fondario (If)

1. L'indice fondario è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($If = V/mq = mc/mq$).

Art. 12 – Superficie coperta (Sc)

1. Superficie data dalla proiezione sul piano orizzontale dei perimetri esterni di tutte le parti edificate fuori terra, sia degli edifici principali che dei locali accessori, compreso porticati, logge e verande, con esclusione dei locali tecnici e degli aggetti di qualsiasi tipo fino a ml 3,50 per gli edifici produttivi e ml 2,00 per le altre destinazioni. La maggiore dimensione comporta il calcolo dell'intera struttura come superficie coperta.

Art. 13 – Superficie permeabile

1. E' la somma di ogni superficie libera da costruzioni, sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, sono escluse le parti che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno, pertanto la superficie permeabile (superficie permeabile di pertinenza), è costituita dalla percentuale priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato, e con piantagioni realizzate con arbusti e/o piante di alto fusto, comprensiva di vialetti purché realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio, permeabile a sua volta.

Art. 14 – Superficie utile (Su)

1. Somma di tutte le superfici nette di pavimento interne di un edificio, a tutti i piani fuori terra e di quelli entro terra, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui è destinato, misurata quindi al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani di porte e finestre, sguinci, vani ascensore, scale, cavedi, intercapedini, etc.) ed escluso le eventuali logge e le superfici accessorie.

Art. 16 – Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. È la superficie dei piani entrotterra e fuori terra, compreso il sottotetto, misurata al netto di tutti gli elementi verticali, avente funzioni di servizio, coincidente con la superficie non residenziale (Snr) di cui al D.M. 10 maggio 1977. Essa è costituita da:

- a) balconi, terrazze, logge e simili;
- b) porticati e loggiati al piano terreno ad uso privato;
- c) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- d) androni ed altri vani ingresso condominiali, compreso le superfici ottenute dalle proiezioni orizzontali su un solo piano dei vani scala condominiali e dei vani ascensore;
- e) cantine ed altri locali di servizio e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml 1,00 dalla quota di campagna;
- f) autorimesse singole o collettive;
- g) soffitte non abitabili;
- h) magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, quando il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorative;
- i) negli edifici produttivi sono inoltre considerate superfici accessorie, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 15 – Superficie utile lorda (Sul)

1. Somma delle superfici coperte di tutti i piani – fuori terra, seminterrati e interrati – abitabili ed agibili, misurata escludendo i muri perimetrali esterni e al lordo degli elementi verticali interni quali murature, pilastri, vani delle porte, vani ascensore, vani scale, etc..

2. Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- cavedi e chiostrine scoperte;
- vani ascensore e vani scale condominiali, i balconi e le scale scoperte a sbalzo e le terrazze scoperte;
- le logge ed i portici ad uso privato fino ad un massimo del 20% della Sul dell'unità immobiliare, la chiusura di porticati costituisce sempre aumento di Sul;
- i porticati pubblici o di uso pubblico e le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- i piani sottotetto derivanti dalla pendenza delle falde, aventi un'altezza netta

massima non superiore a ml 2,20;

- i piani soppalcati aventi altezza media inferiore a 2,40 ml;
- i locali accessori non abitabili, interrati o seminterrati e con altezza media netta (misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante) non superiore a ml 2,40;
- le autorimesse private con altezza media netta non superiore a m. 2,40, con i relativi spazi di manovra, all'interno dei centri abitati, se realizzate nel sottosuolo e nella sagoma dell'edificio e se realizzate fuori terra o fuori sagoma fino a una superficie lorda non superiore a mq. 25, in relazione all'unità immobiliare di cui il box stesso costituisce pertinenza;
- le autorimesse pubbliche o di uso pubblico, sia fuori terra, che interrate, realizzate in applicazione di norme statali, regionali e comunali sugli standard urbanistici;
- i vani per gli impianti tecnologici (vani tecnici) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- i maggiori volumi tecnici (intercapedini e cavedi orizzontali e verticali o locali in copertura), necessari per gli impianti volti al controllo e al contenimento dei consumi energetici dell'edificio;
- le maggiori superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Sono altresì esclusi dal calcolo:

- le parti espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, con il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda, quali le verande e le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, etc. Spazi collettivi interni, coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

Per ricorrere allo scomputo delle suddette parti dell'edificio dai calcoli urbanistici, la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica del "Bilancio Energetico" dell'edificio, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati e relativi ai punti precedenti, assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione degli ambienti che vi si affacciano, secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.

Art. 17 – Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f \% = m_q/m_q$)

1. E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria nel singolo lotto edificabile o, complessivamente, nei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

Art. 18 – Volume edilizio

1. Per volume si intende il prodotto della superficie coperta (S_c) per l'altezza (H) di un edificio, come definite dal presente RU, misurato vuoto per pieno, escludendo i muri perimetrali, con le eventuali precisazioni che seguono:
 - il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine negli edifici esistenti è considerato volume;
 - il volume delle logge coperte e dei portici è valutato per il 50% del volume vuoto per

pieno;

– il volume delle parti a pilotis è escluso dal calcolo volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico ed è computato al 50% quando, pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo, ma non ad uso di parcheggio e siano vincolate a non subire variazione alcuna. L'altezza del pilotis deve essere non inferiore a m 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature. I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

2. Sono esclusi dal calcolo del volume edilizio i cosiddetti volumi tecnici (vedi voce relativa), pergole, etc.

Se l'edificio ha superfici diverse ai vari piani, il volume è la sommatoria dei prodotti delle superfici coperte (Sc) per le rispettive altezze lorde (o altezza di interpiano), a cui si aggiunge l'eventuale volume del Piano sottotetto per il quale l'altezza relativa da considerare è quella netta, così come definita dal presente RU.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dell'intersezione fra i due muri perimetrali opposti dell'edificio e il nuovo piano di campagna.

Art. 19 – Altezza dell'edificio (H)

1. L'altezza dell'edificio (H), misurata in metri lineari, è la distanza tra il riferimento alla base e quello in sommità di ciascun fronte (o facciata) dell'edificio stesso. Per gli edifici con fronti di altezza diversa, l'altezza H è data dalla media delle altezze dei vari fronti.

2. L'altezza è misurata in corrispondenza degli spigoli esterni dell'edificio, tra le seguenti quote di riferimento:

a. alla base: il punto di intersezione tra il piede del fabbricato, costituito dal marciapiede esistente o la quota assegnata dai competenti uffici comunali (nei piani attuativi), oppure la linea del piano di campagna e le singole facciate.

b. in sommità: la linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso del solaio della copertura inclinata o della copertura piana, (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure il piano di imposta dell'orditura secondaria nel caso di strutture composte, quali quelle in legno o assimilabili); nel caso di copertura arretrata rispetto al fronte, il riferimento è dato dall'intersezione tra il proseguimento teorico dell'intradosso e il proseguimento del piano della facciata; nelle nuove coperture con tetto a falde, non sono ammissibili pendenze superiori al 30%.

3. Ai fini dell'altezza non sono conteggiati i lucernari, gli abbaini, i corpi emergenti in corrispondenza dei vani scale e degli extracorsa ascensori, i camini e gli impianti tecnologici privi di vano, i parapetti delle terrazze di copertura fino a 110 cm sopra il piano di calpestio, le altezze del timpano laterale determinato da una copertura a capanna. Non sono altresì considerati ai fini dell'altezza i maggiori volumi (intercapedini e cavedi orizzontali e verticali o locali in copertura), volti al controllo e al miglioramento delle prestazioni energetiche passive dell'edificio.

4. Se il terreno su cui sorge l'edificio non è piano, ovvero presenti quote differenti lungo il fronte dell'edificio, l'altezza va misurata avendo come riferimento la quota media per terreni in pendenza e per parti corrispondenti a porzioni di terreno a quota costante negli altri casi (es. a gradoni o terrazze, etc.).

Art. 20 – Distanza dai confini

1. La distanza di un fabbricato dai confini è la lunghezza del segmento minimo tra i due riferimenti, compreso gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio (portici, scale esterne e simili).

2. Ai fini della distanza dai confini non si considerano gli elementi aggettanti di qualsiasi genere (balconi, pensiline, scale a sbalzo), mensole, cornicioni e oggetti di gronda, fino alla sporgenza di ml 1,60 dal filo esterno delle murature. In caso di oggetti

superiori la distanza si misura al netto del massimo oggetto escluso.

3. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi che comunque modificano la sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

4. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 3 nei seguenti casi:

- all'interno del sub sistema insediativo dei centri storici;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti; eventuali allineamenti obbligatori prescritti nell'Allegato 1 - *Schede d'indirizzo dei PA e IC.*

5. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, ecc.);
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Art. 21 – Distanza tra fabbricati

1. La distanza tra fabbricati è la misura intercorrente fra il punto più avanzato di ciascuna delle costruzioni, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio.

2. La distanza tra fabbricati si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti o negli interventi che modificano la sagoma degli edifici, le pareti finestrate devono distare almeno ml 10,00 tra edifici, anche nel caso in cui solo una delle pareti sia finestrata, mentre la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a ml 5, nel qual caso si determina l'impossibilità di aprire anche successivamente finestre. Fermo restando quanto stabilito in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo con pareti non finestrate. Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta nel caso di:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel sub sistema insediativo dei centri storici, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- b) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri assoggettati a Piano Attuativi.

3. Ai fini della distanza minima tra fabbricati, per pareti finestrate s'intendono quelle in cui siano presenti finestre e/o porte finestrate di locali abitabili o comunque agibili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine e di altri locali per i quali non è prevista la ventilazione naturale diretta e che potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti contrasto con il regolamento edilizio o con altre norme vigenti in materia.

3. Contribuisce alle distanze tra fabbricati tutto ciò che è destinato ad aumentare la funzionalità dell'edificio, come balconi, terrazze e scale esterne, poiché estendono e ampliano la consistenza del fabbricato pur non essendo idonei alla destinazione abitativa, ma non le sporgenze degli elementi decorativi, ornamentali e di rifinitura, quali cornicioni, lesene e aggetti di gronda.

4. I volumi tecnici devono essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle distanze

previste dal codice civile.

5. Ai fini del risparmio energetico e per la sostenibilità degli insediamenti, nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati e per i quali valgono sempre le distanze del codice civile, le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 37, comma 5, della L.R. 1/05, e comprendono:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato

2. Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 23 – Opere di urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art. 17 della Legge 765/67, e comprendono:

- asili nido, scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

2. Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

PARTE SECONDA – LIMITI D'USO DELLE RISORSE

Titolo III – L'integrità del territorio

Art. 24 – Le invarianti strutturali

1. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali, come definite dal piano strutturale, costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. Sono considerate invarianti strutturali:

a. Struttura ambientale:

- i boschi come elementi fondanti il quadro eco-ambientale,
- le formazioni riparie,
- i corsi e i canali d'acqua,
- le aree calanchive,
- i filari monumentali,
- le pertinenze a verde di valore,
- gli alberi monumentali.

b. Struttura insediativa:

- i centri storici,
- il patrimonio edilizio al catasto leopoldino,
- i beni storico-architettonici e gli aggregati,
- gli edifici vincolati e catalogati,
- il rapporto tra il territorio agricolo e gli insediamenti rurali come relazione tipologico-insediativa storica tra le funzioni residenziali, produttive, agricole,
- i tracciati viari fondativi (le vie maestre),
- la viabilità storica poderale e non,
- gli elementi storici legati all'acqua come fonti e lavatoi,
- i segni della fede (croci e edicole),
- i siti archeologici.

c. Sistemazioni agrarie

- la tessitura agraria a maglia fitta con permanenza delle colture tradizionali,
- le aree terrazzate sorrette da ciglioni,
- le aree terrazzate sorrette da muri a secco.

d. Le opere di Bonifica:

- le opere idrauliche,
- la maglia della bonifica,
- l'antico asse del Porto di connessione fra il centro e l'area della bonifica,
- i terreni delle colmate appartenenti alla Real Fattoria di Bettolle.

e. Luoghi di identità comunitaria:

- le contrade, aree con una forte riconoscibilità ed appartenenza per gli abitanti,
- le piazze come luogo di incontro,
- le aree attrezzate.

2. Le presenti norme, l'Appendice A e gli Allegati 1 e 2, nel loro complesso sono orientate alla tutela ed al mantenimento delle invarianti strutturali, in coerenza con i principi ed i criteri dettati per queste dal Piano strutturale e, nei casi che necessitano di particolari approfondimenti, le regole d'uso di determinate invarianti strutturali è-sono dettate mediante specifici articoli.

Art. 25 – Il vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle previste dalla L.R. 39/2000, denominata Legge forestale della Toscana e s.m.i., anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38, L.R. 39/2000).
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo Regolamento forestale regionale, D.P.G.R. dell'8 agosto 2003, n. 48 (48/R).
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

Art. 26 – Il vincolo paesaggistico ambientale

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2000, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'Art. 136 e sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 143 e 156 dal PIT della Regione Toscana e s.m.i..
2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.
3. Non è comunque richiesta l'autorizzazione:
 - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
4. Per quanto riguarda le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, in particolare per la zona della località Montefollonico, di cui al D.M 03.11.1970, le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con le motivazioni e gli obiettivi di tutela espressi nel decreto, come recepiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale, nella scheda d'ambito n° 19 – Val di Chiana, Sezione 4.

Art. 27 – Il vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D. Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico sono esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro.
3. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

Art. 28 – I boschi

1. Il bosco, Ai sensi dell'art. 1, comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000 e s.m.i., è un bene di rilevante interesse pubblico, il cui indice forestale deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (D.P.G.R. 8 agosto 2003 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea

forestale spontanea o d'origine artificiale.

2. Secondo quanto previsto dall'art. 37 della L.R. n. 39/2000, Legge forestale della Toscana, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico, di cui ai precedenti articoli 25 e 26. Tale vincolo ricomprende le aree individuate all'interno del D. Lgs. del 22 Gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, come foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelle sottoposti a vincolo di rimboschimento.

3. La trasformazione dei boschi, le utilizzazioni forestali ed i relativi atti di pianificazione sono regolati dalla Legge Forestale della Toscana e dai suoi regolamenti di attuazione. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

4. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.

5. Nelle aree boscate è vietata la costruzione di edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario, nonché la chiusura di strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo. Sono vietate le recinzioni, ad eccezione di quelle funzionali all'allevamento del bestiame ammesso dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

E' altresì vietato:

- il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale;

- l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche;

- l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

Art. 29 – Siti archeologici

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti archeologici presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. I siti segnalati (SI0004 – Pantani - Le Gore) sono individuati con apposito segno grafico puntuale negli elaborati cartografici in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

4. Le Tavole "Disciplina del territorio" individuano le aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico e per le quali ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm è soggetto al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza archeologica.

Art. 30 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua

1. In prossimità dei corsi d'acqua o comunque fino ad un minimo di m 10,00 dal piede dell'argine è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, comprese le recinzioni, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti. In tutti i casi in cui sia prevista la demolizione con ricostruzione, di edifici posti a distanza inferiore di ml. 10,00 dai corsi d'acqua, si prescrive il rispetto di tale distanza nella successiva ricostruzione, ai sensi del R.D. 523/1904. Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla disposizione di cui al comma 1.

Art. 31 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi della rete acquedottistica

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico, per questo non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia.

2. Intorno ai pozzi della rete acquedottistica, utilizzati per l'approvvigionamento idrico, è individuata la zona di rispetto con una superficie circolare di raggio pari a 200 metri, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per un raggio di 10 metri dal punto di captazione è istituita, invece, la zona di tutela assoluta. All'interno della zona di rispetto sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- 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.

Art. 32 - Aree di rispetto tartufigene

1. All'interno delle aree di interesse tartufigeno si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere effettuate operazioni di aratura, uso di fitofarmaci ed in particolare di diserbanti, non è possibile il pascolo del bestiame;
- sono consentite, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, operazioni di taglio delle piante;
- sono consentiti, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, l'uso di mezzi pesanti e le operazioni sugli argini solo in caso di dimostrata necessità per una migliore regimazione delle acque;
- è ammesso il taglio delle piante infestanti e/o non idonee all'habitat tartufigeno;
- non è ammessa la realizzazione di nuove strade (anche temporanee) e/o di recinzioni.

2. Dal confine del perimetro delle aree di interesse tartufigeno deve essere mantenuta una ulteriore fascia di rispetto di ml. 10 all'interno della quale è vietato effettuare operazioni di taglio, disboscamento ed uso di diserbanti. Eventuali interventi di taglio e disboscamento devono essere, comunque, preventivamente sottoposti all'autorizzazione degli organi competenti, tali operazioni non devono, in ogni caso, comportare il danneggiamento della tartufaia.

Art. 33 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.

2. Sono per questo definiti, dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992, i seguenti elementi:

a) confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea;

b) fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

3. Le fasce di rispetto da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione al di fuori dei centri abitati, così come definiti ai sensi del Nuovo codice della strada sono:

- 30 m per le strade extraurbane secondarie tipo C;
- 20 m per le strade locali tipo F;
- 10 m per le strade vicinali tipo F.

Ai fini del presente comma la sede stradale - comprendente l'eventuale marciapiedi, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc. - deve essere considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dalle tavole del RU.

4. Entro tali fasce di rispetto è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

5. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico ambito o sistema di cui alle norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale. Il RU, all'art. 75 specifica i casi in cui è consentita la sostituzione edilizia, ovvero la loro demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza, in una collocazione esterna alla detta fascia.

6. Per i nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml 5,00.

E' facoltà del Comune imporre che la distanza minima sia aumentata al fine di rispondere a particolari esigenze di organizzazione della mobilità o di tutela degli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente.

Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui il RU prescriva determinati allineamenti, ovvero che i medesimi siano espressamente previsti dal Piano attuativo.

Art. 34 - Fasce di rispetto Ferroviarie

1. Ai sensi del DPR 753 del 11/07/1980 vanno mantenute fasce di rispetto non inferiori a m 30 dalla più vicina rotaia per costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti di qualsiasi specie (Art. 49) ed è altresì vietato rilasciarne i relativi atti abilitativi (Art. 50).

2. Per quanto riguarda la messa a dimora di piante, siepi, muri di cinta e recinzioni di qualunque genere vanno rispettate le distanze di cui all'Art. 52 del succitato decreto.

3. Fermo restando il vincolo dei m 30 per ogni nuova edificazione, i soggetti attuatori potranno chiedere all'autorità competente deroghe per ridurre le fasce fino a m 20 per gli edifici e fino a m 15 per parcheggi, strade e opere di urbanizzazione in genere.

Art. 35 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell'art. 28 L.166/2002 il vincolo cimiteriale è di ml. 200. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

2. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento

urbanistico all'interno dell'area di rispetto, purché non oltre il limite di 50 metri, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere della ASL e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio:

- gli ampliamenti dei cimiteri esistenti, quando non sia possibile provvedere altrimenti o il cimitero sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, fiumi, dislivelli naturali, ponti, ferrovia;
- l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici;
- la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli non superiori a 50 mq, non oltre il limite minimo di 80 metri e previa dimostrazione che non sussista altra possibile ubicazione al di fuori di tale area.

3. All'interno dell'area di rispetto sono comunque ammessi interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, quali:

- l'ampliamento nella percentuale massima del 10%;
- il cambio di destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Titolo IV – Fattibilità geologica e idraulica delle azioni di Piano

Art. 36 - Valutazione della fattibilità degli interventi, con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione

1. In relazione ai tipi di intervento previsti dal presente RU, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M. 14.01.08, valuti le diverse problematiche definite nella carta della fattibilità.

2. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità alle destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio, da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio.

3. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie, il cui impiego può trasformarsi in una limitazione (economica) all'ipotesi di utilizzazione.

4. Inoltre, nell'attuazione del Regolamento Urbanistico, la fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata al rispetto di quanto disposto, nelle norme e nella cartografia, del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e del fiume Ombrone.

5. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, sismici ed idraulici con le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 37 - Fattibilità geomorfologica

1. Classe G. 1. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica bassa.

Nelle aree a cui è stata assegnata questa classe di fattibilità, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali non è necessario siano dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

In questi casi, quando si ritenga opportuno, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto può essere ottenuta per mezzo di raccolta di informazioni.

2. Classe G.2. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica media. Si

riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

3. classe G.3. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica elevata. L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza, che devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi geologici basati su campagne geognostiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Nelle aree interessate da subsidenza la realizzazione di nuovi interventi e l'ampliamento di quelli esistenti è subordinata all'esito di uno studio approfondito che determini con precisione il valore dei cedimenti attesi.

4. classe G.4. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica molto elevata.

Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione e devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi.

Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Art. 38 - Fattibilità sismica

1. Classe S.1. e S.2. – FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica media (S2) e bassa (S1)

Non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Classe S.3. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica elevata

in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologia, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree

di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato).

Nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

Nelle aree interessate da subsidenza la realizzazione di nuovi interventi e l'ampliamento di quelli esistenti è subordinata all'esistenza di uno studio approfondito che determini con precisione il valore dei cedimenti attesi.

3. Classe S.4. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica molto elevata.

In sede di predisposizione del regolamento urbanistico dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (1), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO in aree di territorio aperto e all'interno delle UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO/SISMICA			
	1	2	3**	4**
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco	II/I	II	III	-
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	I	I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni e nuovi modesti carichi	II/I	II	II	-
Consistenti ampliamenti e sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione e altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni	II/I	II	III	-
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta (AP1 – AA): a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.	I II/I	I II	I III	I -

Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra; c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, costruzioni accessorie).	I III/I II/I	I II II	I III III	I - -
Zone destinate a parco fluviale o parco urbano: a) sistemazioni a verde, attrezzature per sport all'aperto e tempo libero; b) per piccoli edifici a servizio.	I II/I	I II	I III	I -
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate	II/I	III	-	-
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate col mantenimento delle attuali quote b) realizzate con sbancamenti fino a 2.5 m c) realizzate con sbancamenti superiori a 2.5 m o in sotterraneo	II/I II/I II/I	II II II	III III III	- - -
Aree a verde privato: a) orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi b) garage, parcheggi pertinenziali, box auto	I II/I	I II	I III	I -
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali;	II/I	II	III	-
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni (ENEL, impianti telefonia	II/I	II	II	-
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia), ristrutturazione edilizia con rialzamento della copertura per adeguamenti strutturali e/o funzionali	I	I	II	III
Demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, anche tramite completa demolizione e ricostruzione	II/I	II	III	-
Ristrutturazione edilizia con rialzamento di un piano senza aumento di sup. coperta anche mediante demolizione e ricostruzione	II/I	II	III	-
Ristrutturazione edilizia per riorganizzazione e ampliamento dei locali accessori	II/I	II	III	-
Coltivazioni specializzate	I	I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	II/I	II	III	-
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggiobestiami e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.	II/I	II	III	-
Realizzazione di recinti per bestiame: a) senza volumi accessori; b) con volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio)	I II/I	I II	I II	I -
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	I	II	III	-

Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	II/I	III/II	III	-
Realizzazione di piccoli impianti sportivi, parcheggi interrati e piscine all'aperto	II/I	II	III	-
Depositi GPL	I	I	III/I	-
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro	I	II	III	-
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	II/I	II	III	-
Sottopassi e/o sovrappassi	II/I	II	III	-
Acquedotti e/o fognature	I	II	III	-
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	II/I	III/II	III	-

laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio.

3**/4** corrispondenti rispettivamente alla pericolosità geomorfologica elevata (PFE) e molto elevata (PFME) previste dal PAI Ombrone (artt. 14, 13 NTA)

Art. 39 - Fattibilità idraulica

1. Classe I.1. – FATTIBILITA' caratterizzata da pericolosità idraulica bassa
 Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

2. Classe I.2. – FATTIBILITA' caratterizzata da pericolosità idraulica media
 Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

3. Classe I.3. e I.4. – FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità idraulica elevata (I.3.) e molto elevata (I.4.)

Gli interventi ricadenti in classe I.3. di fattibilità idraulica, risultano consentiti purché venga dimostrato quanto previsto al paragrafo 3.2.2 comma e) del DPGR 26/R del 27/04/2007.

Nella classe di fattibilità idraulica I.4. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

Possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fatta eccezione dei casi in cui si prevedono sistemi di auto sicurezza, fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

Deve essere garantita la gestione di quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento, anche graduale, di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio esistente.

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO/ URBANISTICO	in aree di territorio aperto			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ			
	1	2	3**	4**
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.	I	I	III*	III*
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.	I	II	-	-
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.	I	II	-	-
Riporti	I	II	-	-
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	I	II	-	-
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	I	-	-
Scavi e sbancamenti.	I	I	I	I

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio.

III* Gli interventi ivi ricadenti risultano fattibili purché venga dimostrato quanto previsto al paragrafo 3.2.2 comma e) del DPGR 26/R del 27.04.2007



corrispondenti rispettivamente alla pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) previste dal PAI Ombrone (art. 6, 5 NTA)

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO/ URBANISTICO	all'interno delle UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1	2	3**	4**
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.	I	I	III*	III*
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.	I	II	-	-
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.	I	II	-	-
Riporti	I	II	-	-
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	I	II	-	-
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza la realizzazione di volumetrie *	I	I	II	II
Scavi e sbancamenti.	I	I	I	I

* Con il termine attrezzature si intendono elementi mobili accessori per il funzionamento dell'impianto esempio: illuminazione, panchine etc.)

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio.

III* Gli interventi ivi ricadenti risultano fattibili purché venga dimostrato quanto previsto al paragrafo 3.2.2 comma e) del DPGR 26/R del 27.04.2007



corrispondenti rispettivamente alla pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) previste dal PAI Ombrone (art. 6, 5 NTA)

Art. 40 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico

1. Piano di bacino del fiume Arno

In data 03.10.2005 è entrata in vigore (Gazzetta Ufficiale n. 230 del 2-10-2005) la normativa di PAI che definisce le aree del territorio comunale in classe di pericolosità P.I.4, P.I.3, P.I.2 P.I.1, P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1.

In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, si precisa che gli stessi risulteranno attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 10, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico la fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 ("Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico - GU n. 230 del 3/10/2005"), comprese le indicazioni e prescrizioni cui esso dovrà sottendere e la necessità o meno di acquisire per esso parere vincolante da parte della stessa Autorità di bacino del fiume Arno.

L'Amministrazione Comunale di Torrita di Siena ha provveduto ad effettuare ed

ottenere la verifica di coerenza tra PAI dell'Autorità di bacino del fiume Arno e strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi degli artt. 27 e 32 delle norme di attuazione.

3. Piano di Bacino del fiume Ombrone

In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, si precisa che gli stessi risulteranno attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 5, 6, 13, e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI Ombrone.

L'Amministrazione Comunale di Torrita di Siena ha provveduto ad effettuare ed ottenere la verifica di coerenza tra PAI dell'Autorità di bacino del fiume Ombrone e strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi degli artt. 24, 25 e 26 delle norme di attuazione.

Art. 40 bis - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico

1. Piano di bacino del fiume Arno

PIANO STRALCIO - RIDUZIONE rischio idraulico (TAV. P01) (Autorità di Bacino del Fiume Arno)

Nel territorio comunale di Torrita di Siena è prevista la realizzazione di una cassa di esondazione di tipo A di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 novembre 1999 - Approvazione del Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno. (GU n. 226 del 22/12/1999).

Nelle aree destinate a casse d'espansione previste dal Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di bacino del fiume Arno si applica la norma 1 – vincolo di non edificabilità di cui al DPCM N.226 del 5 novembre 1999.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico l'Amministrazione Comunale di Torrita di Siena ha previsto la realizzazione di n. 2 casse d'espansione; una ubicata sul Torrente Acornio a monte dell'abitato del capoluogo di Torrita e l'altra prevista nel territorio comunale di Sinalunga alla confluenza tra il Torrente Doccia, il Torrente Foenna ed il Fosso Galegno.

Tali interventi non risultano ancora inseriti nel Piano Stralcio – Riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. La cassa di espansione prevista dal Regolamento Urbanistico sul torrente Acornio, è soggetta a vincolo di inedificabilità. In queste aree sono consentite le attività agricole correnti non sono consentiti movimenti di terra che costituiscano sostanziali modifiche morfologiche.

Art. 41 - Tutela e gestione degli acquiferi

1. Deve essere rispettato quanto previsto nelle NTA del PTCP della Provincia di Siena. In materia di acquiferi, il PTCP persegue tre obiettivi complementari:

- tutelare gli acquiferi strategici, in specie quelli dell'Amiata e della zona Monte Maggio/Montagnola senese, che racchiudono risorse idropotabili fondamentali per la Provincia di Siena, nonché quelli della dorsale Rapolano - M. Cetona, che costituiscono le aree di ricarica dei sistemi termali;
- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale.

2. Con l'obiettivo di giungere ad una migliore e più aggiornata conoscenza idrogeologica del territorio tramite l'implementazione del database dei pozzi e dei prelievi, l'Amministrazione Provinciale, nella sua azione di tutela e gestione della risorsa idrica sotterranea in materia di pozzi per acqua di qualsiasi tipologia, ivi compresa quella ad uso domestico, intende richiedere, anche in aggiunta a quanto richiesto dalle leggi e dai regolamenti vigenti, tutta una serie di adempimenti e dati tecnico scientifici in relazione all'opera di captazione, così come indicato all'art. (Procedure di richiesta di riclassificazione da utilizzarsi per la formazione e gestione

degli strumenti della pianificazione territoriale comunale e degli atti di governo del territorio comunale) delle presenti norme.

3. E' stabilito di ridurre i prelievi idrici di falda e da acque superficiali entro la capacità di ricarica delle risorse, attraverso innovazione nei cicli tecnologici e riciclo delle acque reflue.

4. Nelle aree di ricarica della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;

- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;

- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;

- nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme PTCP estrinsecate nei successivi articoli;

- nelle aree a destinazione d'uso servizi cimiteriali e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 dalla quale all'art. 57, punto 7;

- le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTCP 2010.

Art. 41 bis - Disciplina delle aree sensibili classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.

2. Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, 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, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, 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. 152/06. 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. 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'ARSA.

6. 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 azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.

7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove 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.

8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

9. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.

11. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto; mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

12. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;

- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;

- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;

- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

- Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione 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.

14. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle norme del PTCP di Siena.

15. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 41 *ter* - Disciplina delle aree sensibili classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, 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.

3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

4. 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, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;

- 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.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.

7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

8. 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. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.

9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti;

le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle norme del PTCP di Siena.

17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 41 *quater* - Vulnerabilità degli acquiferi

1. Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D. Lgs. 152/1999 e s.m.i..

2. Ai fini della tutela delle risorse idriche valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali, sorgenti pubbliche e private e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica. Per tutti i pozzi e sorgenti ad uso acquedotto privato e pubblico è prescritta, come già disciplinato al precedente art. 48, un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.

- Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'Ente gestore della risorsa idrica e per quanto di competenza della

A.S.L. o A.R.P.A.T. provinciale, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni, caso per caso. L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge.

- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o di interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti. Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa o meno a patto della previa chiusura del pozzo esistente.

- Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante opere diverse da pozzi, ovvero con scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.

- Nelle aree ad elevata vulnerabilità e di ricarica degli acquiferi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse biologiche o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili

3. Nelle aree sensibili di classe 2, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

4. 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 adottati 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.

5. 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.

In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

6. 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".

7. 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. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.

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.

Art. 41 *quinquies* - Disciplina attività estrattive

1. Il presente Regolamento Urbanistico recepisce la prescrizione localizzativa – 935 I 4 – Poggioli – individuata nel PAERP (Piano Provinciale delle Attività Estrattive, Recupero delle Aree Escavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili), approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.123 del 18/11/2010. La disciplina delle attività estrattive sarà oggetto di regolamento interno.

PARTE TERZA – ATTUAZIONE

Titolo V – Le UTOE e il dimensionamento del RU

Art. 42 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto dieci Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E), che vengono recepite dal presente RU, così dimensionate (in grassetto gli aggiornamenti operati dalla Variante n. 1 al RU):

1) U.T.O.E. Piana della Bonifica Capannone

Funzione	Dim. max da PS	<i>Sul RU</i>	Saldo residuo
residenziale	AV 1.500	-	1.500
produttiva	ne 70.000	ne 38.500	ne 31.500
direzionale	recupero 1.500	-	1.500
commerciale di vicinato e media superficie	ne 2.500	-	ne 2.500
turistico ricettiva	recupero 25 p/l ne 30 p/l	recupero 25 p/l	ne 30 p/l

2) U.T.O.E. Torrita industriale Alberello Molinaccio

Funzione	Dim. max da PS	<i>Sul RU</i>	Saldo residuo
residenziale	AV 1.000	-	AV 1.000
produttivo	ne 5.000 AV 5.000	ne 4.000 AV 5.000	ne 1.000 -
direzionale	recupero 2.500	recupero 2.500	-
commerciale di vicinato e media superficie	recupero 5.000	recupero 5.000	-
turistico ricettiva	recupero 15 p/l	recupero 15 p/l	-

3) U.T.O.E. Piana agricola

Funzione	Dim. max da PS	<i>Sul RU</i>	Saldo residuo
residenziale	AV 1.200	-	AV 1.200
produttivo	-	-	-
direzionale	-	-	-
commerciale	-	-	-
turistico ricettiva	recupero 30 p/l	recupero 30 p/l	-

4) U.T.O.E. Confino – Pantanelli

Funzione	Dim. max da PS	<i>Sul RU</i>	Saldo residuo
residenziale	ne 1.000 AV 2.500	- AV 1.000	ne 1.000 AV 1.500
produttivo	AV 2.500	AV 2.500	-
direzionale	-	-	-

commerciale	-	-	-
turistico ricettiva	-	-	-

5) U.T.O.E. Torrita centro urbano

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	ne 36.000 AV 2.000	ne 27.000 AV 1.000	ne 9.000 AV 1.000
produttivo	AV 1.600	AV 1.600	-
direzionale	ne 2.500 recupero 2.000	ne 1500 recupero 1.278	ne 1000 recupero 722
commerciale di vicinato e media superficie	ne 4.000 recupero 5.000	ne 1000 recupero 3.500	ne 3000 recupero 1.500
turistico ricettiva	recupero 50 p/l ne 100 p/l	recupero 50 p/l ne 50 p/l	- ne 50 p/l

6) U.T.O.E. Guardavalle

Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	ne 1.000 AV 2.500	ne - AV 50	ne 1.000 AV 2.450
produttivo	AV 2.700*	AV 2.700*	-
direzionale	-	-	-
commerciale	-	-	-
turistico ricettiva	-	-	-

7) U.T.O.E. Pendici del Rigucciaio e del Doccia

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	-	-	-
produttivo	-	-	-
direzionale	-	-	-
Commerciale somministrazione	300	300	-
turistico ricettiva	recupero 50 p/l	recupero 50 p/l	-

8) U.T.O.E. Le colline di Ciliano e Oppiano

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	-	-	-
produttivo	-	-	-
direzionale	-	-	-
commerciale somministrazione	500	500	-
turistico ricettiva	recupero 50 p/l	recupero 50 p/l	-

9) U.T.O.E. Montefollonico

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	ne 4.000 AV 1.000	ne 1.365 AV 150	ne 2.635 AV 850
produttivo	1.500	1.500	-

direzionale	200	-	200
commerciale di vicinato	ne 200 recupero 500	ne - recupero 500	ne 200 recupero -
turistico ricettiva	recupero 90 p/l ne 70 p/l	recupero 30 p/l ne 50 p/l	recupero 60 p/l ne 20 p/l

10) U.T.O.E. Renellone - Grilloni

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	-	-	-
produttivo	-	-	-
direzionale	-	-	-
commerciale somministrazione	300	300	-
turistico ricettiva	recupero 50 p/l	recupero 50 p/l	-

3* quantità ridotte a seguito dell'approvazione della variante con DCC n.51 del 03.08.09

2. Il R.U. provvede inoltre a delineare e definire:

- il perimetro dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi, individuato dalla linea riga punto nelle tavole Disciplina del territorio;
- le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e specificate al successivo art. 44, individuate dalle corrispondenti lettere alfabetiche nelle tavole "Disciplina del territorio";
- le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- le aree sottoposte obbligatoriamente a progettazione unitaria (P.A. o I.C.).

3. In relazione al disposto del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05, gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U., in riferimento alle U.T.O.E., per il quinquennio successivo alla sua approvazione; pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel presente R.U..

Art. 43 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U. individua come standard per abitante il volume e la Superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano si assume la previsione di 120 mc ad abitante, equivalente a 40 mq di Sul, così come indicato dal PS.

2. In attuazione ai disposti della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione 3/R, nel quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale le quantità di Sul:

- a) residenziali, comprensive degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriali e artigianali, comprensive delle attività commerciali all'ingrosso;
- c) commerciali, relative alle medie e grandi strutture di vendita;
- d) direzionali, comprensive delle attività private di servizio.

Per le attività turistico ricettive il dimensionamento, così come definito dal Piano Strutturale, è espresso in posti letto.

3. Le aree preordinate all'esproprio nel periodo di vigenza del presente RU sono indicate con apposito simbolo grafico nelle Tavole, da 1 a 7, Disciplina del territorio, le aree urbane.

4. Per gli ampliamenti agli edifici residenziali costituiti dal rialzamento di un piano e gli ampliamenti volumetrici (AV) determinati dall'accorpamento delle superfici accessorie

presenti nel lotto fondiario per i Sub sistemi insediativi lineare e singolare, il dimensionamento è effettuato sulla base di una stima riferita al quadro strategico quinquennale del RU. Le addizioni per la funzione produttiva nelle UTOE che la prevedono e la funzione commerciale nelle UTOE collinari (n.7, n.8 e n.10), esclusivamente riferita agli esercizi di somministrazione, assumono l'intero dimensionamento definito dal PS e per il quale l'Ufficio Urbanistica – attraverso l'attività di monitoraggio – dovrà redigere il bilancio degli interventi realizzati anno per anno. Lo stesso dimensionamento della funzione turistico ricettiva, espresso in posti letto e non localizzato, dovrà essere fatto oggetto di monitoraggio. Il RU lascia alla gestione anche la possibilità di collocare le quantità espresse dal PS per gli esercizi di vicinato e per le medie superfici nella UTOE 2 – Torrita industriale Alberello Molinaccio, che possono risultare strategiche alla riqualificazione dei fronti edificati; sia nel caso degli esercizi di somministrazione nelle UTOE 7, 8 e 10, sia nel caso dell'UTOE 2, in caso di raggiungimento del massimo ammissibile si dovrà procedere alla variante al PS.

5. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, si provvederà a produrre un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli urbanistici.

Art. 44 – Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio", con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale.

- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale.

- Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;

- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

Art. 45 - Perimetro centri abitati

1. Il RU, nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree urbane" (1-7), individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi del secondo comma, lettera b) dell'art. 55 della LR 1/05.

2. Si considerano centri abitati tutte le aree del territorio interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

3. All'interno dei centri abitati, le aree scoperte e quelle utilizzate a fini agricoli intercluse, oltre a rispettare quanto previsto per il sub sistema di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti. Dovranno inoltre essere tenute pulite e in buono stato di manutenzione da parte dei proprietari, evitando la crescita di vegetazione infestante, il deposito e/o l'abbandono di materiali.

Titolo VI – Le funzioni e le dotazioni urbanistiche

Art. 46 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina di cui all'art. 58 della LR 1/2005, le disposizioni di cui al presente RU costituiscono, in via transitoria, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" e regolano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Il Comune provvederà successivamente, nei modi di cui all'art. 69 della LR 1/2005, all'approvazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge, integrandola con le disposizioni relative all'organizzazione dell'accessibilità dei servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero, al fine di rendere il più possibile congruenti tempi, orari e localizzazioni delle singole strutture.

3. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il territorio comunale è suddiviso in UTOE e all'interno dei centri abitati in sistemi e sub sistemi insediativi, così come definiti dal Piano Strutturale.

4. Nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio" (Le aree urbane e Le aree extraurbane), con riferimento a ciascun sub sistema insediativo, il RU individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati sub sistemi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

5. I Piani di settore di competenza comunale vigenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono fatti salvi e rimangono in vigore fino all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al precedente comma 2.

Art. 47 - Destinazioni d'uso

1. Nel presente RU sono individuate le destinazioni d'uso principali, come definite all'art. 59 della L.R. 1/05, e le loro articolazioni.

Le destinazioni d'uso a cui si fa riferimento negli articoli successivi sono:

a) Residenziale (R)

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e s.m.i. (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca). E' assimilato alla funzione residenziale il verde privato (Vr).

b) Industriale e artigianale (Ia)

Fabbriche e officine industriali e artigianali (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (At).

c) Commerciale (Tc)

Attrezzature commerciali e pubblici esercizi: mercati, negozi, supermercati al dettaglio, ristoranti, bar, tavole calde e simili.

Distributori di carburanti (Tm)

d) Turistico ricettiva (Tr)

Attrezzature ricettive ai sensi della LR 42/2000: alberghi, residenze turistico alberghiere, dipendenze, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, case per ferie e rifugi escursionistici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bivacchi fissi, residence.

e) Direzionale (Td)

Complessi direzionali: uffici in genere, banche, centri e istituti di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività di erogazione di servizi svolte in uffici e studi professionali, centri fitness, wellness, *beauty center* e simili (palestre private).

f) Servizi e attrezzature di interesse collettivo (S) Servizi di pubblica amministrazione (Sm);

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Ss): ospedali, centri di assistenza, centri per la cura e la riabilitazione, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi di assistenza prescolastica, per l'istruzione di base e superiore (Si): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole secondarie.

Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Sr): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.

Servizi per il culto: chiese, conventi ed oratori (Sf).

Servizi ospedalieri e sanitari (Ss): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poli-ambulatori.

Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi sportivi (Sa): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, pesca sportiva, maneggi, etc.).

Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, pavimentati o verdi: parcheggi (Pp), piazze (Pz), campi sportivi e attività all'aperto con campi da gioco (Vs). Sono equiparati a questi anche *le aree di compensazione per il miglioramento delle criticità idrauliche*, identificate nelle tavole della "Disciplina del territorio: le aree urbane" con specifica campitura.

Servizi per la ricreazione e il tempo libero (Vp): giardini, parchi. Servizi cimiteriali (So).

Servizi tecnici e amministrativi (Sm): servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile (Spc), tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.

Impianti tecnologici (St): impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

Magazzini e mercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio. Sono a questi assimilate le aree destinate ai servizi per l'agricoltura (At) che, solo per gli ampliamenti delle attività esistenti, nel caso siano poste al confine dei centri urbani, possono anche interessare le adiacenti aree agricole.

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (Aa)

Campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Agriturismi

Spazi per attività comunque connesse o collegate all'attività agricola.

Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della Legge Regionale del 3 gennaio 2005, n.1, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle suddette categorie.

- i) Il cambio della destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone e sistemi insediativi dal presente Regolamento Urbanistico e alle disponibilità delle Sul necessarie nel dimensionamento residuo del Piano Strutturale.
- j) 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 interventi successivi.

Art. 48 - Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale 01/05 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;

- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;

- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Regolamento Urbanistico sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 49 - Standard relativi alle destinazioni d'uso

1. Le dotazioni di aree a standard richieste per i piani urbanistici attuativi (siano essi relativi a interventi di sostituzione edilizia o di nuova edificazione), in relazione alle destinazioni d'uso, non devono essere inferiori a:

R - insediamenti residenziali > 18 mq/100 mc di volume, di cui:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| a) attrezzature scolastiche | mq. 4,5/ab |
| b) attrezzature collettive | mq. 2/ab |
| c) verde pubblico | mq. 9,0/ab |
| d) parcheggi pubblici | mq. 2,5/ab |

la - insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse sedi viarie), non può essere inferiore al 15 % delle St destinata a tali insediamenti, in questo caso con almeno il 10% della superficie per la realizzazione di verde pubblico e di fasce tampone (barriere schermanti) di ambientazione paesaggistica;

Tc-Td-Tr - insediamenti di carattere terziario, commerciale, direzionale e turistico ricettivo:

per gli insediamenti di carattere terziario, commerciale, direzionale e turistico ricettivo, ad ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) deve corrispondere la quantità

minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi;

2. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione e per i piani attuativi (PA), in relazione alle destinazione d'uso, non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- residenza	2,5 mq/100 mc
- attività ricettive	40 mq/100 mq Sul
- industriale e artigianale	20 mq/100 mq Sul
- attività direzionali	40 mq/100 mq Sul
- attività commerciali	40 mq/100 mq Sul
- servizi per la cultura e lo spettacolo	40 mq/100 mq Sul
- servizi tecnici e amministrativi	40 mq/100 mq Sul
- servizi per l'istruzione di base, per l'istruzione superiore, Università e servizi universitari	20 mq/100 mq Sul
- sociali e ricreativi, servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e per il culto	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature sportive	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature cimiteriali	15 mq/100 mq Sul

3. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico, che dovranno essere distribuite in modo diffuso ed efficace all'interno dei nuovi insediamenti, devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

4. Nei centri abitati, nelle zone omogenee A e B, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi ai parcheggi pubblici, ovvero potrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari. In luogo della suddetta monetizzazione l'Amm.ne Comunale potrà accettare la cessione gratuita di aree, con superfici pari o maggiori rispetto a quelle dovute, ubicate in altri settori urbani e destinate dal R.U. ad ospitare pubblici servizi.

Art. 50 - Opere di urbanizzazione eseguite da privati

1. Nel caso di interventi diretti di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione.

2. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dell'integrazione della rete comunale dei percorsi pedonali e ciclabili, la progettazione esecutiva tiene conto delle indicazioni contenute nell'Allegato 3 - *Abaco per la progettazione degli spazi stradali*, alle presenti norme.

Art. 51 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (limitatamente alla parte ampliata);
- e) interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano un aumento delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da mutamento di destinazione d'uso.

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

- per gli ampliamenti di edifici esistenti (addizioni funzionali e volumetriche), nella misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiunto e comunque nella misura minima di un posto macchina;
- per i nuovi insediamenti residenziali, in misura non inferiore a 10mq/100mc e comunque non meno di un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;
- per i nuovi insediamenti direzionali, tre posti auto ogni 100 mq di Sul;
- per i nuovi insediamenti turistico ricettivi, due posti auto ogni 100 mq di Sul;
- per i nuovi insediamenti produttivi, un posto auto ogni 100 mq di Sul.

3. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia

Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Art. 52 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali

1. Le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali, che abbiano altresì:

- accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
- disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;
- compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta, con particolare riguardo al centro storico.

In particolare l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita dovrà essere valutato in relazione ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al grado di congestione delle infrastrutture stradali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico-paesaggistico.

2. Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, nel territorio comunale possono essere collocate le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa:

- esercizi di vicinato, ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq;
- medie strutture di vendita, ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;

- grandi strutture di vendita di tipologia "C", ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 5.000 mq e realizzate in forma di centro commerciale, di cui al DPR 15/R del 1 aprile 2009 (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28);

Per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovrà essere garantito, oltre al rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68 di cui al precedente Art. 49, la dotazione minima di parcheggi previsti dalla D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R e s.m.i., ovvero:

- a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122, parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa legge, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura individuata per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private. Solo per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso e devono soddisfare i seguenti rapporti dimensionali, in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

- a. esercizi di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1 mq / 1 mq di superficie di vendita;
- b. medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1,5 mq / 1 mq di superficie di vendita oltre a 1 mq / 1 mq di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita aperte al pubblico; le medie strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso e gestione di servizi unitaria, risulti uguale o superiore a mq. 150; le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita in locali commerciali esistenti;
- c. grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 2mq / 1 mq di superficie di vendita e quanto altro previsto ai sensi della legislazione regionale.

Il Comune disciplina le ipotesi e le modalità di riduzione o annullamento delle superfici destinate a sosta di relazione, nei seguenti casi:

- a) ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;
- b) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- c) aree già edificate, per le quali si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;
- d) edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del presente regolamento;
- e) collocazione dell'esercizio in aree interessate dall'operatività di programmi di cui al titolo II, capo XIII, del Codice;
- f) gallerie d'arte.

3. I sub sistemi insediativi, di cui al presente Titolo XI, costituiscono il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali;

- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;
- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- della dotazione di parcheggi di relazione.

4. All'interno di ciascun sub sistema insediativo, individuato in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui all'Art. 49 - Standard relativi alla destinazione d'uso, sono di seguito definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):

1) nel **sub sistema dei centri storici CS** sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo;

2) nel **sub sistema ad assetto consolidato SC**, sono ammessi:

a) gli esercizi di vicinato, per i quali:

- la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi varie;

- la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

b) le medie superfici di vendita; il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1 mq ogni 10 mc, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci e potranno essere reperiti, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi varie;

i parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia o di nuova edificazione: 1,5 mq/mq di superficie di vendita, reperibili anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

All'interno del sub sistema ad assetto consolidato non sono consentiti nuovi esercizi commerciali per la distribuzione dei carburanti.

3) nel **sub sistema ad assetto lineare SL** e nel **sub sistema ad assetto singolare SS** non è consentita l'attività di vendita, mentre sono consentite le attività di pubblico esercizio e somministrazione;

4) nel **sub sistema produttivo SP**, oltre a quanto previsto nel sub sistema ad assetto consolidato, ai punti a) e b) e per i quali si dovrà osservare le disposizioni già definite per il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, è anche ammesso:

a) l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio, è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

* macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il

- commercio e l'artigianato;
- * materiale elettrico;
- * colori e vernici, carte da parati;
- * ferramenta ed utensileria;
- * articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- * articoli per riscaldamento
- * strumenti scientifici e di misura;
- * macchine per ufficio;
- * auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- * combustibili;
- * materiali per l'edilizia;
- * legnami.

b) l'insediamento di grandi superfici di vendita di tipologia C e realizzate in forma di centro commerciale, di cui al DPR 15/R del 1 aprile 2009 (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28);

c) per le imprese artigiane ed industriali è consentito vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

5. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa

6. I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

8. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

Titolo VII – Le attrezzature di servizio pubbliche

Art. 53 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune

1. Negli elaborati cartografici del RU, con lettera S, sono individuati le parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ovvero le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni di cui al precedente Art.9, lettera f). Il passaggio da una funzione di interesse comune all'altra non comporta variante al RU, ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. In tali aree il RU si attua mediante intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità

è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

3. In tali aree gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, etc.. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo la specifica normativa contenuta nel presente Titolo, sono ammessi i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente, relativamente al sub sistema insediativo entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati, con le limitazioni poste a tutela degli edifici schedati.

4. In base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01, costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio le aree indicate nelle tavole - *Disciplina del territorio: le aree urbane* - con un apposito simbolo e riservate alla nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. La realizzazione delle nuove attrezzature, che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, può essere effettuata:

- dal comune o da altri enti pubblici;

- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

5. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

6. Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :

- l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica;

- l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma.

7. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968 e dal piano strutturale.

8. Il Consiglio Comunale può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi pubblici sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dal D.M. 1444/1968 e dal piano strutturale.

9. Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal regolamento urbanistico, ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

Art. 54 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

1. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse collettivo, sanitario, sociale, aggregativo e assistenziale sono assimilati ad edifici ed aree di interesse pubblico, anche quando non sono fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2. Nel territorio comunale sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- sedi e attrezzature di circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;

- centri e/o attrezzature sociali;

- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni *onlus*;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.);
- parcheggi.

3. Potranno inoltre essere consentiti interventi ulteriori a quanto già esistente, per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte dei privati, singoli o associati, tramite un progetto organico di utilizzazione dell'area – da sottoporre ad approvazione del Consiglio Comunale – sulla quale si intende realizzare l'intervento e le modalità di gestione del servizio nell'interesse comune. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione/atto d'obbligo con la quale si impegnino a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e della modalità dell'uso pubblico.

4. Gli interventi per queste specifiche attività sono generalmente quelli ammessi dal RU ed indicati nella cartografia.

Art. 55 - Aree per l'istruzione

1. Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico, corrispondenti alle aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68, all'art. 3. L'Amministrazione Comunale potrà comunque utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in tali aree.

2. Nelle aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici scolastici.

3. Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite. Valgono sempre le prescrizioni riferite al sistema d'appartenenza e dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica. L'edificazione delle strutture edilizie potrà comunque avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda (Sul).

Art. 56 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

2. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Gli interventi sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.A..

Art. 57 - Verde pubblico

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, attualmente destinate o che il R.U. destina a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.
2. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. In tali aree dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.
3. In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea e può essere interessata da piccoli manufatti, di non più di un piano fuori terra, funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ivi compreso la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande. Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.
4. Le aree da destinare a verde pubblico previste devono essere quanto più possibile accorpate e debbono risultare effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare e/o in forte declivio, ovvero con pendenze del terreno superiori al 20%.

Art. 58 - Verde sportivo

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, pubbliche e private, indicate come VS, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, etc. e anche di attrezzature di svago e ristoro.
2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti, subordinando quest'ultimo ad un P.A. o I.C. che comprenda l'intera area.
3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di Piani Particolareggiati o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con gli operatori privati.
4. Le aree destinate al verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

Art. 59 – Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento di concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune al termine temporale in essa stabilito, degli impianti e delle aree.
 2. La realizzazione dei parcheggi pubblici o d'uso pubblico deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, etc.. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.
- tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

- gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (grigliato erboso, terre stabilizzate, blocchetti di cemento autobloccanti, etc.). Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate in aree con superficie permeabile, ovvero ritenute, anche temporaneamente, evitando il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.
- gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq di parcheggio.
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Art. 60 – Aree per attrezzature cimiteriali

1. Sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come indicate nelle tavole di R.U.

2. In dette aree, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche interventi di adeguamento e di ampliamento, non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole;
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi come specificati al successivo comma, nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IX sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento della Sul.

4. Nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

Titolo VIII - Modi d'intervento

Art. 61 - Strumenti di attuazione.

- 1.** Le previsioni del R.U. si attuano mediante:
- interventi edilizi diretti, convenzionati e no;

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente;
- Piani Complessi d'Intervento
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), con valore o meno di piano attuativo;
- Interventi soggetti a semplice comunicazione.

2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme del regolamento Urbanistico.

Art. 62 – Intervento diretto

1. Gli interventi edilizi diretti, sono disciplinati dai Tipi di intervento definiti al successivo Titolo IX.

2. In tutto il territorio comunale dove non sia prescritta una modalità d'attuazione diversa, il RU si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II della LR 1/2005 e s.m.i.. Nelle aree in cui l'attuazione del RU è sottoposta a uno dei piani attuativi, di cui al successivo Art. 64, una volta completata la procedura dello stesso strumento urbanistico di dettaglio, si procede per intervento diretto, secondo quanto prescritto dalla relativa convenzione.

Art. 63 – Intervento diretto convenzionato (IC)

1. L'intervento diretto convenzionato (IC), nei casi previsti dal presente RU, costituisce una forma particolare di titolo abilitativo associato ad una convenzione, che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente.

2. Nelle aree soggette a intervento diretto convenzionato IC, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di un progetto unitario, che definisca le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'intera area inclusa nel perimetro di intervento, da realizzare sulla base di una specifica convenzione avente gli stessi contenuti di cui all'art. 64, comma 3, lettera r o di atto unilaterale d'obbligo.

3. Le schede di indirizzo degli IC, Allegato 1 alle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Art. 64 – Piani attuativi (PA)

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. e sono obbligatori, estesi a tutta l'area di intervento, nelle aree indicate nella cartografia e nelle schede allegate alle presenti norme.

2. I piani attuativi possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (di cui all'art. 13, L. 1150/1942)
- Piani di lottizzazione (art. 28, L.1150/1942 e art. 70, L.R. 1/05)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962 e art. 71, L.R. 1/05)
- Piani per insediamenti produttivi (art. 27, L.865/1971 e art. 72, L.R. 1/05)
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (art. 28, L.457/1978 e art. 73, L.R. 1/05)
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), di cui all'art. 42 della LR 1/2005, nei casi di cui al successivo Art. 66, comma 4, delle presenti norme;
- Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata, che abbia valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

3. Fatte salve ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio e le eventuali specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.A. dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la

- modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- b. Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
 - c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A e planimetria in scala 1: 2000 per gli ambiti urbani e in scala 1:5000 per quelli extraurbani, aggiornata ed estesa all'ambito compreso entro un raggio di almeno 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;
 - d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;
 - e. Analisi di inquadramento storico;
 - f. Documentazione fotografica;
 - g. Documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.), con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
 - h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
 - i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata alle caratteristiche dei luoghi;
 - l. Progetto planimetrico in scala adeguata alle caratteristiche dell'intervento;
 - m. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;
 - n. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;
 - o. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;
 - p. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;
- Nei PA, di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:
- q. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
 - r. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - destinazione d'uso;
 - contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere; in questo caso dovrà essere redatto il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire.
 - sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - s. ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.
 - t. In caso di cessione di aree e/o cessione diretta delle opere, dovrà essere corredata una planimetria con indicate le aree da cedere e il loro dimensionamento in mq.
- 5.** Le tavole Disciplina del territorio – le aree urbane e le aree extraurbane - indicano le parti del territorio nelle quali è obbligatorio il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale.
- 6.** Nei casi di iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel P.A., calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema della convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a

trenta giorni, decorso il quale, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti a espropriazione, secondo quanto disposto all'art. 66, comma 3 della L.R. 1/2005.

7. E' facoltà del Comune ammettere P.A. estesi non all'intero perimetro previsto, ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore a due terzi di quella complessiva; la realizzazione parziale del P.A. dovrà assicurare la funzionalità del sistema della viabilità e degli accessi e dal punto di vista idraulico, la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area assoggettata a P.A.

8. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Le schede di indirizzo dei P.A., Allegato 1 alle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Art. 65 - Piani Complessi di Intervento (PCI)

1. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, il Regolamento Urbanistico si attua mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie anche verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie della Amministrazione Comunale.

2. Il piano complesso di intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 1/05, individua e definisce:

- a. le risorse del territorio utilizzate;
- b. la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del R.U.;
- c. la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
- d. le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
- e. la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 L.R. 1/05;
- f. beni eventualmente da espropriare;
- g. gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del piano;

Il piano complesso di intervento si avvale inoltre della valutazione integrata di cui all'art. 11 L.R. 1/05;

3. L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

4. L'efficacia del piano complesso di intervento è quella disciplinata dall'art. 57 della stessa L.R. 1/05.

Art. 66 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsti dall'art. 42 della LR n.1/2005. I contenuti e le finalità del PAPMAA sono quelli definiti dall'art. 9 Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III (Il territorio rurale) della L.R. 3 gennaio 2001, n. 1. In particolare, il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. Il programma aziendale contiene:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e dell'attività connesse nonché interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle superfici fondiari collegate;
- individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
- verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

In particolare dovranno essere censite le seguenti risorse paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

3. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

- realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc;
- realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, anche derivanti da trasferimento dei diritti volumetrici, per un volume complessivo uguale o superiore ai 5.000 mc fuori terra e ai 6.000 mc di volume compreso interrati e seminterrati;

Nei casi in cui il programma aziendale (PAPMAA) abbia valore di piano attuativo, la documentazione di cui al comma 1 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio.

4. I PAPMAA che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al comma 2, uno studio sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed un progetto nel quale sia verificata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque ed alla difesa del suolo.

Art. 67 - Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione

1. Il presente RU individua le aree del territorio comunale, le cui trasformazioni sono assoggettate a progettazione unitaria o coordinata e per le quali lo stesso RU prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione.

2. Il RU, nelle schede d'indirizzo di cui all'Allegato 1, dei PA e IC, individua la zona che sarà concretamente interessata dalla edificazione delle volumetrie determinate dal dimensionamento, dove cioè saranno concentrate le potenzialità edificatorie ed individua le ulteriori zone interessate alla realizzazione degli standard urbanistici, alle dotazioni

infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico e/o agli interventi di natura ambientale.

3. Il RU stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive; i diritti edificatori, gli oneri e gli obblighi di cui al comma 1, sono per questo ripartiti proporzionalmente tra i proprietari.

4. Nelle aree PA ed IC, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:

- a) le quantità di Sul relative alle singole funzioni previste;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il RU prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il RU prescrive come condizione obbligatoria

5. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree soggette a progettazione unitaria (PA o IC), sono a totale carico dei privati proponenti che, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

6. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a PA e IC, non coincida con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (es. pertinenze, recinzioni, fossi, confini catastali e di proprietà, etc.), lo stesso progetto può meglio precisare il proprio confine di riferimento senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

7. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio subordinati a progetti unitari, dovranno indicare gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

8. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 68 - La perequazione urbanistica

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione all'interno dei progetti guida.

2. Il RU stabilisce criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna area ricadente all'interno dei Progetto Guida in ragione delle classi omogenee dei suoli e fissando regole ulteriori regole perequative per la presenza di fabbricati incongrui o meno, ai fini della riqualificazione ambientale, e del riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi come premialità, ai fini della realizzazione della città pubblica.

Art. 69 - Le classi dei suoli

1. Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ogni area di trasformazione ed in funzione dello stato di fatto e di diritto al momento dell'adozione del presente piano, la tavola "Classi dei suoli" individua, per ogni area all'interno dei Progetti Guida, l'appartenenza alla Classe di suolo tra quelle definite di seguito:

- Classe ~~4-2~~. Aree urbanizzate;
- Classe ~~2.1~~. Aree non urbanizzate periurbane;
- Classe 3. Aree non urbanizzate agricole.

2. Gli indici territoriali assunti per le classi dei suoli, di cui al precedente comma, sono:

Classe ~~4-2~~. 0,20 mq Sul / St;

Classe ~~2.1~~. 0,12 mq Sul / St;

Classe 3: 0,00

3. Gli indici territoriali sono assegnati mediante riclassificazione delle aree medesime, assimilando in tal caso tutte le aree come urbanizzazioni residenziali.

Art. 70 - Regole perequative

1. All'interno dei Piani urbanistici Attuativi (PA) o Interventi diretti Convenzionati (IC), gli interventi si attuano attraverso Comparti di Attuazione identificati come UMI (Unità Minime di Intervento).

2. Nei PA e IC i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal piano. I Comparti di attuazione definiti come UMI dal progetto unitario, comprendono, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune

3. I diritti edificatori delle aree sono definiti dal progetto unitario, in funzione della classe di appartenenza dell'area, tenendo conto degli edifici presenti, in ragione della Sul esistente, della destinazione d'uso. In particolare il RU stabilisce i seguenti coefficienti di conversione delle Sul esistenti in quelle di progetto:

Sul residenziale esistente: 1

Sul direzionale esistente: 0,8

Sul commerciale esistente: 0,5

Sul produttiva esistente: 0,3 per altezze maggiori a ml. 3,00; il coefficiente di conversione della Sul degli eventuali uffici, **all'interno dei fabbricati produttivi**, o per gli spazi espositivi per la commercializzazione delle produzioni, è comunque 0,3.

4. L'ammontare complessivo dei diritti edificatori risultanti dalla perequazione urbanistica non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili, definite nel Piano Strutturale. Al termine di validità del Regolamento Urbanistico le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PA, si applica l'art. 63 - Aree non pianificate - della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

5. L'ammontare complessivo dei diritti edificatori nelle diverse aree d'intervento risulta dalle diverse classi dei suoli attribuite dal RU, dall'applicazione delle regole perequative e dalle premialità di cui al presente comma. Gli schemi progettuali previsti nelle schede dei PA sono aumentati di una quota percentuale di Sul, in funzione di una o più delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di attrezzature collettive;
- c. realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e opere pubbliche in genere, da cedere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

Titolo IX – Tipi d'intervento

Art. 71 - Disciplina degli insediamenti esistenti

1. Il Regolamento urbanistico individua nelle tavole della Disciplina del territorio i tipi d'intervento ammissibili per la gestione degli insediamenti esistenti.
2. I tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - sostituzione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
3. Ai fini delle presenti norme, quando è ammesso un tipo d'intervento, sono ammessi anche gli interventi previsti dai tipi che lo precedono.
4. Per tutti gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, per i quali, nei casi di edifici che il RU sottopone all'intervento di restauro - **re** o di risanamento conservativo **rc**, sono sempre da osservare le norme riferite agli edifici e complessi schedati di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

Art. 72 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che si limitano alle opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici (quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, etc.) e quelle necessarie all'integrazione e al mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, ivi comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi impianti accessori se effettuata senza opere edilizie.
2. Sono interventi di manutenzione ordinaria:
 - la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici e loro pertinenze. Tali interventi possono modificare l'aspetto esteriore e le caratteristiche architettoniche degli edifici e degli spazi aperti a seguito dell'utilizzo di materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, ma comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto. Sono tali ad esempio la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti e delle recinzioni, in quest'ultimo caso senza modificarne i materiali, la forma e la dimensione;
 - la riparazione e l'adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
 - la riparazione, l'integrazione e la sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini), senza modificare materiali e modalità di posa; le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio;
 - le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma degli edifici e senza inserimento di elementi esterni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici e non possono comportare modifiche o alterazione agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Art. 73 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere finalizzate al rinnovamento ed alla sostituzione di parti anche strutturali e dei collegamenti verticali degli edifici, nonché alla realizzazione ed all'integrazione dei servizi igienico-sanitari e

tecnologici. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né possono comportare l'aumento del loro numero, né modifiche della loro destinazione d'uso.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione, il rinnovo e la sostituzione ed in ogni caso, la modifica delle finiture degli edifici esistenti e delle sistemazioni esterne, con altre comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto, senza alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici, quando questa ecceda i limiti della manutenzione ordinaria;
- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi ed altri sistemi di protezione delle murature contro terra, senza variazione della quota del pavimento;
- la riparazione e la sostituzione di singoli elementi strutturali, verticali e/o orizzontali, senza modifiche al sistema statico dell'edificio e senza modifica di quote, planimetrie e tipi;
- la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture orizzontali e di copertura, senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo e senza incremento di Sul o modifica alla sagoma dell'edificio;
- la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, comunque compatibili per tipi, materiali e colori, con l'edificio ed il contesto;
- il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
- la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari, senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi dell'edificio;
- la modifica o il rifacimento di volumi tecnici.

Art. 74 - Restauro e Risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli 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 esso compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

2. Il RU, ai fini delle presenti norme, distingue il tipo di intervento di restauro da quello di risanamento conservativo, in particolare:

re - restauro: per gli edifici e manufatti sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/04 e per quelli assimilabili identificati dal presente RU, si applica la nozione di restauro contenuta all'art. 29 del citato Decreto:

«Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale».

Il restauro architettonico è spesso associato al recupero ed al ripristino del manufatto, pertanto il progetto, previo giudizio storico-critico, deve saper coniugare le motivazioni culturali e quelle più pratiche, legate agli usi compatibili, che inevitabilmente condizioneranno l'intervento.

Per gli edifici sottoposti dal RU a tipo d'intervento **re** si dovrà quindi privilegiare la conservazione e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e

dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida. Facendo salve le specifiche caratteristiche costruttive e storiche degli edifici sottoposti a tale tipo d'intervento e facendo salve prescrizioni più restrittive delle commissioni comunali e/o della competente Sovrintendenza, valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- a. per il consolidamento strutturale, compresa la sostituzione di singoli elementi dei solai e delle coperture nei casi di irreversibile degrado e senza modifica di nessuna quota, si devono utilizzare tecnologie la cui l'efficacia, durabilità e compatibilità chimico-fisica e meccanica con i materiali originari sia preventivamente comprovata e che non comportino aumento sostanziale dei carichi, evitando altresì la modifica delle strutture portanti mediante interventi sulle strutture stesse o l'inserimento di nuovi elementi che alterino lo schema statico;
- b. sono da evitare le demolizioni di ampliamenti e parti edilizie aggiunte, ad eccezione di superfetazioni che per materiali e tecniche costruttive risultano non compatibili con il manufatto da tutelare;
- c. non è ammesso modificare l'impianto tipologico esistente, compreso spazi distributivi e corpi scala, mentre è ammessa l'episodica realizzazione di tramezzature e di porte interne, per documentate esigenze e mai in modo sistematico;
- d. non sono ammesse nuove aperture sui prospetti ovvero modifica a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani esistenti poi richiusi, ed a seguito di idonea documentazione storica;
- e. le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità, un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Valgono inoltre le prescrizioni di non ammissibilità relative al successivo tipo d'intervento, **rc - risanamento conservativo**.

rc - risanamento conservativo: oltre a quanto specificato per il re - restauro, il tipo di intervento comprende:

- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, etc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento;
- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura, senza modifiche delle relative quote;
- la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (solai, soppalchi, scale, etc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
- che se ne documenti la presenza nell'organismo originario (elementi demoliti);
- che, in edifici che ne offrono la possibilità, eventuali nuovi solai, soppalchi e scale dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, etc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- modifiche alle facciate degli edifici, adeguando le aperture in contrasto e con l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario; limitatamente ai piani terra nel sub sistema insediativo dei centri storici, adeguamento e modifiche alle aperture esistenti, per l'inserimento di attività commerciali, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell'edificio;
- per le facciate secondarie e non unitarie si potranno inserire limitate nuove aperture, che dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti (per forme, ovvero per difformità dell'una con le altre, quando conviene, o allineando le une alle altre quando è appropriato), comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell'edificio.

- l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, che non potrà superare la superficie demolita. Detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza;

Per gli elementi costitutivi l'organismo edilizio valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali.

Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive e le quote dei solai interni.

Nelle modifiche alle facciate, quando consentite, le aperture dovranno comunque avere dimensioni, moduli di partitura e proporzioni analoghi a quelli esistenti (es. altezza che prevale sulla larghezza), rilevabili nello stesso edificio. Non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum*.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente, all'interno della sagoma dell'edificio.

3. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono essere volti alla conservazione non solo della struttura, ma anche dei caratteri dell'edificio, di cui si deve poter leggere l'organismo e la struttura originaria e quindi le principali articolazioni volumetriche.

La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali e della tipologia distributiva dell'edificio. Non sono ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

La possibilità di cambio di destinazione degli edifici dovrà comunque assicurare la conservazione dei caratteri architettonici originari, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con la conservazione. Pertanto i lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive.

Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, etc.).

Il Regolamento Edilizio comunale potrà prevedere di derogare parzialmente alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal R.U.

Non sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'organismo edilizio, tranne che un'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo dato dalla sua conservazione e valorizzazione. Il rispetto dell'organismo edilizio come unità minima d'intervento è comunque necessario per quanto riguarda gli interventi sui caratteri architettonici chiaramente unitari (assetto delle facciate, coperture, decorazioni, coloriture), compreso infissi e sistemi di oscuramento.

Per gli edifici rurali e le case sparse valgono anche le disposizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato 2, che hanno carattere di prevalenza su quelle generali.

Per tutti gli edifici sottoposti dal presente RU a **re** o **rc**, anche per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si devono osservare le norme riferite agli edifici e complessi schedati di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

Art. 75 - Ristrutturazione edilizia

1. Insieme sistematico di opere rivolte alla trasformazione in tutto o in parte dell'organismo edilizio, finalizzate o meno alla modifica della destinazione d'uso, mediante il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In generale la ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare e/o integrare le finiture, i servizi, gli impianti, le protezioni e le sistemazioni esterne degli edifici e delle loro pertinenze.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

ri1 - la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alle quote di calpestio e modifiche alle tipologie costruttive tradizionali di valore delle strutture orizzontali esistenti (a volta, a cassettoni, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma dell'edificio, ad eccezione degli interventi che possono interessare la copertura per l'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche e fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e delle opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e di eventuali addizioni funzionali e collegamenti verticali esterni previsti ai successivi commi.

Per gli edifici **ri1** dotati di compiutezza formale e per quelli di interesse tipologico-ambientale, valgono le prescrizioni riguardanti gli elementi costitutivi l'organismo edilizio di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

La ristrutturazione di tipo **ri1** può comportare anche:

- modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità immobiliari, senza significative modifiche agli elementi strutturali;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali all'interno delle singole unità immobiliari che, comunque, non dovranno interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettoni, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);
- la modifica della quota del pavimento del piano terra per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- la realizzazione di soppalchi, con incrementi di superficie utile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- limitate modifiche ai prospetti, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente, rispettando il sistema strutturale ed i caratteri dell'edificio;
- limitati interventi strutturali, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti, finalizzati al consolidamento e/o miglioramento statico dell'edificio;
- esclusivamente nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche con interventi da eseguirsi sui singoli elementi costitutivi, si potrà anche prevedere:
 - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio "come era, dove era" quello preesistente e quindi:
 - a) realizzato con modalità e tecniche costruttive originarie e stessi materiali di finitura, nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati; eventuali modifiche strutturali potranno essere previste per il miglioramento delle prestazioni statiche ed energetiche dell'edificio e per una maggiore sostenibilità ambientale del ciclo edilizio;
 - b) collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico;

- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

- la demolizione dei locali accessori, se di nessun valore, facenti parte di un medesimo organismo edilizio residenziale e la ricostruzione delle relative superfici non residenziali (Snr) nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, finalizzata alla razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali;

1 bis. Limitatamente agli edifici non schedati, per quelli che non risultano presenti al catasto leopoldino e per quelli non compresi nel sub sistema insediativo dei centri storici, per le case unifamiliari o bifamiliari con giardino, o tipologie assimilabili, la ristrutturazione di tipo **ri1** può comportare anche:

I. la realizzazione di addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq complessivi di superficie utile (Su) e/o accessorie (Snr) o di 45 mc di volume o, in alternativa, la realizzazione di addizioni fino al raggiungimento della cubatura corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq di Sul (Superficie utile lorda) per ogni mq di Superficie fondiaria (Sf) entro i limiti di un Rapporto di copertura (Rc) massimo del 25%; tale seconda alternativa si applica solo nei subsistemi insediativi di cui agli artt. 95, 96, 97, 98;

II. la realizzazione di collegamenti verticali esterni anche finalizzati al frazionamento delle unità immobiliari.

Gli ampliamenti - di cui al punto I. - se non in altezza e i collegamenti - di cui al punto II. - devono essere realizzati sui lati meno esposti e visibili del lotto fondiario, essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio principale e utilizzare forme, materiali e tecniche compatibili e appropriati; la fattibilità di tali interventi è comunque subordinata ad una verifica del valore storico, architettonico e testimoniale dell'edificio principale interessato e del contesto paesaggistico in cui è inserito e quindi all'esame da parte degli organi comunali competenti.

1. ter In territorio non urbanizzato, così come rappresentato nelle tav. RUvar 1. È possibile realizzare:

- addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq complessivi di Superficie utile (Su);
- porticati addossati all'edificio principale, con profondità massima pari a 4 ml e superficie massima pari al 50% della Superficie coperta dell'edificio principale, fino a un limite massimo di 40 mq.

Entrambe le tipologie di intervento dovranno ottenere il parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio, sulla base di un progetto redatto alle scale idonee e finalizzato ad assicurarne il migliore inserimento architettonico e paesaggistico possibile, con riferimento all'articolazione volumetrica, ai materiali utilizzati, strutturali e non, e alle finiture prescelte. Tale progetto dovrà essere corredato da fotomontaggi utili al controllo dell'effetto finale da tutti i principali punti di vista.

1. quater ri2 - la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

In aggiunta a quanto previsto dalla ri1, la ri2 può comportare:

- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, senza alterazione del sistema strutturale e senza che si determini lo svuotamento dell'edificio, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- modifiche ai collegamenti verticali e/o inserimento di nuovi, sia interni, che esterni;
- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio;
- la realizzazione di terrazze e balconi, anche in aggetto, ad esclusione che negli edifici appartenenti al sub sistema insediativo dei centri storici;
- la totale demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, nella stessa collocazione, realizzata con materiali e tecniche costruttive simili all'edificio demolito, con le innovazioni necessarie al miglioramento delle prestazioni energetiche e antisismiche e per una maggiore sostenibilità ambientale del ciclo edilizio, da effettuarsi comunque nel rispetto del volume, della superficie e della sagoma esistente, fatte salve le

eventuali addizioni funzionali e volumetriche.

1. quinquies . La **ri2** comprende inoltre le seguenti addizioni funzionali, che comunque non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari:

a) per tutte le tipologie edilizie è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 m, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:

- se di uso esclusivo, a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;
- se condominiale, a ml. 2,40 al fine di realizzare soffitte condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto, l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per le case unifamiliari o bifamiliari con giardino sono consentiti gli ampliamenti *una tantum* volti a migliorare la funzionalità dell'immobile, nonché per la realizzazione di locali accessori e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, fino ad un massimo di 30 mq complessivi, di superficie utile (Su) e/o accessoria (Snr) o 90 mc di volume, per ogni unità immobiliare o, in alternativa, la realizzazione di addizioni fino al raggiungimento della cubatura corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq di Superficie utile lorda (Sul) per ogni mq di Superficie fondiaria (Sf) entro i limiti di un Rapporto di copertura (Rc) massimo del 25%; tale seconda alternativa si applica solo nei subsistemi insediativi di cui agli artt. 95, 96, 97, 98;"

Gli ampliamenti devono essere realizzati sui lati meno esposti e visibili del lotto fondiario e se in aderenza, essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio stesso; tali interventi devono preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine sia anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Gli interventi di addizione funzionale di cui alle lettere a) e b) del presente articolo non possono essere sommati a quanto già previsto con la **ri1** e sono tra loro alternativi e non cumulabili.

c) per gli edifici e le strutture commerciali, sia per gli esercizi di vicinato, che per le medie superfici di vendita, sono ammesse addizioni funzionali fino al 10% della Sul esistente, da realizzare in aderenza dell'edificio esistente;

d) per gli edifici la, e le strutture produttive artigianali o industriali, sono ammesse addizioni funzionali, realizzate anche non in aderenza, fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura ($Rc = Sc/Sf$), con un massimo di due piani e ed altezza massima degli edifici = 10 m. La loro costruzione deve essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo nel quale ci si impegna a non frazionare né alienare l'immobile nuovo dal fabbricato esistente per almeno 10 anni dalla fine lavori.

ri3 - La completa riorganizzazione distributiva e strutturale dell'intero edificio o di parti strutturalmente isolabili dello stesso, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente. La **ri3** può comportare la realizzazione di un nuovo sistema strutturale, di nuovi complementi di struttura e di nuove finiture, sia per tipo che per materiali.

Oltre a quanto già previsto per la **ri1** e **ri2**, la **ri3** in più consente pertanto:

- lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;

- la totale demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, anche realizzata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'edificio demolito, comunque nel rispetto del volume, della superficie e della sagoma esistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e le eventuali addizioni funzionali e volumetriche; tale intervento deve essere anche finalizzato al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio, per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile.

2. Nei casi in cui gli edifici esistenti ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradali e/o dei corsi d'acqua, anche nei casi in cui il RU prevede il tipo d'intervento **ri2** e **ri3**, è sempre consentita la sostituzione edilizia, ovvero la loro demolizione e

ricostruzione nel lotto di pertinenza, in una collocazione esterna alla detta fascia.

3. Sono, oltre a quanto previsto per i tipi ri1, ri2, ri3, interventi di ristrutturazione edilizia sempre ammessi:

- le modifiche alle strutture di fondazione;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici di edificabilità;
- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art. 161 delle presenti NTA, o comunque compresi in uno dei subsistemi insediativi di cui agli artt. 95, 96, 97, 98, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

4. Per tutti gli edifici che il RU sottopone al tipo di intervento **ri – ristrutturazione edilizia** sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo **rc**.

Art. 76 - Disciplina delle trasformazioni

1. Il Regolamento urbanistico individua i principali tipi d'intervento ammissibili per la trasformazione degli assetti infrastrutturali e insediativi del territorio, facendo riferimento agli articoli 78, 79 e 80 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

2. I tipi di intervento per la trasformazione degli assetti infrastrutturali e insediativi sono:

- se - sostituzione edilizia
- AV - addizioni volumetriche
- ru - ristrutturazione urbanistica
- ne - nuova edificazione

Art. 77 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia (**se**) quelli che comportano la demolizione di volumi esistenti e ricostruzione nel lotto fondiario di pertinenza, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione e destinazione d'uso, ma che non comportano modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso residenziale, questi potranno essere ricostruiti con una Sul totale incrementata, come specificato al successivo art. 78, mentre le superfici accessorie esistenti possono essere riutilizzate solo se si mantiene la destinazione accessoria. In ogni caso, nel caso di sostituzione edilizia, deve essere prevista la realizzazione di una superficie di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

3. Negli interventi di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso degli edifici artigianali e industriali inseriti nel sub sistema produttivo, le Sul possono essere incrementate fino al raggiungimento del 50% della superficie del lotto fondiario.

Art. 78 - Addizioni volumetriche

1. Le addizioni volumetriche (AV) sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che possono implicare la formazione di nuove unità immobiliari. Sono pertanto assimilati alla nuova costruzione e precludono la possibilità di incrementi di superficie utile lorda (Sul) rientranti nella ristrutturazione edilizia o comunque di ulteriori addizioni funzionali e dunque non devono, come quelli, mantenere una relazione stabile con

l'edificio di riferimento.

2. Negli edifici residenziali, le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), sui lati meno esposti e visibili dell'edificio ed essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio stesso o, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui, oppure devono essere realizzate in sopraelevazione agli edifici di riferimento.

Il presente Regolamento Urbanistico consente, quali addizioni volumetriche, i seguenti interventi di ampliamento degli edifici esistenti:

a) Per i tipi di intervento **ri2_av**, **ri3_av** e **se**:

per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione e per quelli di sostituzione edilizia, esclusivamente per gli edifici con destinazione d'uso residenziale che deve rimanere tale, è consentito l'incremento della Sul fino ad un massimo del 20% di quella originaria, riferita all'intero edificio principale, e comunque non oltre i 70 mq, o, in alternativa, ma solo relativamente ai subsistemi insediativi di cui agli artt. 95, 96, 97, 98, l'incremento della Sul fino al raggiungimento della cubatura corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq di Sul per ogni mq di Superficie fondiaria (Sf) entro i limiti di un Rapporto di copertura (Rc) massimo del 25%, purché sia garantito:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da fargli raggiungere almeno la Classe energetica B;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

b) Per tutti i tipi di intervento **ri - AV**, nei soli edifici ad uso residenziale, unifamiliari e bifamiliari, sono ammessi modesti ampliamenti della costruzione, alla cui determinazione concorrono le addizioni funzionali, i locali accessori e gli altri interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, fino ad un massimo di mq 50 di Superficie utile (Su).

c) Per gli edifici residenziali ad un solo piano abitabile fuori terra e relativi accessori a un piano o parzialmente interrati, e per gli edifici commerciali (Tc) ad un solo piano ricadenti nelle zone B del subsistema insediativo ad assetto consolidato è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
- l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
- l'intervento è ammesso esclusivamente su immobili legittimi
- l'altezza massima in gronda dovrà essere pari a m 7,50, e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- dovranno essere rispettati gli altri limiti di densità e distacchi di cui al DM 1444/68.

d) Per i tipi d'intervento **ri2_av** e **ri3_av**, all'interno dei sub sistemi insediativi ad assetto lineare e singolare di cui agli artt. 96 e 97, nel caso in cui nel lotto di pertinenza all'abitazione siano presenti volumi secondari (Snr), purché legittimi, è consentita la loro demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza, anche accorpandoli all'edificio principale come superfici residenziali, a condizione di mantenere superfici accessorie pari ad almeno il 20% della Sul residenziale, e comunque non inferiori a 25 mq per ciascuna unità immobiliare prevista.

3. Negli edifici artigianali o industriali presenti nel sub sistema insediativo produttivo, quando specificato con la lettera AV, sono ammesse addizioni volumetriche, realizzate anche non in aderenza, fino al raggiungimento del 50% del rapporto di

copertura ($R_c = S_c/S_f$), con un massimo di due piani e ed altezza massima degli edifici = 10 m.

Art. 79 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica **ru**, consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Art. 80 - Nuova edificazione

1. Gli interventi **ne** consistono nell'aggiunta di nuovi edifici o manufatti comunque abitabili o agibili nelle aree inedificate del territorio comunale.
2. Il presente RU individua le superfici e gli altri parametri oltre alle eventuali condizioni per i seguenti interventi di nuova edificazione:

ne1

L'area di nuova edificazione **ne1** si trova nel centro abitato di Torrita di Siena, all'incrocio fra via Massa Carrara e via Lucca. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale bifamiliare su di un lotto attualmente inedificato, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq;
- rapporto di copertura R_c massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne2

L'area di nuova edificazione **ne2** si trova in località Pantani, via Adda. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare su di un lotto attualmente inedificato, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 4;
- Sul massima per lotto: 300 mq;
- rapporto di copertura R_c massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne3

L'area di nuova edificazione **ne3** si trova nel centro abitato di Montefollonico, in via della Madonnina. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dell'edificio all'interno dell'oliveto, che deve essere per quanto possibile mantenuto. L'intervento prevede la realizzazione su lotto, attualmente occupato da manufatti e annessi che dovranno essere demoliti, di un nuovo edificio residenziale con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 4;
- Sul massima per lotto: 360 mq;
- rapporto di copertura R_c massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne4

L'area di nuova edificazione **ne4** si trova nel centro abitato di Montefollonico, in via F. Tarquini.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale monofamiliare con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

tipologia: casa isolata su lotto;

- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 150 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne5

(eliminata da Variante n. 1 su richiesta del proprietario)

ne6

L'area di nuova edificazione **ne6** si trova nel centro abitato di Montefollonico, in via della Madonnina. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale monofamiliare, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 4-2;
- Sul massima per lotto: 160 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne7

L'area di nuova edificazione **ne7** si trova nel centro abitato di Montefollonico, in una traversa di via della Madonnina. L'intervento a seguito della demolizione degli edifici e manufatti esistenti già presenti, prevede la realizzazione di un nuovo edificio monofamiliare con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 150 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne8

L'area di nuova edificazione **ne8** si trova nel centro abitato di Torrita di Siena, in via Massa Carrara. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dell'edificio all'interno dell'oliveto, che deve essere per quanto possibile mantenuto.

L'intervento prevede la realizzazione di quattro edifici residenziali **unifamiliari**. La strada di accesso ai lotti dovrà allacciarsi ortogonalmente a via Massa Carrara e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva dei nuovi edifici, prevedendo nella sua parte terminale una racchetta per l'inversione di marcia. Dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistico edilizi

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 4;
- Sul massima per lotto: 300 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne9

L'area di nuova edificazione **ne9** si trova nel centro abitato di Montefollonico, in via Elba e in un contesto che merita particolare attenzione dal punto di vista architettonico e tipologico. **L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico per almeno 8 posti auto.** L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri

urbanistico edilizi:

- tipologia: casa bifamiliare;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 240 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne10

L'area evidenziata come **ne10** dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne11

Per l'area di nuova edificazione **ne11** collocato in un ambito di frangia, al fine di chiudere il margine urbano, di raccordarlo al tessuto esistente e di riconfigurare il margine del centro edificato più saldamente, si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 150 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne12

L'area di nuova edificazione **ne12** si colloca in un lotto intercluso in via Fratelli Cervi al fine di saturare il tessuto urbano. L'intervento deve osservare i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 150 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne13

L'area di nuova edificazione **ne13** si in un lotto intercluso e ineditato del tessuto edificato che si dispone linearmente lungo via Adda. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale bifamiliare, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 200 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne14

L'area di nuova edificazione **ne14** si colloca al margine estremo del tessuto edificato che si dispone linearmente lungo via Adda. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale bifamiliare su di un lotto attualmente inedito, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 200 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne15

Per l'area di nuova edificazione **ne15** collocato in un ambito di frangia, al fine di chiudere il margine urbano, di raccordarlo al tessuto esistente e di riconfigurare il margine del centro edificato più saldamente, si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: casa isolata su lotto;
- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 150 mq;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

ne16

Per l'area posta in un ambito intercluso fra via Foenna e la Via Provinciale 327, già in precedenza individuata come produttiva, si prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo aventi le seguenti parametri urbanistico edilizi:

- tipologia: edificio produttivo;
- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 600 mq;
- altezza massima di piani: 9 metri;
- modalità d'attuazione: intervento diretto.

Si prescrive la piantumazione di una siepe alberata, così come prescritto nelle NTA del Ru per il margine a ridosso il confine comunale.

3. Sono inoltre assimilati a nuova edificazione gli interventi che comportano l'ampliamento o la sopraelevazione di edifici esistenti oltre i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia.

Titolo X – Sostenibilità degli interventi

Art. 81 - Condizioni alle trasformazioni

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio, derivanti dalla valutazione integrata, effettuata ai sensi della L.R. n.1 del 2005 e s.m.i., che devono essere rispettate dai soggetti pubblici e privati, in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto: hanno carattere generale e si applicano a tutto il territorio comunale.

2. Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di

settore; in particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'impossibilità ad emettere nell'aria emissioni pericolose.

3. A tal fine l'atto di governo del territorio dovrà essere corredato di idonei elaborati, volti a verificare e riferire in ordine a:

- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;

- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico- insediative e tipologico-architettoniche;

- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

Art. 82 - Disposizioni per il risparmio idrico

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti territoriali, ovvero di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione di cui all'Art. 76, sono soggetti all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per questo, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, devono essere posti in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

2. I Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di

Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e, di norma, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

3. Sono subordinati alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto edilizio, di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico:

- le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m³/anno;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività turistico-ricettive;
- gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali (Ia).

4. Le attività ricettive di ogni tipo (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche, case vacanza, etc.), esistenti e di progetto, dovranno prevedere reti duali e serbatoi d'accumulo, unitamente all'adozione di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

5. Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione degli erogatori di acqua e delle acque di scarico, etc., e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

Art. 83 - Rete fognaria e depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;
- b) in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III, allegato V, Parte III, del D. Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.
- d) nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;
- e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

- la totale impermeabilizzazione delle condutture;
- il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
- la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia.

2. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato.

3. Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

Art. 84 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Il RU prevede misure di compensazione per le emissioni inquinanti immesse in atmosfera dalle diverse sorgenti (impianti di riscaldamento, impianti industriali, traffico motorizzato, impianti di illuminazione e reti per le telecomunicazioni ed energia) e rinvia ai piani e regolamenti specifici.

2. Il R.U. prevede un incremento delle aree verdi permeabili e delle biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, in particolare:

- l'incremento delle fasce alberate, delle formazioni vegetazionali dense e delle barriere vegetali, con funzione di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni degli inquinanti fisici e chimici;

- la riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (effetto "isola di calore urbano"), attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione il riequilibrio e il ristabilimento degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

3. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

Art. 85 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e comunque con aumento del carico urbanistico, nonché di nuova costruzione, dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER) ed il Piano energetico provinciale. In particolare:

a) Per le nuove costruzioni dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica, geotermica e quella derivante da biomasse, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.

b) Per i nuovi edifici o le ristrutturazioni urbanistiche vige l'obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005, art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

c) Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.

3. In questo quadro il RU stabilisce e il Regolamento edilizio eventualmente dettaglia e/o integra, che lo spessore delle murature esterne il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari non sono computati ai fini degli indici e dei parametri urbanistici stabiliti dallo stesso RU.

Art. 86 - Inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso. In particolare dovrà essere predisposta una rete di illuminazione che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. In particolare dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

2. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

3. L'illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare al fine di un potenziamento dell'attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato anche all'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Art. 87 - Inquinamento elettromagnetico

1. Le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati da destinare a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

2. In materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico si applicano inoltre:

- il DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti ed eventuali modifiche ed integrazioni;

- la relativa Circolare applicativa del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 15 novembre 2004 DSA 2004/25291, Protezione della popolazione dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Determinazione delle fasce di rispetto;

- la LR Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005, Disposizioni in materia di energia.

3. Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrodotti, prevedendo:

- l'eventuale trasferimento in luoghi idonei dei tracciati degli elettrodotti se in prossimità di insediamenti;

- l'eventuale trasferimento delle attività, attualmente presenti, che comportino lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici.

4. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Art. 88 – Classificazione acustica

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 73

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, non sono ammesse trasformazioni ad attività artigianali e industriali, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.

3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI del Piano di classificazione acustica del territorio, non sono ammesse trasformazioni nuove residenze, ad esclusione di quelle destinate al personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 89 – Gestione dei rifiuti

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;
- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;
- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

2. Nella previsione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, si deve adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti.

3. I piani attuativi devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, etc.);
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;
- e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Art. 90 - Edilizia sostenibile

1. Il Regolamento Urbanistico persegue obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente, favorendo ed incentivando costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, la fruibilità, l'accessibilità e la sicurezza per ogni tipo di utente, estesa anche al complesso degli insediamenti.

2. Il RU definisce le disposizioni che avranno carattere obbligatorio per tutti gli interventi diretti e per i piani attuativi, mentre il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1;
- individua soluzioni volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.
- considera i dati climatici locale e fornisce indicazioni in ordine all'orientamento ed alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- promuove l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie eco-efficienti, nella previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente;
- stabilisce una soglia minima di sostenibilità al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui al successivo comma 3, e gradua gli stessi a

seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e ristrutturazione edilizia che recepiscono le specifiche di edilizia sostenibile di cui al precedente comma, tenendo conto dei valori paesaggistici presenti, possono beneficiare di incentivi di carattere urbanistico, fino ad un massimo incremento del 10% della Sul ammissibile dalle presenti norme.

4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi dovrà tenere conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con D.G.R. n.322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.

Art. 91 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni

a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle Sul devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

b) Raccolta delle acque meteoriche

Comparti di nuova edificazione: come previsto dalle linee guida regionali per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua, che tali cisterne dovranno raccogliere, dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.

Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

c) Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, etc.).

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, etc.).

- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;

- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzo preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, etc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 92 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Comune di Torrita di Siena, in coerenza con le leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e con il Piano energetico provinciale, favorisce il risparmio energetico e la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano.

Nel territorio comunale:

a) sono sempre ammessi, purché coerenti con le leggi e regolamenti regionali vigenti e con la sola esclusione dei centri storici di Torrita di Siena e di Montefollonico e negli edifici in Classe I e Classe II dal presente RU, dove non sono consentiti:

- impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici integrati sulle coperture degli edifici;

- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianale esistenti o di previsione;

- impianti eolici (micro) con altezza fino a 6 metri, solo a terra, da installare negli spazi pertinenziali degli edifici, escludendo comunque le aree soggette a vincolo paesaggistico e quelle di pertinenza dei BSA e degli edifici in Classe I e II;

- gli impianti a sonde per l'utilizzo della fonte geotermica;

- gli impianti alimentati da biomasse.

2. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale avviene assicurando il perseguimento degli obiettivi di qualità e delle disposizioni contenuti nel PIT/PPR e nel PTCP di Siena, in particolare:

- nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, per le aziende agricole, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, senza limiti di potenza e se a terra nei limiti della LR 11/11 e s.m.i., mentre non sono comunque consentiti gli impianti a terra in aree con tessitura agraria a maglia fitta e nelle aree di pertinenza dei BSA, di cui ai successivi artt. 123 e 126. nelle aree per la produzione e nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola sono ammessi gli impianti a biomasse per la produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 mw, se alimentati da filiera corta, secondo la normativa vigente e comunque con l'obbligo di effettuare adeguati interventi di carattere paesaggistico ed ambientale. Si devono per questo prevedere fasce di ambientazione paesaggistica e l'utilizzo di schermi vegetali, realizzati con specie arboree ed arbustive appropriate al contesto paesaggistico e si può ricorrere anche a piccoli movimenti di terra per la mitigazione degli impatti visivi.

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni per le aree di appartenenza.

3. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a. gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo di minimizzarne la visibilità. Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, nel caso di impianti a terra, questi devono essere opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio. Si deve in questo caso prevedere fasce di ambientazione paesaggistica e utilizzo di schermi vegetali con specie arboree ed arbustive appropriate al contesto paesaggistico e se necessario ricorrere anche a piccoli movimenti di terra per la mitigazione degli impatti visivi.

b. negli edifici per abitazione esistenti, nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione sulle coperture dei corpi edilizi minori secondari e poco visibili, posti nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di

quota del terreno, etc..). E' comunque possibile collocare pannelli fotovoltaici su pergole, così come previste al successivo art. 130. Negli edifici specialistici e ville identificati dal PS come BSA e nell'edilizia rurale in Classe I e II, dal presente RU, l'installazione di tali impianti non potrà comunque interessare le coperture degli edifici principali.

c. In ambito urbano, è da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari e poco visibili, alle seguenti condizioni:

- gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari. In particolare:
 - negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati purché questa non determini significative modifiche al profilo di sagoma dell'edificio;
 - i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
 - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto – ad esclusione degli edifici soggetti ad intervento **re**, **rc** e **ri1** – i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;
 - in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.

Negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

d. Sono consentiti e favoriti gli impianti fotovoltaici negli ambiti estrattivi dismessi nel territorio aperto e nelle aree ex discarica.

4. La produzione di energia da biomasse è indirizzata verso lo sfruttamento termico di impianti di piccola taglia, che assicurano un più stretto rapporto tra bacino di approvvigionamento e luogo di utilizzo; si dovrà per questo limitare gli impianti ad una potenza inferiore ad un megawatt e 3 Kw di calore e favorire lo sviluppo della cosiddetta filiera corta, assicurando l'impiego di biomasse prodotte in loco. Inoltre:

a) la collocazione degli impianti dovrà essere valutata in considerazione dei flussi dinamici di aria presenti nel sito;

b) gli impianti connessi e complementari alle attività delle aziende agricole, sono ammessi nel territorio extraurbano con esclusione delle aree a maglia fitta e di quelle sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, comunque al di fuori delle aree di pertinenza dei centri urbani, degli aggregati e dei BSA,;

c) gli impianti non ricompresi nelle suddette categorie sono ammessi nelle aree per la produzione dell'Alberello Mulinaccio e quella prevista del Capannone.

6. Per tutti gli impianti la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica

per gli impianti soggetti a titolo abilitativo dovrà essere prevista la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale e di atto d'obbligo per disciplinare:

- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
- le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
- le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

PARTE QUARTA – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Titolo XI – Suddivisione del sistema degli insediamenti

Art. 93 - Discipline dei sub sistemi insediativi

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale ed alla suddivisione del territorio comunale in sub sistemi insediativi, sono stabilite le discipline per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia degli stessi.

2. Ogni sub sistema insediativo risultante dalla cartografia del Regolamento Urbanistico, presenta caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti, che sono state classificate e regolamentate sulla base delle disposizioni del Piano Strutturale. In applicazione degli indirizzi delle Norme del Piano Strutturale, il RU di Torrita di Siena è articolato nei seguenti ambiti:

- CS - Sub sistema insediativo dei centri storici;
- AC - Sub sistema insediativo ad assetto consolidato;
- AL - Sub sistema insediativo ad assetto lineare;
- AS - Sub sistema insediativo ad impianto singolare;
- AP - Sub sistema insediativo produttivo.

Per i suddetti sub sistemi, il presente regolamento, detta le norme generali e puntuali valide all'interno dei rispettivi perimetri.

3. Per ciascun Sub sistema in cui sono articolati gli insediamenti, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso, che fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle loro relative articolazioni così come definito al precedente art. 47 e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di loro pertinenza.

4. Il R.U., nella relativa cartografia, individua anche gli edifici e le aree destinate esclusivamente a specifiche destinazioni d'uso, sia esistenti, che di progetto.

Art. 94 – Sub sistema insediativo dei centri storici (CS)

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. Sono qui ricompresi gli immobili, i complessi edilizi e gli spazi aperti identificati come invarianti strutturali dal P.S..

2. Il sub sistema corrisponde alle zone territoriali omogenee "A", nel quale, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato esistente, eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate

Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi di piccola dimensione, fino a 300 mq di

superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio con vendita diretta), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

4. Gli edifici e gli spazi aperti che compongono il sub-sistema possono essere interessati da diverse categorie d'intervento, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse. Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, ovvero ripristinate, mediante ristrutturazione, a seconda del diverso grado di trasformazione degli elementi fisici originari. All'interno del sub sistema, in caso di ristrutturazione:

- non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti e la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra

- è consentita l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario, che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

Sono altresì consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

Art. 95 – Sub sistema insediativo ad assetto consolidato

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, pur comprendenti tessuti urbanistici con caratteristiche discontinue.

2. Nell'ambito del sub sistema ad assetto consolidato, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici dal presente RU, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate;

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita purché le unità immobiliari risultanti abbiano superficie utile (Su) non inferiore a mq. 40;

- il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei

regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali private: è ammessa la realizzazione di uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. Sono ammessi interventi di riorganizzazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio.

All'interno del sub sistema, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione:

- gli aggetti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario; è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; le tettoie di limitate dimensioni potranno essere ammesse nelle forme e nei materiali appropriati all'edificio esistente, mentre i balconi sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica ed architettonica, ad esclusione che nelle facciate prospicienti strade e spazi pubblici;

- sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali, come disciplinati dalla L.R. 5/2010 e s.m.i., come ampliamento delle unità abitative esistenti, che non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

4. Per ogni fabbricato di nuova costruzione, ad esclusione degli interventi messi in atto dagli enti pubblici, la dimensione minima dell'alloggio non può essere inferiore a 50 mq di superficie utile.

5. Nel sub sistema sono ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano (se e ristrutturazione urbanistica), purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi possono essere proposti attraverso Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero, o attraverso i PUC introdotti dalla Variante Puntuale n. 1 di cui alla Parte settima delle presenti NTA. Il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime di intervento (UMI). Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

Art. 96 – Sub sistema insediativo ad assetto lineare

1. Sono le parti del tessuto insediativo che si è formato lungo la viabilità secondaria o podereale. L'urbanizzazione in direzione lineare ha spesso portato ad inglobare, nelle sue propaggini, episodi significativi di edilizia rurale.

2. Nelle parti della città nuova sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a.residenziali: in ogni fabbricato, nel caso di ristrutturazione, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività

inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale: non è consentita l'introduzione di attività commerciali ad eccezione di attività di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.);

d. direzionali private: non è consentita l'introduzione di attività direzionali;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. All'interno del sub sistema, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione non è consentita la realizzazione di balconi;

4. Per i tipi d'intervento **ri2** e **ri3** all'interno del sub sistema, nel caso in cui nel lotto di pertinenza siano presenti volumi secondari (Snr), purché legittimi, è consentita la loro demolizione e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, anche accorpandoli all'edificio principale, come:

a) addizione funzionale all'abitazione esistente, fino ad un massimo di ulteriori 10 mq di superfici utili lorde (Sul) residenziali, in aggiunta a quanto già previsto dai tipi d'intervento;

b) addizioni volumetriche residenziali, fino al 50% della loro Sul e comunque fino ad un massimo di 50 mq, con il restante 50% ricostruito per superfici accessorie, per le quali si dovranno garantire almeno 25 mq per ciascuna unità immobiliare prevista.

Ai fini del presente comma non sono comunque computabili i piccoli manufatti in legno, ammessi dal presente RU e per i quali non è consentita alcuna modifica della destinazione d'uso.

Gli interventi di addizione funzionale e volumetrica, di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sono tra loro alternativi e non cumulabili.

Art. 97 – Sub sistema insediativo ad impianto singolare

1. Sono così definiti insediamenti che assumono caratteri tra di loro molto diversi e che vanno dagli aggregati lineari lungo strada, ai nuclei isolati o aggregati di case coloniche, ulteriormente differenziati per i diversi rapporti con la morfologia del luogo e con il paesaggio. Sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

2. Nel Sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale: non è consentita l'introduzione di attività commerciali ad eccezione di attività di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.);

d. direzionali private: non è consentita l'introduzione di attività direzionali;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. L'attività ricettiva di affittacamere, *bed and breakfast* o case vacanza è consentita esclusivamente negli edifici residenziali esistenti. Non è consentita la trasformazione degli edifici esistenti in alberghi o residence. E' ammessa, per i locali posti al piano terra, la destinazione per pubblici esercizi.

4. Visti i caratteri spiccatamente rurali del contesto, gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare quanto previsto agli artt. 129 e 130 ed inoltre:

- è prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, di intonaco a base di calce nella gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; è prescritto, in alternativa, l'uso, come materiali di rivestimento, della pietra locale o del mattone facciavista;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato;
- non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e gli interventi sulla copertura, se a falde, devono essere realizzati evitando di introdurre altri elementi non tradizionali nella composizione del tetto;
- gli infissi dovranno mantenere forme e dimensioni tradizionali, ed essere privi di serrande o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;
- i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature.

5. Per gli edifici residenziali per i quali si prevedono i tipi d'intervento **ri2** o **ri3**, nel caso in cui nel lotto di pertinenza siano presenti volumi accessori secondari (Snr), purché legittimi, è consentita la loro sostituzione edilizia, cioè la loro demolizione e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, anche accorpandoli all'edificio principale, come:

a) addizione funzionale all'abitazione esistente, fino ad un massimo di ulteriori 10 mq di superfici utili (Su) residenziali, in aggiunta a quanto già previsto dai tipi d'intervento ri1 e ri2;

b) addizioni volumetriche residenziali, fino al 50% della loro Sul e comunque fino ad un massimo di 50 mq, con il restante 50% ricostruito per superfici accessorie, per le quali si dovranno garantire almeno 25 mq per ciascuna unità immobiliare prevista.

Non sono comunque computabili i piccoli manufatti in legno, ammessi dal presente RU e per i quali non è consentita alcuna modifica della destinazione d'uso.

Gli interventi di addizione funzionale e volumetrica, di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sono tra loro alternativi e non cumulabili.

Art. 98 – Sub sistema insediativo produttivo

1. Sono così indicate le aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, che talvolta includono anche la presenza di piccole quote di residenza. Per la modalità con cui si è formato, il Sub sistema insediativo produttivo presenta i caratteri degli insediamenti specializzati, per lo più risultanti da piani attuativi.

2. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) artigianale e industriale (Ia), inclusi spazi per la vendita dei prodotti dell'attività, non superiori al 20% della SUL, e, per i volumi di nuova edificazione, un alloggio per il proprietario e/o guardiano, con le seguenti caratteristiche:
- collocazione nei piani superiori al piano terreno dell'edificio produttivo;
 - tipologia edilizia assimilabile a tipologie residenziali,
 - Sul massima di 120 mq;
 - mancanza, in un raggio di almeno 100 mt, di attività produttive incompatibili con la residenza, per esalazioni di gas, produzione di polveri, emissioni sonore, vibrazioni, ecc.
 - in caso di richiesta di utilizzo di una parte dei locali con destinazione la esistenti per uso abitativo, sarà necessario l'esplicito consenso dell'AC, in base alla redazione di un apposito studio di compatibilità ambientale a cura e spese del richiedente. Il consenso così ottenuto non implica modifica della destinazione d'uso, che rimane la sia per la parte adibita a residenza, sia per quella eventualmente adibita a spazio espositivo dei propri prodotti;
- b) depositi, magazzini, attività commerciale all'ingrosso
- c) direzionale e di servizio (uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche, etc.)

Qualora esplicitamente previste dal RU, e compatibilmente con le disponibilità residue di PS, nel sub sistema produttivo ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- d) attività commerciali al dettaglio (inclusi pubblici esercizi e ristoranti)
 - e) medie e grandi strutture commerciali di vendita
 - f) agricola e attività connesse
3. Nei casi degli edifici che il RU prevede a destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia), aventi il fronte e gli accessi prospicienti la via Traversa Val di Chiana Est (SP 327), è consentita anche la destinazione d'uso commerciale e/o direzionale o per ricettività turistica alberghiera fino ad un massimo di 15 posti letto, per tutta o per parte della Sul esistente, a condizione che gli interventi siano volti a riqualificare il fronte edilizio e a completare ed arricchire le dotazioni pubbliche, (verde, parcheggi, marciapiedi, illuminazione pubblica ed altro), secondo apposite "Linee guida per il recupero e la riqualificazione delle aree produttive esistenti e di progetto nel comune di Torrita di Siena".
4. Per ottenere il cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale, direzionale o ricettiva di cui al co.3, i proprietari dovranno sottoscrivere convenzione/atto d'obbligo, con il quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada, ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada
5. Sempre in relazione ai cambi di destinazione d'uso di cui ai due commi precedenti, nelle aree fronte strada, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, dialogando con il paesaggio aperto; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere
6. Nelle aree di pertinenza di edifici appartenenti al subsistema insediativo produttivo di proprietà di ditte attive nel settore dell'edilizia o del recupero di materie prime e seconde, ed esterni al territorio urbanizzato, è possibile la realizzazione di "aree per la messa in riserva e riutilizzo di inerti da demolizione" previo apposito titolo abilitativo edilizio. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione caratterizzata dai seguenti contenuti, in relazione all'intervento proposto:
- descrizione dell'attività che si intende svolgere, incluse le sue caratteristiche dimensionali (movimentazione inerti prevista, spazi richiesti, ecc.);
 - relazione sullo stato dei luoghi, inquadramento territoriale e catastale;
 - verifica di coerenza con la normativa sovraordinata, in particolare il TU ambiente (d.lgs. 152/2006) PIT paesaggio, PTC della provincia di Siena;
 - studio di impatto sulle seguenti componenti ambientali: suolo e sottosuolo, idrografia, idrogeologia, vegetazione e fauna, salute umana e sicurezza (rumori, polveri, flusso veicolare indotto) visibilità, rifiuti prodotti, ivi compresi gli impatti positivi dati dalla riduzione del consumo di risorse, ecc.);
 - opere di mitigazione degli impatti, in particolare quelle miranti a ristabilire l'invarianza idraulica post opera
 - attività di ripristino e dismissione,
 - eventuali monitoraggi da prevedersi su particolari componenti ambientali

Art. 99 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

1. Il R.U. individua nella relativa cartografia gli ambiti e le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto. In particolare vengono definite e indicate:

- **Ia** - le aree per attività industriali ed artigianali;
- **Tr** - le aree per strutture turistico- ricettive;
- **Tc** - le aree per attività commerciali;
- **Td** - le aree per attività direzionali;

2. Sugli edifici esistenti a cui il RU attribuisce specifiche destinazioni d'uso, sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia. La superficie utile lorda della destinazione d'uso indicata dal RU e relativa alle attività economiche di cui al presente articolo, non potrà, in genere, con le eccezioni previste all'interno del sistema insediativo produttivo di cui al precedente articolo, essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. E' comunque consentita l'attività residenziale purché senza aumento delle unità immobiliari.

Art. 100 – Depositi all'aperto

1. Oltre ai depositi realizzati sulle aree ove è ammessa la specifica destinazione produttiva (Ia), le occupazioni di suolo per deposito di merci, materiali o mezzi d'opera per l'attività d'impresa, esclusa la vendita, senza trasformazione permanente del suolo, come appreso specificato, sono consentite nelle aree agricole, prossime alla viabilità, delle seguenti UTOE:

- a. UTOE n. 2 - Torrita industriale Alberello-Molinaccio;
- b. UTOE n. 4 – Confinio-Pantanelli;

Non sono consentite nei seguenti ambiti di esposizione paesaggistica:

- ambiti territoriali latitanti la strada SP327, per una fascia di 200 ml. dalla mezzeria;
- ambiti territoriali latitanti la variante alla SP327, per una fascia di 200 ml. dalla mezzeria;
- ambiti territoriali latitanti la strada SP326, per una fascia di 200 ml. dalla mezzeria;
- eventuali ambiti territoriali sottoposti al vincolo paesaggistico.

Resta ferma la disciplina di tutela sovraordinata ivi compresa quella di carattere igienico ambientale.

2. Le caratteristiche dei depositi nelle aree agricole di cui al presente articolo devono osservare le seguenti condizioni:

- dovranno essere conservati eventuali alberi isolati o in filari esistenti;
- per gli accessi dovranno essere utilizzate le strade esistenti;
- dimensione degli appezzamenti non inferiori a 300 mq. e non superiori a 3.000 mq, utilizzabili in comune anche da più soggetti;
- distacchi da altri depositi all'aperto di almeno 200 ml.;
- distacchi da edifici residenziali, commerciali, turistico-ricettivi, direzionali e di servizio di proprietà di terzi (escluse rimesse e impianti tecnici di altezza non superiore a 3 ml.) e da spazi pubblici (eccetto strade e parcheggi): 200 ml.;
- l'altezza dei materiali e merci fino a 3 ml e quella dei mezzi d'opera e delle attrezzature non superiore a 7 ml.;
- la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% dell'appezzamento;
- l'area dovrà essere recintata schermata da siepe di altezza non inferiore a ml. 2,00 e dotata di opportune fasce arboree di ambientazione e di alberi ad alto fusto, che limitino gli impatti del deposito nel paesaggio circostante.

Nella realizzazione dei depositi all'aperto, di cui al presente articolo, resta esclusa la trasformazione permanente del suolo e cioè la realizzazione di opere di impermeabilizzazione e comunque di quelle opere che non ne consentano il ripristino dell'uso agricolo, salvo che per l'accesso alla pubblica viabilità per il quale valgono le indicazioni dell'art 45, co. 8, del D.P.R. 495/92 (Regolamento del Codice della Strada).

Titolo XII – Qualità degli insediamenti

Art. 101 - Componenti per la qualità degli insediamenti

1. Sono componenti essenziali della qualità degli insediamenti, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R. 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci di cui all'articolo 10, comma 2, lettera b);
- g) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali della città, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.

Art. 102 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi di trasformazione, previsti dal RU, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. E' per questo richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, i parametri di carattere qualitativo, che devono essere valutati negli interventi di trasformazione sono:

- a) qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e delle relazioni tra il medesimo e la struttura dell'ambito nella quale l'intervento si inserisce o si relaziona;
- b) qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade, tipologia delle altre reti) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità e prestazioni delle altre reti,) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno;
- c) qualità degli spazi pubblici e di uso collettivo, rappresentata dalla qualità degli spazi pubblici (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
- d) qualità architettonica, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;
- e) qualità ecologica e sostenibilità, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente titolo;
- f) qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati

all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc.) e della maglia fitta di cui al successivo art. 123.

2. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

3. Nei centri abitati, ai fini della qualità degli insediamenti, si applicano anche le disposizioni per la qualificazione del suolo pubblico e gli interventi di compensazione delle emissioni di CO₂.

Art. 103 – Fruibilità dei servizi

1. Negli ambiti urbani deve essere data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal presente RU, per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.

3. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

4. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale e in particolare, per le strade che interessano i servizi scolastici, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

5. Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono essere garantite:

- l'assenza di barriere architettoniche;
- l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;
- la dotazione di uno spazio scoperto di pertinenza;
- la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.

6. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso in un momento determinato (fabbriche, supermercati, in corrispondenza dei turni d'entrata e d'uscita dei lavoratori) sono subordinati alla stima dell'influenza di tale necessità di accesso sulle dinamiche di traffico (tempi e volumi), nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari per ridurre l'impatto sull'ora di punta, quali la differenziazione degli orari di inizio e fine dell'attività lavorativa, rispetto agli orari prevalenti delle attività della zona nonché, la promozione presso i lavoratori di forme di mobilità alternativa all'auto privata.

7. Nelle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso (supermercati e altri spazi, pubblici e privati di richiamo per la popolazione) è fatto obbligo di prevedere per l'utenza la possibilità di accesso con mezzi diversi dall'auto privata.

8. Nell'ambito delle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione come supermercati, grandi centri commerciali e altri spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione, dovranno essere individuate aree da destinare all'attivazione di punti telematici per l'erogazione di servizi pubblici.

Art. 104 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici, con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, di non adeguata accessibilità, sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche.

2. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il R.U. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, in corrispondenza di tutti i lavori di manutenzione straordinaria che di norma vengono effettuati con appalti, si prescrive:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale;
- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, raccordati mediante raccordi altimetrici;
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al lordo dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza minima netta per il transito dei pedoni di 0,90 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito (0,90 m);
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti;
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

3. Entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento eseguito, l'Amministrazione Comunale nel redigere i programmi pluriennali delle opere pubbliche dovrà inserire il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, prioritariamente per gli edifici pubblici e per i percorsi con maggiore affluenza.

4. Il censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e la determinazione degli interventi necessari per il loro superamento dovranno essere aggiornati almeno ogni cinque anni.

Art. 105 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico e a verde, per i quali, nell'*Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC*, si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

Costituiscono componenti del sistema del verde, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) il verde urbano;
- b) il verde di connettività urbana;
- c) il verde attrezzato.

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

- a) nell'ambito stradale
 - filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità;
 - fasce verdi a protezione di determinati attrezzature, insediamenti o infrastrutture, per l'ambientazione e la riduzione dell'impatto paesaggistico;

- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;
- parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del RU, vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico;
- interventi per il rafforzamento delle reti ecologiche, di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione (corsi d'acqua);
- piazze e giardini pubblici o spazi di relazione, che possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze giardino ornamentali e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;
- aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;
- parchi urbani;
- percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;
- aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

Art. 106 – Filari alberati

1. Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, ai percorsi pedonali e/o ciclabili, alle eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.
2. I filari alberati, oltre a svolgere funzioni di ombreggiamento e di qualificazione formale del sistema urbano e dello spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili, concorrono anche a garantire un'importante funzione di riequilibrio ambientale, contribuendo a compensare le emissioni di anidride carbonica.
3. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde.

Art. 107 – Fascia verde

1. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o arborata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale.
2. La fascia verde favorisce l'abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture stradali e dalle aree produttive o quelle a maggiore impatto ambientale.
3. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra.

Art. 108 - Compensazione delle emissioni di CO₂: indice di piantumazione.

1. Il RU riconosce la necessità di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra la produzione di ossigeno e quella di anidride carbonica (compensazione delle emissioni di CO₂). L'indice di piantumazione viene definito dal numero di piante da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale investita o dal numero di alberi che compongono un filare di lunghezza pari a 100 m. Più precisamente si auspica che per ogni 25 mq di superficie utile (Su) possa essere piantato un albero (circa 160 alberi /ha nelle zone a maggiore densità, 80/ha per le altre e 40 alberi/ha nelle aree a bassissima densità per nuovi parchi).
2. Il RU stabilisce il numero di alberi di alto fusto e/o di arbusti da prevedere nei lotti edificati in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di nuovo impianto e negli spazi aperti individuati per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

- per ogni nuova unità residenziale convenzionale (70 mq di Sul), prevista nel dimensionamento del R.U., di nuova costruzione o negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la destinazione d'uso, si prescrive l'impegno a piantare almeno 4 alberi ad alto fusto all'interno delle aree verdi previste o nelle aree indicate dall'Amm.ne comunale;

- per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ogni 25 mq di Sul interessata, si prescrive l'impegno a piantare almeno un albero ad alto fusto nelle aree indicate dall'Amm.ne comunale;

3. Per l'impianto delle alberature possono essere indicati:

- le aree di corredo stradale e gli spazi pubblici in genere;

- le casse di espansione e le aree per la prevenzione del rischio idraulico;

- le aree incolte o degradate, attraverso forme di "concertazione" con i proprietari;

4. Per le aree non direttamente interessate da interventi di trasformazione edilizia o fondiaria potranno essere attivate idonee forme di "concertazione" fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale secondo le categorie della manutenzione, del ripristino, del rinfoltimento o del nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle specie idonee per ogni diversa situazione saranno oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'Amministrazione attraverso la predisposizione di una specifica normativa che regoli i rapporti con i proprietari delle aree; questi potranno essere chiamati a concordare con il Comune anche interventi di rinfoltimento o nuovo impianto vegetazionale tramite specie fornite dall'Amm.ne comunale o da essa stessa eseguiti, restando invece a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.

5. Il Regolamento Edilizio definisce le modalità e la specifica normativa per la regolazione degli interventi.

Art. 109 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità

1. Come già definito al precedente art. 25, comma 1, lettera c), si prescrive che ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Il RU, inoltre, stabilisce la percentuale di suolo permeabile (indice di permeabilità), che deve essere garantita negli spazi aperti, all'interno dei tessuti edificati, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica e all'interno delle aree di nuovo impianto:

- tale indice non potrà essere inferiore al 35% negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di nuovo impianto; le acque meteoriche non devono essere convogliate altrove mediante canalizzazioni e si prescrive altresì che si utilizzino sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti.

- in presenza di situazioni documentate, che impediscano il mantenimento della permeabilità dei suoli secondo le quantità sopra specificate, è prescritto il mantenimento di una quantità minima di suolo permeabile pari al 25%, mentre per le parti in eccedenza a tale valore si dovrà comunque garantire la raccolta e il rilascio differenziato delle acque meteoriche, ricorrendo a modalità e materiali che ne consentano l'infiltrazione e la ritenzione.

2. Tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

Art. 110 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani, sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della

impermeabilizzazione del suolo, anche ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e nel rispetto delle presenti norme, di cui ai precedenti artt. 39 e 42, inoltre:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;

- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, la maggiore superficie permeabile prevista fino al 35% dalle presenti norme può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 111 - Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano

1. Sono definite aree a verde privato quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione di dettaglio rilevata dalle tavole di progetto o dalle presenti norme, costituiscono le aree di pertinenza delle abitazioni all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dall'art. 161 del presente RU.

2. Le aree a verde privato, nel loro stato di giardino o di orto, devono essere mantenute decorosamente e sono per questo vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo, anche quelli per i materiali eccedenti i fabbisogni familiari (legna, carbone, etc.).

3. In queste aree sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale alle abitazioni principali ed è pertanto consentito realizzare portici o tettoie, purché non riducano le superfici minime permeabili e non abbiano una dimensione superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio principale, posti auto, scoperti o coperti, o autorimesse. Le eventuali aree destinate a parcheggio potranno essere pavimentate esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili. E' altresì consentito l'uso di pavimentazioni con elementi filtranti, purché sia garantita la superficie permeabile piantumabile minima richiesta (25% della Sf) per il lotto fondiario.

4. In tutti gli ambiti urbani è ammessa la realizzazione di piccole strutture completamente aperte in metallo o legno, quali gazebo o pergolati senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli ombreggianti, i pannelli fotovoltaici e gli impianti vegetali), di superficie massima di mq 25 in pianta ed una altezza massima di m 2,20 in gronda, purché non riducano le superfici minime permeabili. E' ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, etc.), solo appoggiati, purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della superficie utile massima di mq 6, altezza massima ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 4, lettera d, della LR 1/2005.

5. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e turistico ricettivo e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati e purché vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici piantumabili del 25% della Sf. La costruzione delle piscine dovrà

obbedire ai seguenti criteri:

- per quelle ad uso residenziale privato la superficie della vasca non dovrà superare mq 60; la profondità media non dovrà superare i ml 1,8. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra, mentre non si danno restrizioni per colori e rivestimenti;
- per le piscine a servizio delle attività alberghiere la forma e la dimensione della superficie della vasca è libera;
- in ogni caso l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale, né 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.

7. Nelle aree a verde privato, nei manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e/o condonati, è sempre ammessa la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma senza cambio di destinazione d'uso. Il progetto unitario d'insieme per la sistemazione delle aree di pertinenza dovrà dimostrare il miglioramento dell'assetto architettonico ed estetico della progettazione proposta. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 4, lettera d, della LR 1/2005. La trasformazione di Superfici non residenziali (Snr) di pertinenza degli alloggi in Superfici utili lorde (Sul) residenziali è consentito solo per le Snr che eccedono il 20% della Sul dell'abitazione principale, in modo da garantire ad essa il mantenimento delle necessarie pertinenze, e a condizione di non creare una nuova unità abitativa.

8. In tutto il sistema, per ciò che riguarda le nuove recinzioni o per la manutenzione e la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e mattoni a faccia vista o intonacata o siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepi.

Art. 112 – Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

- 1.** Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di attrezzature ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- 2.** Nelle previsioni di cui al comma 1, si deve tenere conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, che a loro volta dovrebbero sempre esserne dotate.
- 3.** Le attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

PARTE QUINTA – IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Titolo XIII – Sub sistemi rurali

Art. 113 – SR_1 - Subsistema collinare ad indirizzo forestale

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla SR_1 l'ambito definito dal PS come Subsistema collinare ad indirizzo forestale e per il quale ha stabilito gli indirizzi e le prescrizioni che seguono.

2. Le pratiche agricole e miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati all'adozione di pratiche agricole ed agli interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate:

a. realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori);

b. sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei, come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziati e collegati al reticolo di scolo naturale o artificiale;

c. esecuzione delle lavorazioni in traverso:

- adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo;

- sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni in traverso; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; sugli impianti a rittochino, ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila;

per quanto riguarda gli impianti e le lavorazioni in traverso citati ai punti precedenti va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole.

d. anche in presenza di intercalazioni di livelli argillosi, che possono costituire, se imbibiti, piani preferenziali di scivolamento, è preferibile l'esecuzione della lavorazione principale secondo la linea di massima pendenza per favorire il rapido allontanamento delle acque, magari accompagnata, nel caso dei seminativi, dall'effettuazione in traverso di tutte le altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione. Per pendenze superiori al 30% l'uso del suolo dovrebbe comunque essere orientato al mantenimento dei suoli a regime sodivo, cioè alla praticoltura estensiva ed all'uso forestale.

e. adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc.;

f. sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi;

g. adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc.;

- adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

3. In tutto il sub sistema SR_1 si prescrive:

- il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde;
- il recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti;
- la tutela e la valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), la tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali.

Art.114 – SR_2 - Subsistema collinare ad indirizzo agricolo

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla SR_2 l'ambito definito dal PS come Subsistema collinare ad indirizzo agricolo e per il quale ha stabilito gli indirizzi e le prescrizioni che seguono.

2. Le pratiche agricole e miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati all'adozione di pratiche agricole ed agli interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate:

a. realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori);

b. sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziati e collegati al reticolo di scolo naturale o artificiale;

c. esecuzione delle lavorazioni principali a rittochino, eventualmente accompagnate dalle altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione effettuate in traverso; in alternativa all'aratura, esecuzione della lavorazione a due strati; adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo;

d. sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni a rittochino; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila.

Per quanto riguarda le lavorazioni in traverso citate precedentemente va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole. Per pendenze superiori al 30% l'uso del suolo dovrebbe comunque essere orientato al mantenimento dei suoli a regime sodivo, cioè alla praticoltura estensiva ed all'uso forestale

e. adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc.;

f. sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi;

g. adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc.;

h. adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

3. In tutto il sub sistema SR_2 si prescrive:

- il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde (con valore di prescrizione);

- il recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti;
- la tutela e valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali.

Art. 115 – SR_3 - Subsistema pedecollinare agricolo

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla SR_3 l'ambito definito dal PS come Subsistema pedecollinare agricolo e per il quale ha stabilito gli indirizzi e le prescrizioni che seguono.

2. Le pratiche agricole e miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati all'adozione di pratiche agricole ed agli interventi finalizzati alla conservazione del suolo ed al contenimento dell'erosione entro limiti di sostenibilità secondo il concetto di 'perdita di suolo tollerabile'. Tali pratiche ed interventi, che possono essere messi in atto in modo alternativo o complementare a seconda delle condizioni specifiche, sono riconducibili, di base, alle indicazioni di massima di seguito riportate:

a. realizzazione di sistemazioni a fosse livellari o strade-fosso, opportunamente distanziate, collegate al reticolo di scolo naturale o artificiale (fossi collettori);

b. sui seminativi, realizzazione di interventi sistematori temporanei come l'apertura di fossi acquai ad andamento obliquo, opportunamente distanziati e collegati al reticolo di scolo naturale o artificiale;

c. esecuzione delle lavorazioni principali a rittochino, eventualmente accompagnate dalle altre lavorazioni complementari di preparazione e di coltivazione effettuate in traverso; in alternativa all'aratura, esecuzione della lavorazione a due strati; adozione di rotazioni ed avvicendamenti colturali finalizzati ad aumentare la copertura del suolo nei periodi di massima erodibilità delle piogge; adozione, in alternativa al cantiere tradizionale di tecniche agronomiche quali la lavorazione minima, la non lavorazione, la semina su sodo;

d. sulle colture arboree, realizzazione degli impianti ed esecuzione delle lavorazioni a rittochino; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al reticolo di scolo esistente; ricorso all'inerbimento permanente o temporaneo nei periodi di massima erodibilità delle piogge o alle lavorazioni lungo la fila con inerbimento dell'interfila;

per quanto riguarda le lavorazioni in traverso citate precedentemente va precisato che le indicazioni valgono per pendenze che non comportano pericolo di ribaltamento delle macchine agricole.

e. adozione di tecniche agronomiche finalizzate a migliorare le caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, in particolare la buona dotazione in sostanza organica degli strati superficiali, la riduzione del compattamento, il miglioramento della struttura, etc..

f. sulle superfici pascolate adozione di tecniche gestionali e carichi di bestiame atti a garantire l'adeguato contenimento dei fenomeni erosivi;

g. adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, liquami zootecnici, etc.;

h. adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico.

3. In tutto il sub sistema SR_3 si prescrive:

- mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde; recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muretti a secco esistenti;
- tutela e valorizzazione delle colture legnose tradizionali (olivo, vite), tutela delle piantate residue e delle colture promiscue tradizionali;
- tutela, conservazione e miglioramento delle superfici boscate e dei corridoi ecologici e

degli altri elementi di naturalità esistenti.

Art. 116 – SR_4 - Sub sistema di pianura ad indirizzo agricolo

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla SR_4 l'ambito definito dal PS come Subsistema di pianura ad indirizzo agricolo e per il quale ha stabilito gli indirizzi e le prescrizioni che seguono.

2. Le pratiche agricole e miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati, alle indicazioni di massima di seguito riportate:

a. mantenimento in efficienza e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e della rete di drenaggio superficiale per lo sgrondo delle acque in eccesso e la rimozione delle condizioni di ristagno idrico.

b. utilizzazione, per la regimazione delle acque, della tradizionale sistemazione a prode, con adozione di volumi di affossatura ed interdistanze fra le scoline adeguati in relazione alla pluviometria, alla pendenza ed alla granulometria dei suoli; ricorso alla baulatura dei campi;

c. adozione di tecniche agronomiche atte a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici sotterranei e superficiali, in particolare in relazione alle epoche ed alle modalità di distribuzione ed ai quantitativi di impiego di fertilizzanti, ammendanti, fitofarmaci, reflui zootecnici, etc.;

d. adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della monosuccessione ai casi motivati sotto il profilo tecnico-agronomico;

e. adozione di tecniche irrigue finalizzate all'uso razionale ed efficiente ed alla salvaguardia della risorse idriche;

f. tutela delle piantate tradizionali residue (filari di vite maritata all'acero campestre o al gelso, filari di acero campestre, filari di gelso) poste al bordo dei campi o in fregio alla viabilità campestre;

g. tutela e valorizzazione degli elementi residui del paesaggio della bonifica per colmata di epoca leopoldina (sistemazioni e reticolo di regimazione delle acque, edifici, manufatti, viabilità campestre, etc.);

e. tutela e miglioramento dei corridoi e reti ecologiche esistenti, costituite sostanzialmente dai corsi d'acqua e dalla relativa vegetazione ripariale, attraverso interventi di riduzione della loro artificialità, attualmente molto elevata, e di rinaturalizzazione delle sponde (se compatibili con le disposizioni dell'autorità di bacino) e dalla tessitura agraria;

f. miglioramento della qualità ambientale ed integrazione della rete ecologica esistente attraverso la messa a dimora di siepi arboree, arbustive e miste e di alberate ed attraverso la mitigazione degli effetti delle barriere ecologiche esistenti;

g. miglioramento della qualità visiva del paesaggio attraverso interventi di schermatura con opere a verde, degli elementi detrattori presenti (ferrovia, autostrada, insediamenti produttivi, etc.);

h. tutela e valorizzazione della piccola area umida presente in località Pantani-Caselle Gore.

3. In tutto il sub sistema SR_3 si prescrive:

- mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di drenaggio e regimazione delle acque superficiali e profonde.

Titolo XIV – Zone produttive agricole

Art. 117 – Il territorio rurale: discipline generali di tutela

1. Il territorio rurale comprende le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, che sono soggette all'applicazione del Capo III della L.R. 1/05 e s.m.i. e per le quali il presente RU specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre

attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

2. In coerenza con il Piano Strutturale, le trasformazioni e le utilizzazioni nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle aree di rilevante valore paesaggistico;
- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici e di proprietà;
- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

3. All'interno del territorio rurale, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale ed i ciglionamenti;
- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- le siepi e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A., dovrà esserne data dettagliata descrizione.

Art. 118 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi

1. Le pratiche agricole sono ispirate ai principi di buona pratica e, salvo norme più restrittive dove ricorrono, sono improntate alla difesa del suolo, degli ecosistemi, delle specie protette e delle acque superficiali e profonde.

2. In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e delle disposizioni relative alle invarianti strutturali del PS. Le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili, dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

Si prescrive la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A. di cui alla LR 1/05 e successive modificazioni.

3. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono, prioritariamente, mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione.

E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente RU; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00.

Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

4. La realizzazione di modesti invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la loro realizzazione per capacità d'invaso superiori a 500 mc potrà avvenire solo a fronte di PAPMAA, che ne evidenzia la necessità aziendale e la non possibilità di procedere a soluzioni alternative.

5. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico, ai sensi della L.R. 56/2000: nelle Tavv. "Disciplina del territorio extraurbano" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela; sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati ancora riconoscibili (sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) e le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, da mantenere.

6. Le pratiche agricole si svolgono nel rispetto delle norme di tutela della qualità delle acque superficiali e profonde, degli ecosistemi, della qualità dei suoli secondo quanto previsto:

- nel Codice di buona pratica agricola di cui al DM 19.4.1999
- dai criteri di gestione obbligatoria fissati dalla nuova PAC agricola ed in particolare:
 - tutela delle aree rete natura 2000 (dir. 79/409/CEE uccelli selvatici) e conservazione habitat naturali o seminaturali, flora o fauna selvatica (dir. 92/43/cee)
 - protezione acque sotterranee da sostanze pericolose (dir. 80/68/cee);
 - protezione del suolo nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione (dir. 86/278/CEE);
 - protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole (dir. 91/676/CEE), nelle zone a riconosciuta vulnerabilità da nitrati (Val di Chiana).

Art. 119 - Interventi sul suolo e sottosuolo

1. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/00 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n. 48R del 08/08/2003), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricolo- ambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico- idraulica.

a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali

Al fine di mantenere un'adeguata regimazione delle acque superficiali e limitare l'erosione dei suoli, le lavorazioni agricole ordinarie e straordinarie tengono conto della giacitura del terreno ed in particolare:

GIACITURA PIANEGGIANTE

per pendenze del terreno contenute entro 5% , al fine di favorire il drenaggio o lo scolo delle acque superficiali, sarà mantenuta in perfetta efficienza la rete scolante esistente e potenziata laddove necessario. Non è ammessa la eliminazione scoline se non a fronte di sistema di drenaggio di pari efficienza, non è ammessa la eliminazione di canali e fosse di scolo di ordine gerarchico superiore;

GIACITURA COLLINARE

- per pendenze del terreno comprese tra il 5 ed il 20% si provvederà ad una adeguata regimazione delle acque anche tramite apertura di fossette e scoline temporanee. Le lavorazioni saranno eseguite preferibilmente evitando il rittochino e, nel caso di colture arboree, praticando l'inerbimento controllato;
- per pendenze del terreno comprese tra il 25 e il 35% si dovrà provvedere a realizzare adeguate opere di regimazione delle acque superficiali che tendano ad aumentarne i tempi di corrivazione. Si dovrà tendere a contenere l'accorpamento dei campi, nel caso di colture arboree è auspicabile la pratica dell'inerbimento controllato. Nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino, cercando anche sistemazioni idraulico agrarie innovative, paesaggisticamente compatibili e idonee a produzioni di qualità;
- per pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, dovranno essere previste idonee sistemazioni di versante e in alveo ispirate alle tecniche dell'ingegneria naturalistica con l'obiettivo di contenere fenomeni di erosione in alveo ed il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
- per pendenze superiori al 50% il mantenimento di una copertura forestale tende ad aumentare i tempi di corrivazione ed a frenare i processi erosivi. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle sistemazioni idraulico forestali dei versanti ed dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di ridurre i rischi di movimenti franosi;
- nelle zone calanchive i fenomeni erosivi sono lasciati alla loro normale evoluzione facendo salvi gli interventi tesi a salvaguardare l'incolumità di residenti e di terzi (interventi su viabilità, in prossimità di nuclei e centri abitati, etc.) Le lavorazioni agricole devono arrestarsi a minimo 6 metri dal bordo del calanco. In prossimità dei calanchi dovranno essere evitati i movimenti di terra mentre le opere di regimazione delle acque dovranno evitare di aumentare i fenomeni erosivi;

b. Infrastrutture viarie

- I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato, la cui efficienza dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana.
- I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.
- L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.

Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescare di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo

- Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- I progetti relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità e rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:
 - la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta, salvo

eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme;

- si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate;
- sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

d. Sbancamenti, scavi e rinterri

- Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.
- Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

e. Reti interrate

- La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
- Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.
- I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

f. Fognature

- Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
- Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.
- Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

Art. 120 - Interventi sui corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'U.R.T.A.T. e degli altri Enti preposti. Indirizzi e prescrizioni riguardano, in particolare:

a. Fascia di rispetto

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua la fascia di rispetto dei 10 metri, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

- All'interno della fascia di rispetto che comprende anche le sponde interne e l'alveo:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione comprese le recinzioni; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili,

ma senza attrezzature fisse;

- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

b. Regimazione delle acque superficiali incanalate

- Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed alla agevolazione della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

c. Canalizzazioni agricole

- Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
- Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
- I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

d. Intubamenti

- Sono vietati gli intubamenti, ad eccezione che per i passi carrai, e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

Art. 121 - Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia.

2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali. Nelle stesse zone degli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di nuova realizzazione, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale. Sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.

3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova

realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovrà comunque:

- localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica complessiva;

- evitare che vengano localizzati in posizione visivamente dominante ed è vietato disporli lungo i crinali.

4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. In tutto il territorio rurale, eccettuati, i boschi in genere, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

Art. 122 - Percorsi vicinali ed interpoderali

1. In coerenza con il piano strutturale, i sentieri, i percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

2. Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
- le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

3. I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

4. Le variazioni non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;
- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, attraverso l'impiego di asfalti o altri

materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

6. Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

7. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano: in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 123 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi. Tale insieme di elementi è costituito da:

- le sistemazioni idraulico-agrarie
- la forma e la dimensione dei campi;
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre.

2. Il RU, in coerenza con il PS, riconosce tre forme di tessiture agrarie, fitta, media e larga, alle quali corrispondono tre diversi gradi di trasformabilità. In particolare nelle Zone a maglia fitta vige la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
- saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico- ambientale.

3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal RU, sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

4. I PMAA e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso PMAA, il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

Art. 124 – Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale

1. Sono le aree che, sulla base di quanto indicato dal PS, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani e per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

3. Per favorire la conduzione dei fondi le funzioni compatibili sono consentite:

- attività agricole in genere e coltivazioni ortive;
- percorsi pubblici attrezzati;
- verde attrezzato per attività ludiche;
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

4. Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al Titolo IX ed il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici presenti ed alle altre condizioni poste dal presente RU.

5. E' ammessa la nuova edificazione di edifici agricoli, tramite PAPMAA, anche finalizzata alla riqualificazione di margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico e previa valutazione di suoi effetti; è altresì ammessa la realizzazione di annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA, di cui al successivo art. 143, nel rispetto della tutela della tessitura agraria di pregio e a condizione di minimizzare la loro percezione visuale dalle strade, fatta eccezione per quelle poderali.

Art. 125 - Aree di pertinenza degli aggregati

1. Sono le aree circostanti a Ciliano e Il Rotone, che vengono sottoposte dal PTC della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

3. La nuova edificazione, escludendo comunque la possibilità di trasferimento di volumetrie recuperate all'esterno dell'area di pertinenza, è ammessa per gli annessi agricoli da realizzarsi tramite PAPMAA, con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i nuovi edifici agricoli, accertata l'impossibilità o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'Area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
- gli interventi di nuova edificazione, dovranno fare riferimento a quanto stabilito al successivo Art. 129 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici.

4. Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA, di cui al successivo Art. 143, la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto della tessitura agraria di pregio.

Art. 126 - I beni storico architettonici (BSA) del territorio aperto e loro aree di pertinenza

2. Per i BSA e per le loro aree di pertinenza, in coerenza con il PS, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati esclusivamente con i criteri del restauro e che esclude di norma, ogni forma di nuova edificazione. Solo a seguito di specifici studi, redatti ad una scala appropriata, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il "bene generatore" ha instaurato con il contesto

paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico- percettivi) e sulla base di criteri di intervento, che dimostrino il miglioramento del contesto, potrà essere ammessa la realizzazione di interventi altrimenti vietati.

3. E' comunque vietata la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo. Nel caso di usi agricoli, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, previo adeguate valutazioni e la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA che dimostri l'effetto positivo dell'intervento. Alle stesse condizioni sono altresì consentite piccole attrezzature, piscine, installazioni di opere d'arte e altre opere che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, come specificato al successivo art. 135, ed aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili, nonché superfici interrate, purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino pregiudizio al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore dello stesso bene.

4. Per intervenire sui BSA e sulle relative aree di pertinenza è prescritta la valutazione di compatibilità in relazione alle caratteristiche architettoniche e alle relazioni paesaggistico esistenti, sulla base dei seguenti criteri:

- il disegno degli spazi aperti è fondamentale, si dovrà per questo proporre analisi specifiche che devono riguardare i rapporti tra morfologia e visuali, garantendo la permanenza del paesaggio agrario consolidato; devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie e simili;

- utilizzo di fasce arboree per l'ambientazione paesaggistica; l'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti; l'introduzione di nuove specie vegetali, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano, considerando in particolare la viabilità;

- equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati;

- utilizzo di infrastrutture esistenti;

- collocazione degli eventuali nuovi edifici in modo coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso.

La valutazione dimostra:

- che l'intervento è necessario e che non è possibile o che non è opportuno localizzarlo altrove;

- che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della L.R. 1/2005 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissati dal PS;

- che la percezione del bene non è alterata;

- che l'intervento è conforme alla normativa vigente e, per gli interventi sul suolo, si attiene alle direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli di cui al precedente art. 99.

La suddetta valutazione di compatibilità costituisce parte integrante del PAPMAA.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dell'area di pertinenza, devono essere orientati alla riqualificazione edilizia e paesaggistica per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene.

Art. 127 – Classificazione degli edifici

1. Sulla base della schedatura nel territorio rurale dal PS, di cui alle schede dell'Allegato 2 - *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, il RU attribuisce le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti.

2. Le classi di valore attribuite agli edifici nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono:

Classe I: Edifici o complessi di valore architettonico. Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore". Sono qui ricompresi anche gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

Classe II: Edifici di valore tipologico. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, ma comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale; edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.

Classe III: Edifici di medio valore o alterati: edifici o complessi di edifici, di valore architettonico modesto o alterati rispetto alle caratteristiche originarie.

Alle tre classi di valore seguono poi gli Edifici non schedati, ovvero quelli di valore architettonico e tipologico nullo, che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore oppure di impianto storico, ma profondamente alterati.

3. Per l'eventuale classificazione di annessi agli edifici schedati, per gli edifici non schedati e per la nuova classificazione di edifici già erroneamente classificati, provvederà l'A.C., attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.

Art. 128 - Interventi sugli edifici

1. Il RU, sulla base delle classi di valore attribuite nelle schede di cui all'Allegato 2 - *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, specifica i tipi di intervento ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale, che sono:

Classe I, Edifici o complessi di valore architettonico: tipo d'intervento **re, rc**

Classe II, Edifici di valore tipologico: tipo d'intervento **rc, ri1**

Classe III, Edifici di medio valore o alterati: tipo d'intervento **ri1, ri2**

Edifici non schedati, di valore nullo: per quelli a destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della LR 1/2005; per quelli a destinazioni d'uso non agricole è consentito il tipo d'intervento **ri3**, con ammesse le destinazioni d'uso specificate nel successivo comma 5. Per gli edifici di civile abitazione, che risultano essere costruiti dopo il 1939 e che non presentano alcuna qualità edilizia o che comunque risultano incongrui, per migliorare il contesto e per la riqualificazione paesaggistica, può essere anche ammessa la sostituzione edilizia, a condizione del miglioramento estetico, energetico e ambientale dell'edificio, con la contestuale realizzazione di quanto disposto nel Titolo X – Sostenibilità degli interventi del presente RU.

Quando non diversamente specificato nelle schede, negli edifici di pertinenza e nei locali accessori, fatta eccezione per le aziende agricole e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 127, comma 3, sono ammessi gli interventi di recupero o riordino specificati nel tipo di intervento attribuito all'edificio principale. Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede.

Per tutti gli edifici schedati in Classe I e II, negli interventi edilizi, anche solo di manutenzione, si devono osservare le norme riferite agli edifici e complessi edilizi schedati di cui all'Allegato 2 – *Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

2. Per gli edifici non schedati e destinati ad attività specialistiche non agricole sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, con ricostruzione di un volume non superiore al volume legittimo esistente, a condizione che sia garantita e dimostrata, tramite adeguata documentazione estesa al contesto di riferimento, la riqualificazione paesaggistica e ambientale dei luoghi.

3. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà comunque garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di

sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

5. Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con la classe di valore attribuita agli edifici.

Nel rispetto di tale condizione le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici a destinazione agricola, gli usi consentiti (abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo) e gli interventi di cui all'art. 43 della LR 1/2005, nei limiti posti dalla classificazione di valore del presente RU;

b) per gli edifici residenziali ad uso civile, oltre all'uso residenziale stesso, , sono ammesse anche le strutture turistiche extra alberghiere e gli studi per professionisti che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale, le strutture associative e culturali, i servizi scolastici, prescolastici e sociali; gli edifici di pertinenza ed i locali accessori devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, ma possono essere anche utilizzati per laboratori di artigianato tipico e compatibile, ad eccezione che negli edifici classificati quando specificato diversamente nelle schede di cui all'Allegato 2- *Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

c) per gli edifici di pertinenza alle civili abitazioni, o comunque con uso di rimessa, quando classificati nelle schede dell'Allegato 2, nel rispetto di quanto disciplinato al successivo Art. 129, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse anche le destinazioni d'uso del precedente punto b), con le ulteriori limitazioni di cui al successivo art. 133;

d) per gli annessi ex agricoli con caratteristiche non compatibili con i caratteri del territorio rurale e gli edifici a destinazione artigianale e industriale sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia per attività di:

- informazione e formazione ambientale;
- studi per professionisti che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale;
- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;
- attività di servizi per l'agricoltura e manutenzioni ambientali, depositi materiali edili e altro, a condizione che venga posta particolare attenzione alla sistemazione dell'area, per evitare impatti visivi e condizioni di degrado ambientale: si prescrive per questo che l'area di pertinenza sia recintata con rete a maglia sciolta, con siepe sempreverde di altezza minima di ml 2 e che il lotto venga piantumato in ragione di un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie, con specie coerenti con il contesto rurale;
- attività di trasformazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, etc.), anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse e simili), quando non effettuate dall'azienda agricola.
- attività di ristorazione o ricettività turistica, entro i limiti dei residui del dimensionamento del PS (vedi tab.2 in RT) e compatibilmente con le previsioni della LR 65/2014, e in particolare del Titolo IV – “Disposizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio (...)”, Capo III – “Disposizioni sul territorio rurale”, Sezioni III e IV.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia saranno orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale e per questo la progettazione dovrà includere le sistemazioni esterne, gli accessi e tutte le opere d'infrastrutturazione necessarie. Il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti di superficie utile lorda (Sul):

- 100% per i primi 200 mq
- 50% fino a 1.000 mq;
- 25% oltre i 1.000 mq;

sempre con l'obbligo della demolizione della restante parte. Per superfici superiori a 200 mq è sempre obbligatoria la redazione del Piano di Recupero. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali):

6. Il cambio d'uso sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo è consentito per gli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiariale minime superiori a quelle previste nel Piano Territoriale di Coordinamento; tali edifici dovranno essere computati ai fini del dimensionamento del presente RU.

Art. 129 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 130. Si dovrà altresì osservare quanto prescritto nell'Allegato 2 – *Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

2. Per gli edifici non rurali si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale presenti; nel recupero si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

In tutto il territorio rurale non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento nelle aperture;
- intonaci in malta di cemento;
- canne fumarie in cemento o materiale analogo;
- terrazze a tasca;
- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.
- gradini in cemento rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti;
- negli edifici tradizionali classificati, aventi destinazione d'uso residenziale, per uso agriturismo e per quello turistico extralberghiero, si raccomanda l'uso di infissi in legno; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con le i caratteri degli edifici, mentre non sono consentiti infissi color alluminio, ottone o comunque di colore contrastante con il contesto tradizionale;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato;
- portelloni in legno a battente;
- avvolgibili e rotolanti.

3. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, si prescrive:

- negli edifici di valore architettonico sottoposti al tipo di intervento **rc**, a prescindere dalla loro età, i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri fumé o a specchio;
- tali infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le serrande avvolgibili e le saracinesche

metalliche, controporte sul filo esterno del muro;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti. Gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata.

- le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

4. In tutti gli edifici classificati I, II e III, con relative pertinenze ed accessori, deve essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici significativi quali portici, balconi, cornici e marcapiano, logge, elementi angolari in mattoni o in pietra, le torri e le colombaie, gli archi, etc. e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle tecniche costruttive e materiali originali.

Art. 130 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

1. Con aree di pertinenza il RU individua genericamente l'area circostante i fabbricati, senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 45 della LR 1/05 e sue modifiche e integrazioni. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, etc.), compreso le pergole ed i filari di vite maritata.

4. È sempre ammesso l'impianto di specie arboree e arbustive proprie del contesto locale (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti), con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

5. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare si prescrive:

- negli edifici classificati, il mantenimento delle sistemazioni tradizionali del verde;

- nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici;

- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;

- le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale. Potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* con materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido), in modo da garantire la massima permeabilità del terreno; sono da evitare anche sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, elementi autobloccanti in cemento, etc.);

- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;
- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad un'altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermata e orientata verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico;
- i cavi della rete elettrica e telefonica, e qualsiasi altro tipo di conduttura, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature e dovranno essere razionalizzati i percorsi a vista; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

6. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione

di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste pergole leggere, in ferro o legno, semplicemente appoggiate ed ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, senza pavimentazioni e senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli permeabili ombreggianti e gli impianti vegetali), con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o in genere, con superficie massima di mq 25 per ciascuna unità abitativa, fino ad un numero massimo di 5 ed una altezza massima in gronda di m 2,20; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate.

7. In tutto il sistema funzionale della produzione agricola è, di norma, vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione, qualora non specificamente contemplato dagli artt. 98 e 100 delle presenti NTA.

Art. 131 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati

1. Ad eccezione di quanto realizzabile a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), per i locali interrati nel territorio rurale il RU detta le seguenti prescrizioni:

- è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e con superficie massima eccedente il 30% della originaria superficie coperta dell'edificio, esclusi porticati, pergolati e altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale; l'eventuale scannafosso potrà superare il limite dimensionale di 1,00 m e non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato;

- è consentita la realizzazione di un livello interrato in adiacenza o nelle immediate vicinanze, fino ad un massimo di 10 ml di distanza e fino ad un massimo del 30% della superficie dell'edificio principale. La comunicazione dovrà avvenire dall'interno dell'edificio principale e può essere ammissibile dall'esterno solo nel caso in cui non comporti la realizzazioni di rampe o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. I locali interrati così ottenuti hanno destinazione d'uso accessoria e non creano incremento della Sul rispetto alle dimensione minime dei nuovi alloggi mediante trasformazione del patrimonio edilizio esistente (alloggi che non potranno essere inferiori a 70 mq Su esclusi gli accessori).

2. Nel territorio rurale extraurbano non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122, che sono riferiti alle aree urbane; negli ambiti pianeggianti e di fondovalle ed in tutti i casi in cui si renderebbe necessaria la realizzazione di una rampa di accesso non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, mentre la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate è ammessa solo ed esclusivamente nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di cisterne

interrate per la raccolta di acque meteoriche ed è altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. E' fatto salvo quanto disposto riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

4. Gli annessi agricoli aziendali e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi, di cui al successivo articolo, possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Nel caso di edifici agricoli realizzabili mediante PAPMAA, il loro dimensionamento dev'essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale. Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso ed agli spazi di manovra.

Art. 132 – Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi funzionali alle attività agricole di cui alla LR 1/05 e s.m.i., nei limiti definiti dai successivi commi.

2. Salvo che per gli edifici di valore di cui alle schede dell'Allegato 2, per i quali prevalgono le limitazioni lì definite, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed interventi di sostituzione edilizia, comprendente trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, con un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale.

3. Per gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della LR 64/95 ed in riferimento all'art. 43 della LR 1/2005, sono consentiti i seguenti ampliamenti *una tantum*:

- per le residenze rurali, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc, purché non compresi negli edifici di valore, di cui alle Classi I e II (Allegato 2). Sono ammessi inoltre gli adeguamenti igienico-sanitari e gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche attraverso il recupero e/o la traslazione con accorpamento agli edifici principali di volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici stessi;

- per gli annessi agricoli sono ammessi inoltre ampliamenti del 10% del volume esistente, fino ad un massimo di 300 mc.

Per i caratteri e la collocazione degli ampliamenti di cui al presente comma, si deve comunque osservare quanto prescritto al successivo art. 140

4. Le *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, di cui all'Allegato 2 costituiscono parte integrante delle presenti norme e definiscono in maniera prescrittiva le ulteriori condizioni che si dovranno rispettare per gli interventi sugli edifici e le aree di pertinenza.

Art. 133 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti

1. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina del PIT ed in coerenza con la tutela del patrimonio paesaggistico, oltre che a quanto prescritto nelle *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, di cui all'Allegato 2 delle presenti NTA, cambiano destinazione d'uso, da quella agricola a quella residenziale, dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 2.000 di terreno e mantenere adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed a servizio dell'abitazione. Pertinenze di poco inferiori dovranno essere, in ogni caso, adeguatamente motivate, come può essere, ad esempio, per resede storicamente definiti.

2. L'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si 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. Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, etc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

3. Il cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile è sempre ammissibile, mentre negli altri casi:

1) per gli edifici schedati, di cui all'Allegato 2 delle presenti norme le possibilità di frazionamento e riuso dovranno considerare l'integrità materiale e formale e la consistenza dell'edificio e tenere conto del processo storico della sua formazione, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica, in particolare:

a) per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico e architettonico unitario) le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive principali originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra, questi potranno essere riutilizzati alternativamente o come nuova unica unità abitativa o come integrazione dell'abitazione, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici a servizio, come specificato al successivo comma;

b) nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita dell'organismo edilizio;

2) per gli edifici non schedati, presenti nel territorio rurale, eventuali frazionamenti devono comunque garantire il raggiungimento della dimensione minima degli alloggi di 70 mq e il mantenimento di una superficie accessoria pari ad almeno il 20% della superficie dell'alloggio, che deve essere posta a piano terra, ad uso di rimessa, cantina, deposito, etc., a servizio di ogni unità abitativa risultante.

4. Nel cambio di destinazione d'uso di residenze agricole e/o relative pertinenze verso la civile abitazione e nei frazionamenti di cui al precedente comma, è sempre necessario:

- che ciascuna nuova unità abitativa originata abbia comunque una superficie utile (Su) non inferiore a 50 mq, se in territorio urbanizzato (TU), così come definito all'art. 161 delle presenti NTA, e non inferiore a 70 mq di Superficie utile (Su) se in territorio non urbanizzato (TNU), e che mantenga locali accessori e/o autorimessa per una superficie non inferiore al 20% della superficie dell'alloggio.

- che il locale accessorio non costituisca pertinenza di unità abitative già esistenti, nel qual caso si dovrà dimostrare il mantenimento, per ciascuna unità abitativa risultante, delle superfici minime accessorie sopra prescritte;

- che la porzione da vincolare a pertinenza, con atto d'obbligo di durata decennale, sia collocata esclusivamente al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dall'esterno; l'utilizzo dovrà essere accessorio e pertinenziale all'abitazione, come garage, locali di sgombero, depositi, cantine e ripostigli.

Per le abitazioni risultanti da cambio d'uso e frazionamento non sono consentiti ulteriori volumi o manufatti, anche temporanei, per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi.

5. I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

6. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i cambi d'uso verso la funzione residenziale e per i frazionamenti, per i resede di pertinenza, dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al precedente Art.

130 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici.

7. 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, né gli annessi agricoli condonati come tali.

Art. 134 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

1. I manufatti costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, quali piccoli depositi, annessi, etc., realizzati con materiali ed elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza, ubicati all'interno delle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere sostituiti sullo stesso sedime con costruzioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.

2. I manufatti di cui al comma 1, potranno altresì essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico, che dimostri il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

3. Per questi interventi di sostituzione a parità di superficie e che non potranno mutare la destinazione d'uso, si applicano gli stessi criteri previsti per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui all'art 144. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente RU.

Art. 135 - Piscine pertinenziali in aree extraurbane

1. In tutto il territorio comunale extraurbano è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico.

2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda di paesaggio n. 19 del PIT. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi dovrà inoltre essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 in ragione della funzionalità strategica e alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT, pertanto:

a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria;

b) la loro 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 esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, etc.).

3. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la piscina dovrà essere localizzata in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l'immobile e comunque non a distanza maggiore di ml. 50,00; solo nel caso che si dimostri di miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;

- la piscina privata per le strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 60, potrà avere dimensioni d'ingombro superiori, fino a mq 120, solo nel caso che risulti a servizio di almeno sei alloggi agrituristici o strutture turistico— ricettive: tali ultime strutture potranno prevedere in aggiunta una piscina di profondità massima di 0,80 ml. avente una superficie massima di mq 20;

- all'interno delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la piscina privata potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 40, mentre per gli agriturismi e le strutture turistico-ricettive potrà raggiungere una superficie di 100 mq;
- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo il colore azzurro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato, non potrà superare l'altezza di ml 2,00 ed avere una superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e alla loro accessibilità. E' esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea o sbancamenti superiori a 0,50 ml di altezza;
- la pavimentazione dell'area circostante dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e non potrà superare una larghezza di ml. 1,50. Tale larghezza può essere superiore solamente su un lato, nel caso di piscine a servizio di attività turistico-ricettive;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili; per l'alimentazione della piscina, è necessario dimostrare l'approvvigionamento idrico autonomo;

Per la realizzazione delle piscine, dei servizi collegati e dei volumi tecnici, vanno prioritariamente recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, strutture esistenti dismesse.

4. Per la migliore ambientazione della piscina dovranno essere realizzate, a secondo della presenza o meno di paesaggio aperto, schermature e piantumazioni utilizzando specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili. Pertanto, l'atto abilitativo o l'attestazione di conformità, è subordinato alla presentazione di documentazione fotografica anche panoramica, del rilievo altimetrico e planivolumetrico, dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree dell'impianto;

Art. 136 - Campi da tennis

1. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture agrituristiche e/o con destinazione d'uso turistico – ricettiva. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi dovrà inoltre essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 in ragione della funzionalità strategica e alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT.
2. I nuovi campi da tennis devono essere realizzati con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento e di materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml. In ogni caso i campi dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili con il paesaggio.
3. Non sono in nessun caso consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi;

Art. 137 - Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola. In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
2. Nel territorio rurale è consentita la recinzione del solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare, a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc.), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli

insediamenti rurali ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

3. Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

a) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dagli enti competenti, sono esclusivamente ammesse recinzioni a pali di legno e rete zincata, o a palizzata di legno. L'altezza delle recinzioni di questo tipo non potrà superare ml. 1,80 e non sono ammessi eventuali cordonati in c.l.s.. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia;

b) le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

c) per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante PAPMAA, sono ammesse:

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche. Sono consentite anche eventuali reti o barriere di protezione, da porre internamente, così da essere comunque schermate da tali siepi;

recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti, oppure, nei casi di nuova realizzazione e per la realizzazione di cancelli per passi carrabili o pedonali non superiore a metri 2,20; eventuali muri di contenimento di c.l.s. dovranno essere rivestiti in pietra con spessore non inferiore a 10 cm o in mattoni facciavista; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica di cui all'art. 29 delle presenti norme e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali.

4. L'eventuale cancello di accesso alle pertinenze degli edifici dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml.

5. Il progetto di realizzazione di 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.

Art. 138 - Nuovi edifici e annessi rurali

1. I nuovi edifici rurali possono essere distinti in due categorie principali:

a) Nuovi edifici rurali, realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ovvero:

- nuovi annessi rurali strumentali alla coltivazione di fondi agricoli condotti da Imprenditori Agricoli;
- nuove abitazioni rurali per Imprenditori Agricoli Professionali o salariati agricoli dediti alla coltivazione di fondi agricoli.

b) Piccoli annessi e manufatti precari per i quali non è richiesto il PAPMAA.

2. Il Regolamento Urbanistico, laddove consentiti in riferimento ai sub sistemi di paesaggio e coerentemente alle discipline delle invarianti strutturali, individua le

condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti di cui al precedente comma.

3. In tutto il territorio comunale non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali per salariati.

Art. 139 – Nuovi edifici ed annessi tramite PAPMAA: condizioni

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti e atti di governo del territorio, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuovi annessi e/o di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.

2. Il PAPMAA deve essere presentato anche per gli interventi sotto elencati riferiti al patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso agricola, fatte salve le più restrittive limitazioni dettate dagli atti di governo del territorio e dalle *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, di cui all'Allegato 2 alle presenti norme. Sono consentiti così, previa approvazione del PAPMAA,:

a) le ristrutturazioni urbanistiche;

b) i trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie oltre il 10% delle volumetrie esistenti oppure superiori a 600 mc;

c) gli ampliamenti volumetrici di oltre il 10% delle volumetrie esistenti o comunque superiori a 300 mc;

d) il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumento o atti di governo del territorio.

3. Il PAPMAA dovrà prevedere miglioramenti ambientali coerenti con l'analisi delle risorse e con gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione di cui al precedente Titolo III e IV.

La relazione sui miglioramenti ambientali dovrà contenere il computo metrico dei medesimi, redatto da tecnico abilitato in materie agricole e ambientali al fine di definire gli importi per la realizzazione delle opere e per la manutenzione nel periodo di validità del programma. Sulla base degli obiettivi prestazionali dei sub sistemi territoriali, come definiti dal PS, è facoltà dell'amministrazione comunale chiedere all'azienda interventi di miglioramento ambientale diversi da quelli proposti.

Tali miglioramenti devono essere commisurati e correlabili all'entità degli interventi edilizi e dei miglioramenti fondiari proposti, che dovranno essere quantificati tramite computo metrico redatto da tecnici abilitati.

4. Miglioramenti fondiari. Qualora la realizzazione delle strutture sia collegata a miglioramenti fondiari non ancora eseguiti, questi dovranno essere quantificati tramite apposito computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato per la determinazione delle garanzie.

I Miglioramenti Fondiari e Miglioramenti Ambientali non eseguiti e vincolanti ai fini del PAPMAA, adeguatamente quantificati, dovranno essere garantiti tramite atto d'obbligo e apposita fideiussione da svincolare, a cura dell'Amministrazione Comunale, a miglioramenti effettuati.

6. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli, fuori dai programmi aziendali, a titolo di compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento del titolo abitativo, su tutti i terreni risultanti, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, annessi agricoli e manufatti precari, per i dieci anni successivi al frazionamento.

Il divieto non si applica nel caso in cui non siano superati i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, così come stabiliti dal PTC della Provincia di Siena, o dagli atti ad esso correlati, in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 51 c.2 lettera e) Legge 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano anche agli affitti di fondo rustico per tutta la loro durata, fino a un massimo di 10 anni.

Le limitazioni e i vincoli di cui al comma precedente non si applicano nel caso di:

- Trasferimenti in sede di permuta o aggiustamenti di confine
- Trasferimenti divenuti obbligatori per l'applicazione di norme comunitarie o nazionali
- Risoluzione di contratti di mezzadria o altri contratti agrari
- Estinzione di enfiteusi o servitù prediali
- Procedure espropriative
- Successioni ereditarie
- Divisioni ereditarie quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29.4.1995
- Cessazione per raggiunti limiti di età di Imprenditori agricoli professionali

Costituiscono aggiustamento di confine aumenti o diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali variazioni di superficie devono essere contenute entro il 5% della superficie aziendale e non eccedere i due ettari di superficie agricola utilizzata.

7. Garanzie e condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi. Per gli interventi ammissibili a seguito dell'approvazione del PAPMAA e prima del rilascio dei titoli abilitativi, è necessaria la stipula di un atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a:

- vincolare i futuri edifici alle superfici fondiarie che ne hanno determinato il dimensionamento impegnandosi a non frazionare l'azienda per tutta la durata del Programma;
- effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è stata chiesta la realizzazione dei nuovi edifici rurali e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora previsti e conformi alla normativa di RU;
- mantenere in produzione delle superfici agrarie;
- effettuare i miglioramenti ambientali come approvati dall'amministrazione comunale;
- mantenere la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi rurali escludendo il cambio di destinazione d'uso;
- assoggettarsi alle sanzioni ed alle penali in caso di inadempimento degli impegni. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore immobiliare determinato dalla inadempienza del soggetto.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamenti volumetrici realizzati tramite PAPMAA, l'atto d'obbligo o convenzione hanno gli stessi contenuti previsti per la nuova edilizia rurale autorizzata tramite PAPMAA.

Per interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso (da agricola e funzioni connesse a residenziale, turistico ricettiva, commerciale, direzionale etc.) il richiedente si impegna a:

- effettuare i miglioramenti ambientali come approvati dall'Amministrazione Comunale;
- destinare agli edifici che mutano la destinazione d'uso un'area di pertinenza prioritariamente individuata ed approvata dal Comune di Torrita di Siena.

8. Garanzia fidejussoria per gli interventi di miglioramento ambientale e agricoli se essenziali ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. E' obbligatoria la sottoscrizione di una fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di miglioramento ambientale e, nel caso di nuova edificazione, dei miglioramenti fondiari non ancora eseguiti, se questi hanno determinato il dimensionamento dei nuovi edifici rurali o degli ampliamenti richiesti.

Art. 140 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali

1. La collocazione di nuovi edifici ammissibili, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, dei servizi etc., dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme ed adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti;

- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria. In particolare si dovrà prevedere:

a) nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

b) nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari.

- si dovrà considerare prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti. Eventuali nuove strade di accesso non potranno fare uso di cementi e asfalti.

2. Le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- la superficie lorda di pavimento (Sul) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna, comprendendo in detta superficie bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, spazi di servizio, etc.; le eventuali autorimesse al piano terra, non potranno superare la superficie di 50 mq per ogni nuova unità abitativa;

- i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e per stabilire l'eventuale assoggettamento del PAPMAA a piano attuativo;

- le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre m 1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture; eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, etc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%. Non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- non sono consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e le scale esterne in aggetto. Eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio, e se separati o aggettanti dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità, escludendo comunque pannelli prefabbricati in c.a.; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli, per i magazzini e le rimesse e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, etc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali;

- le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del

suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;

- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il contesto, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio; si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*Cupressus sempervirens*), in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate;

- non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;

- è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole;

- le stalle per allevamenti di cavalli (riproduzione e/o macellazione) potranno essere dimensionati con il parametro di superficie max. 15 mq/cavallo;

- i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il contesto ed il paesaggio: le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo;

- nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

- per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;

- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme PAPMAA ed ha valore prescrittivo.

Art. 141 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei PAPMAA, per le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel sistema funzionale, a norma del presente Regolamento Urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo.

2. Devono essere perseguiti tutti quegli interventi volti alla manutenzione e salvaguardia delle trame e delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli elementi qualificanti il paesaggio, in alcuni casi prevedendo anche la loro ricostituzione.

3. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

4. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

6. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree riparali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

7. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

8. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

Art. 142 - Agriturismo

1. Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni, integrate dal presente articolo, le attrezzature per l'agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. L'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico (compresi i servizi di supporto) di edifici esistenti aventi idonee caratteristiche e di ex annessi è ammessa secondo le disposizioni di legge con le seguenti prescrizioni:

a) se gli edifici presentano caratteri di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero, da effettuarsi con interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

b) se gli edifici sono privi di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico possono essere sostituiti, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie utile lorda, attraverso un progetto complessivo che descriva adeguatamente l'intero contesto di intervento, nel rispetto di quanto disposto al precedente art. 58 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali - e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i materiali, i colori, le coperture, gli elementi di finitura e le tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale: colori tenui riferiti ai colori della terra nella gamma dal calce all'ocra, la muratura in pietra a vista o in mattoni di recupero o invecchiati, le coperture a falde con inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), il manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati, gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di persiane o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;

- in caso di annessi ricadenti all'interno di Aree di Pertinenza paesistica la sostituzione è ammessa esclusivamente se effettuata nella stessa collocazione.

3. Non sono ammessi nuovi volumi a supporto della destinazione principale, i locali accessori e le destinazioni di servizio vanno ritrovate all'interno dei volumi esistenti o sostituiti.

4. Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'uso agrituristico, ad esclusione di quelli sottoposti a restauro e risanamento conservativo,

sono vincolati a non modificare la destinazione d'uso agricola per un tempo non inferiore a vent'anni dalla loro realizzazione.

5. Il presente R.U. stabilisce che l'ospitalità stagionale in spazi aperti, quale integrazione del reddito agricolo aziendale (agricampeggio), è ammissibile nel territorio rurale ad eccezione che nelle aree soggette a vincolo paesaggistico; tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici) non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 143 – Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA

1. In tutto il territorio comunale, nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, è consentita la realizzazione delle seguenti tipologie di annessi e manufatti, corrispondenti alle categorie di cui al successivo comma 2, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che comunque non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

2. **Categoria 1:** sono gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 41, comma 5, della LR 1/2005 e s.m.i., ovvero gli annessi necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, che non sono soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla normativa vigente. La realizzazione di tali annessi e manufatti, consentita solo nel caso che non comporti alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

- a) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona, quali la pietra ed il mattone a faccia vista;
- b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, salvo i casi in cui si proceda alla loro realizzazione in muratura in pietra o mattoni;
- c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, in particolare si dovrà prevedere:
 - altezza massima all'imposta del tetto non superiore a m 2.40;
 - distanza minima dai confini m 10.00;
 - distanza minima dalle strade come da Codice della Strada;
 - distanza minima da pareti finestrate m 10.00;
 - distanza minima da pareti non finestrate m 5.00;
 - la copertura a capanna, con manto in legno o in laterizio o materiali con forma e colorazione simile e con un'inclinazione di falda non superiore al 30 %; la sporgenza della gronda non potrà superare i 50 cm; è consentita altresì la copertura con solaio piano, ove questo sia ricoperto di terreno vegetale;
 - finiture esterne in legno trattato con vernici impregnanti al naturale, oppure in mattoni o pietra a faccia vista;
 - gli accessi dovranno essere limitati ad una porta di ingresso, anche carrabile, di larghezza minima di 2 ml;
 - le eventuali finestre dovranno avere altezza minima del davanzale, misurato dalla quota del pavimento finito interno, di ml 1,60, ed essere di legno a colorazione naturale o con colori tradizionali (es. verde);
 - non potranno essere realizzati tramezzi e/o servizi igienici.
- d) nel caso di terreni precedentemente posseduti da aziende, queste non devono aver distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo, ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme), nei 10 anni precedenti alla presentazione della domanda;
- e) che in ogni caso i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

- vigneto specializzato e frutteto:	1.000 mq
- oliveto, promiscuo e orto:	1.500 mq

- seminativi: 2.000 mq
- bosco: 20.000 mq

In questi casi si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino a Sul **max. 15 mq.**

Qualora l'impegno arrivi alle seguenti superfici fondiarie minime:

- vigneto specializzato e frutteto: 1.500 mq
- oliveto, promiscuo e orto: 2.000 mq
- seminativi: 3.000 mq
- bosco: 40.000 mq

In questi casi si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino a **Sul max. 20 mq.**

Qualora l'impegno arrivi alle seguenti superfici fondiarie minime:

- vigneto specializzato e frutteto: 5.000mq
- oliveto, promiscuo e orto: 5.000mq
- seminativi: 15.000 mq
- bosco: 80.000 mq

si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino a Sul max. 35 mq.

Per i fondi agricoli impegnati da varie combinazioni delle tipologie colturali sopra elencate, la superficie fondiaria minima sopraindicata s'intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime;

Ai sensi dell'art. 78, co 1 della LR 65/2014, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici in territorio rurale, così come definito all'art. 117, co.1, è consentita previa presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e nel rispetto di quanto previsto dal DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, "Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale" (d'ora in poi "Regolamento 63/R 2016"), nonché a condizione che non comporti alcuna trasformazione permanente sul suolo e a condizione che tali manufatti:

- a) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
- b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

L'autorizzazione ottenuta tramite SCIA è a titolo oneroso e temporanea, e va pertanto rinnovata, sempre a titolo oneroso, ogni 10 anni.

La SCIA contiene:

- a) la dimostrazione del possesso dei requisiti che danno diritto all'installazione di tali annessi;
- b) la dimostrazione della necessità della realizzazione del manufatto in relazione all'attività agricola prevista;
- c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;
- d) la dichiarazione di conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, al Regolamento 63/R 2016, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione dei nuovi annessi e manufatti di cui al presente comma è subordinata all'impegno a:

- a) non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- b) rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola e/o delle esigenze di ricovero degli animali.

Nel caso di terreni a rischio idraulico, nel rispetto delle norme vigenti andrà verificata con appositi studi di dettaglio, l'invarianza idraulica delle prestazioni territoriali pre e post operam.

Categoria 2. La costruzione di nuovi annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41, comma 7, della LR 1/2005 e s.m.i., non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile, e la realizzazione è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

- a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;
- b. che non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

- per i casi di cui alla lettera b): Sul corrispondente alle superfici minime e caratteristiche costruttive della precedente **Categoria 1**:

- per i casi di cui alla lettera a) e f): non possono essere superate le seguenti quantità di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda:

bovini ed equini - 10 quintali di peso vivo per ettaro, con un massimo di 50 capi;

suini - 5 quintali di peso vivo per ettaro, con un massimo di 50 capi;

ovicaprini - 2 quintali di peso vivo per ettaro, con un massimo di 50 capi;

cunicoli - 1 quintale di peso vivo per ettaro, con un massimo di 100 capi;

avicoli - 1 quintale di peso vivo per ettaro, con un massimo di 200 capi.

BESTIAME		PESO MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	Capo adulto	80	1,2
	Scrofa	180	3
	Verro	200	3
	Magrone	30	0,6
	Lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	Agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaioia	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

Tabella dei parametri per il calcolo del peso vivo e per il dimensionamento dei manufatti

- per i casi di cui alla lettera d), deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

FAUNA		superficie PER CAPO	MQ/CAPO
-------	--	---------------------	---------

FAGIANO	Dai 30 ai 60 giorni		0,5
	Oltre 60 giorni		1
PERNICI	Dai 30 ai 60 giorni		0,25
	Oltre 60 giorni		1
LEPRI		100 mq all'aperto	
UNGULATI		5000 mq all'aperto	

Tabella dei parametri per il calcolo del peso vivo e per il dimensionamento dei manufatti

Gli annessi e manufatti a), d) f), dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- devono essere semplicemente appoggiati al suolo e ad esso ancorati;
- nella localizzazione dei manufatti si dovrà rispettare la morfologia del terreno. In particolare:
 - gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;
 - è prescritto l'impiego di strutture e tamponamenti smontabili, preferibilmente in legno, trattato con colorazioni al naturale o di tensostrutture a basso impatto;
 - i manufatti in legno dovranno essere fissati al terreno mediante strutture e soluzioni tecniche di limitato impatto e di facile rimozione, potranno avere pavimentazioni interne in terra battuta o gettata di cemento o sopraelevate mediante assito di legno; gli infissi esterni da realizzarsi in legno trattato con colorazioni naturali e vetro, potranno avere scuri o portelloni esterni, sempre in legno trattato con colorazioni naturali;
 - non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi;
- per i casi di cui alla lettera e):

-distanze minime:

- da abitazioni e case sparse m 500;
- da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive m.1000;
- da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria) m. 50.

dotazioni obbligatorie:

- Infermeria;
- Locale di degenza per animali;
- Sala parto e reparto ricovero per cuccioli;
- Cucina;
- Magazzino;
- Servizi igienici per il personale addetto;
- Spazi per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

Tali strutture devono andare a costituire un unico annesso agricolo che non potrà superare la superficie coperta di mq. 150 ed essere realizzato nel rispetto della normativa in materia di Igiene e Sanità in riferimento sia al personale addetto sia agli animali.

Sul per cane adulto:

- 10 mq/, di cui almeno 4 coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate)
- i box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili, comunque con esclusione della muratura e dei telai in c.a. e con altezza massima m. 2,20 e con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico.

Categoria 3: L'installazione di manufatti precari, ai sensi dell'art. 41, comma 8, della LR 1/2005 e s.m.i., per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, è subordinata alle seguenti condizioni:

a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro iva per attività agricole;

b. che le aziende non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo, ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme), nei 10 anni precedenti alla presentazione della domanda;

c. che abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

- vigneto e frutteto:	4000 mq
- oliveto:	5.000 mq
- colture ortive o legnose promiscue	5.000 mq
- seminativi:	20.000 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

Queste aziende possono realizzare manufatti della superficie massima di **15 mq di Sul**, purché utilizzati e mantenuti per un periodo non superiore a due anni, eventualmente reiterabile per ulteriori due anni. Ove le esigenze dell'azienda perdurino, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione dell'istanza e verifica di sussistenza dei requisiti, possono essere mantenuti per un ulteriore biennio.

3. I requisiti alla presentazione dell'istanza per la realizzazione degli annessi, del presente articolo sono asseverati da tecnico abilitato o certificati dal richiedente; gli impegni devono prevedere esplicitamente il divieto di frazionamento aziendale e il vincolo di destinazione d'uso agricola per i nuovi annessi agricoli richiesti.

Art. 144 – Criteri di inserimento e documentazione per annessi che non richiedono PAPMAA

1. La realizzazione e l'installazione degli annessi e manufatti di cui al precedente Art. 143 deve comunque rispettare le seguenti condizioni:

- i terreni interessati non devono derivare da trasferimento parziale di fondi dalla data di adozione del PS o comprendere particelle già impiegate per il raggiungimento della superficie fondiaria minima;

- le aree di trasformazione devono essere all'esterno delle aree di pertinenza paesistica dei BSA e che non interessare tessuti agrari a maglia fitta;

- l'intervento deve utilizzare infrastrutture esistenti e non deve comportare sensibili modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con le preesistenze ed il paesaggio, evitando la rimozione di eventuali alberature esistenti;

- nella localizzazione dei manufatti si dovrà favorire l'aggregazione agli edifici già presenti e disponendoli sul terreno nel rispetto della morfologia dello stesso. In particolare:

- gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;
- la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini;

- è vietata la formazione di piazzali, recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere e consistenti opere di variazione delle quote naturali del terreno; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare;

- nel fondo non devono essere presenti altri annessi agricoli; la loro realizzazione è subordinata alla demolizione di manufatti precari e incongrui eventualmente presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento delle coltivazioni;

- non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi;
- gli annessi e manufatti non devono avere impianti, ad eccezione che per quello elettrico, né dotazioni, che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; in nessun caso sarà ammissibile il loro recupero per finalità abitative o per destinazioni diverse da quella agricola;
- non sono consentiti ulteriori volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici;
- gli annessi e manufatti non possono essere ampliati ai sensi della normativa vigente, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio aziendale, richiesta a qualsiasi titolo e quale che sia la destinazione d'uso di progetto.

2. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo per gli annessi e manufatti di cui al precedente art. 143 è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo. In tale documentazione sono indicate:

- a) la sussistenza delle superfici fondiarie minime che concorrono al dimensionamento dell'annesso;
- b) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
- c) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) la verifica della conformità dell'intervento alla LR 1/2005, al presente regolamento urbanistico, nonché alle altre disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

3. La comunicazione relativa alla realizzazione o al mantenimento dei manufatti e delle serre temporanee, Categoria 3, di cui al comma 2, se non altrimenti specificato, è biennale, rinnovabile. Dietro adeguata motivazione da valutare a cura dell'amministrazione può avere durata diversa da quella biennale e comunque fino al massimo di 4 anni.

4. Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e sostituzione dei piccoli annessi legittimati, già esistenti, così da poterli accorpate in un'unica struttura all'interno del fondo, così come disciplinato al precedente Art. 143.

Art. 145 - Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, per i quali si rinvia all'Art. 143, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree sottoposte a vincolo di tutela ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e di quelle ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA.

2. Gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui al presente articolo sono assimilati agli annessi di Categoria 1, di cui al precedente art. 143 e a cui si devono considerare alternativi: la richiesta dell'uno, effettuata in ogni caso con i contenuti e le modalità dell'art. 89, comma 3, implica la rinuncia dell'altro fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo. L'annesso per ricovero dei cavalli, inoltre, non può essere cumulato con gli ampliamenti un tantum previsti per gli annessi agricoli all'art. 85 delle presenti N.T.A. fino al decadere della validità dell'atto d'obbligo.

3. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 30 metri dalle abitazioni, ad esclusione di quella del richiedente, qualora esistente. Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno

5.000 mq di superficie coltivata o boscata a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata

esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima

1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;

- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

Non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.

5. Per la loro installazione si dovranno osservare i criteri localizzativi, di cui all'Art.90 e per garantire la tutela e la sicurezza generale sono consentite esclusivamente le recinzioni effettuate in pali di legno incrociate.

Art. 146 - Aree per campeggio

1. Le aree destinate a campeggi, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", sono perimetrate ed individuate nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree extraurbane", in scala 1:10.000. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi deve essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 ed alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT.

2. Il R.U., in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, individua un'area destinata alla realizzazione di un campeggio, integrato ad attività sportivo-ricreative. All'interno dell'area sono ammesse le funzioni di campeggio e relativi servizi generali ed eventuali aree gioco e strutture sportive connesse. La realizzazione di tale intervento dovrà comunque essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda di paesaggio n. 19 del PIT.

3. Particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni vegetazionali prevedendo comunque opere a basso impatto e la mitigazione degli interventi. In particolare:

- le piazzole devono essere collocate nelle radure e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare;

- è consentita, in non più del 40 per cento delle piazzole previste, e comunque non oltre il numero di 50, l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo, per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata, allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Tali strutture possono avere la superficie massima di 27 mq di ciascuna, altezza di 3,00 ml, devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità, devono essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente in legno, semplicemente appoggiate ed ancorate a terra: la loro collocazione dovrà essere orientata a minimizzarne la visibilità nel paesaggio, anche accoppiandole e comunque concentrandole negli ambiti meno esposti e dotandoli di una adeguata dotazione di vegetazionale. Non è ammesso l'uso di mutature e telai in c.a.; gli stessi criteri dovranno essere utilizzati per la realizzazione dei volumi di servizio. I depositi, le lavanderie, etc., dovranno essere collocati in posizione interrata e/o seminterrata e comunque in posizione nascosta o non percepibile dalla viabilità. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, etc., dovranno anch'essi essere realizzati con materiali leggeri (rame, legno, etc.) con l'attenzione a

mimetizzarne quanto più possibile la presenza nell'ambiente circostante;

- eventuali parcheggi, comunque alberati, devono essere ben schermati da vegetazione tipica presente nei luoghi, anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio;
- gli spazi esterni sono pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo tradizionale, riferibile al contesto (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale e con movimenti di terra contenuti.

PARTE SESTA – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Titolo XV – Sub sistemi infrastrutturali

Art. 147 – Articolazione del sistema della mobilità

1. Nel Sistema sono compresi i tracciati esistenti e quelli previsti da parte di altri enti o dal presente Regolamento Urbanistico. Il R.U. assume gli obiettivi e la gerarchia principale delle reti stradali indicata dal piano strutturale, specificando la funzione e le caratteristiche della rete locale, attribuendo particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative, pedonali e ciclabili.

2. Ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, costituiscono componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità:

- a. le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico;
- b. le infrastrutture per l'organizzazione della sosta;
- c. le infrastrutture a servizio dei pedoni;
- d. le infrastrutture per la mobilità ciclistica.

Art. 148 - Sub sistema della ferrovia

1. Il R.U. identifica come elemento fondamentale del sistema della mobilità locale la linea ferroviaria Siena-Chiusi, cui attribuisce la funzione di asse di collegamento con il capoluogo provinciale, e con i centri di Chiusi, Sinalunga e Montepulciano, nonché con la città di Arezzo, mediante interscambio con la linea LFI Sinalunga- Arezzo.

2. Il R.U. identifica la stazione ferroviaria di Torrita è Il R.U. come polo di interscambio gomma-ferro primario, all'interno del territorio comunale.

Art. 149 - Sub sistema della viabilità extraurbana

1. Il R.U. recepisce la classificazione della rete stradale extraurbana, predisposta dagli enti proprietari dei singoli assi viari.

2. La rete stradale extraurbana del Comune di Torrita di Siena, in riferimento agli ambiti esterni ai centri abitati, nell'assetto conseguente alla rifunionalizzazione della rete a seguito della realizzazione della variante alla ex SS327, è così classificata:

AUTOSTRAD(A)

- autostrada A1 Firenze-Roma

STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE(C)

- variante ex SS327 Bettolle-Torrita
- ex SS326 Sinalunga- Torrita-Montepulciano
- ex SS146 Pienza-Montefollonico-Montepulciano
- SP15 Torrita-Montefollonico (Traversa Valdichiana Ovest)
- SP135 Torrita-Montepulciano
- SP57 Petrolo-Montefollonico STRADE

EXTRAURBANE LOCALI (Fe)

tutti gli altri assi viari, esterni ai centri abitati di Torrita di Siena e Montefollonico

Art. 150 - Classificazione della rete stradale urbana

1. Il R.U. classifica la rete stradale urbana sulla base della funzione attribuita e riferita alla configurazione e rifunionalizzazione della rete conseguente alla realizzazione della variante alla ex SS326....

2. La rete stradale urbana del Comune di Torrita di Siena, in riferimento ai centri abitati, è così classificata:

STRADE DI QUARTIERE (E2)

- via Traversa Valdichiana Est
- nuovo asse di collegamento tra via del Porto e via Traversa Valdichiana Est
- nuovo asse di collegamento tra via Traversa Valdichiana Est e via Lauretana Nord
- via Lago di Garda

STRADE INTERZONALI PRIMARIE (F1)

- via Lauretana Nord
- via Traversa Valdichiana Ovest
- via Mazzini (tra via Lauretana Nord e via Lauretana Sud)
- via Lauretana Sud

STRADE INTERZONALI SECONDARIE (F2)

- via Mazzini (tra via Lauretana Sud e via Grandi)
- via Grandi
- via del Poggiolo
- via Grosseto
- via Arno
- via I Maggio

STRADE INTERZONALI COMPLEMENTARI (F3)

- via Traversa Valdichiana Est via
Basilicata- via Marche
- via Pietro del Cadia
- via Pieroni
- via Lucca
- via Svizzerta
- via Roma
- passeggio Garibaldi

STRADE URBANE LOCALI (F4)

tutti gli altri assi viari, interni ai centri abitati di Torrita di Siena e Montefollonico

Art. 151 - Zone Residenziali a Traffico Moderato

1. Il R.U. identifica, all'interno degli ambiti residenziali urbani, un insieme di Zone Residenziali a Traffico Moderato (ZRTM), nelle quali vigono norme di circolazione volte a garantire la sicurezza di tutte le componenti di traffico, anche in condizioni di utilizzo promiscuo della piattaforma viaria. In tali zone è istituito il limite di velocità generale di 30 km/h e viene vietato l'accesso dei mezzi commerciali di peso lordo superiore a 7,5 t, non diretti all'interno della zona residenziale stessa.

2. Le ZRTM identificate dal Regolamento sono le seguenti:

- via Paganini / via Bellini
- via Lago Maggiore / via Lago Trasimeno
- via Svizzera / via Austria
- via Po / via Tevere / via Molise
- via Piero del Cadia / via Pieroni
- via Liguria / via Umbria
- via De Gasperi / via Togliatti
- via Basilicata / via Lazio

- Montefollonico (intero centro abitato)

Per l'esatta identificazione dei limiti delle ZRTM si rimanda alla planimetria della classificazione della rete stradale

3. Le ZRTM vengono identificate da apposita segnaletica apposta a tutti gli accessi perimetrali.

Art. 152 - E2 Strade di quartiere

1. Le strade urbane di quartiere (classe E2) svolgono funzione di collegamento tra settori e quartieri limitrofi, o tra zone estreme di un medesimo quartiere. Sono identificate come strade al servizio della residenza e delle funzioni urbane, tali da supportare la funzione e il ruolo assunto all'interno del quartiere, che dovranno essere sistemate con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, di una razionale gestione della mobilità, della qualità urbana, della protezione dell'ambiente e del risparmio energetico. L'adeguamento della rete esistente potrà prevedere interventi su tutti gli elementi di corredo, dall'illuminazione alle banchine, agli arredi e alle aree di pertinenza e di parcheggio. Il carattere urbano di queste strade consente l'incrocio e con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

2. Gli interventi, sia per i nuovi tratti che per l'adeguamento di quelli esistenti, dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante ad unica carreggiata, con almeno due corsie e dotata di marciapiedi. Lungo le strade di quartiere sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa la sosta veicolare, purché esterna alla carreggiata. I tracciati potranno essere affiancati da piste ciclabili.

3. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate con marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde. Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: sono consentite aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

4. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, per le strade interquartiere deve essere pari a ml 3,00. Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, che dovrà essere compresa tra 0,5 e 1,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno.

Art. 153 - Strade interzonali F1 ed F2

1. Le strade urbane interzonali F1 ed F2, con funzione intermedia tra le strade interquartiere e quelle locali, servono il traffico interno alle diverse zone urbane distribuendo il traffico dalla rete di livello superiore a quella locale. Sono ammesse tutte le componenti di traffico e generalmente la sosta è consentita.

2. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde e mini-rotonde. Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate, o a lato parallele e inclinate.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

3. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, deve essere pari a:

- 2,75 ml per le strade locali interzonali primarie (cat.F1). Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno;

- 2,50 ml per le strade interzonali secondarie (cat.F2). Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere preferibilmente la misura di 2 m ciascuno.

Art. 154 - Strade interzonali F3 e strade locali F4

1. Comprendono tutti gli altri assi viari, e sono a servizio preminente degli spostamenti pedonali e delle fasi iniziali e finali degli spostamenti veicolari generati e/o attratti dagli insediamenti ubicati lungo esse. In tali strade, di norma, non è consentita la circolazione dei mezzi pubblici.

2. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata opportunamente sistemata con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: con incroci a raso, anche rialzati o rotonde e mini-rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: sono consentite tutte le soluzioni.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

3. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, per le strade locali (cat. F3), deve essere pari a ml 2,25. Le corsie possono essere prive di banchina, o dotate di banchine pavimentate con diversi materiali, dovendo privilegiare la percorribilità pedonale e la dimensione dei marciapiedi.

Art. 155 - Altri aspetti prestazionali

1. Gli interventi su strade esistenti vanno eseguiti adeguando alle presenti norme, per quanto possibile, le caratteristiche geometriche delle stesse. La transizione fra tratti adeguati e tratti in cui l'adeguamento sarà ritenuto non possibile dovrà essere convenientemente risolta ad evitare l'introduzione di ulteriori situazioni di pericolosità.

2. Le strade, anche laddove appartenenti alla medesima categoria, non possono tuttavia essere tutte di uguale concezione e le funzioni di traffico (scorrimento, distribuzione, manovra, sosta) ed urbane (circolazione pedonale, attività commerciali e di relazione, etc.), debbono trovare soluzioni progettuali specifiche. Elemento essenziale della ricerca di tali soluzioni è quello di affiancare al linguaggio giuridico della segnaletica, quello fisico dei messaggi propri dell'architettura e dell'arredo.

3. Nella rete stradale, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche. Possono essere realizzati ulteriori parcheggi pubblici, rispetto a quelli espressamente indicati nelle Tavv. "Disciplina del Territorio", in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto. Le aree di parcheggio a raso dovranno preferibilmente essere realizzati in materiale permeabile.

4. Sugli elementi della rete viaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi stabiliti dagli atti assunti con Regione Toscana e Provincia di Siena. In sede di progettazione esecutiva dei nuovi interventi sulla viabilità, indicati nelle Tavole in scala 1:2.000, potranno essere apportate modifiche non sostanziali ai tracciati, in relazione al maggiore dettaglio conoscitivo, mantenendo invariati i recapiti.

Art. 156 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti (Tm)

1. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale sono

identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici.

2. Sugli impianti esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono attuati mediante un progetto esteso all'intera area oggetto di intervento. Sono sempre consentiti gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove pensiline e ampliamenti.

3. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, è ammissibile solo in sostituzione degli impianti esistenti o nella nuova viabilità di competenza provinciale.

Art. 157 - Rete dei percorsi pedonali e ciclabili

1. La protezione della mobilità non motorizzata, pedonale e ciclabile, costituisce uno degli obiettivi fondamentali RU di Torrita di Siena, che, data la particolare struttura morfologica del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana, quale alternativa per la connessione fra le diverse parti del territorio comunale e per la salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.

2. Il R.U. classifica la rete per la mobilità non motorizzata in:

a. Itinerari pedonali

b. Itinerari ciclabili

3. I percorsi pedonali o ciclabili di progetto, appositamente individuati nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici e sono concepiti come una rete interconnessa e dovranno essere progettati in modo tale da garantire al pedone e al ciclista un uso sicuro e confortevole.

4. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e la previsione di possibili accessi.

5. Gli interventi di protezione e sostegno della mobilità ciclopedonale debbono derivare dal perseguimento di condizioni generali di circolazione, che possano essere ritenute «amichevoli» rispetto ai pedoni ed ai ciclisti, anche attraverso la realizzazione di interventi di moderazione del traffico lungo gli assi stradali di distribuzione urbana. Gli itinerari caratterizzati dalla presenza di flussi di traffico più intensi non prevedono per questo interventi specifici di protezione e/o separazione delle diverse categorie di traffico.

Art. 158 - Itinerari pedonali

1. Per itinerario pedonale, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Urbanistico, si intende ogni percorso utilizzabile dai pedoni, comunque configurato, sia all'interno che all'esterno della carreggiata stradale.

2. Criteri generali di progettazione.

La progettazione degli spazi ad uso pubblico, aperti alla circolazione pedonale, deve garantire la riconoscibilità, la continuità e la sicurezza degli itinerari pedonali. Generalmente, all'interno delle aree urbane la superficie dei percorsi dovrà essere in materiale antisdrucciolevole, regolare e compatta e comunque costituita da materiali diversi dalle sedi stradali, mentre nelle aree extraurbane, le aree verdi e di verde pubblico dovrà essere preferibilmente in materiale permeabile, oppure in legno, tartan, pietra, terra stabilizzata, o tipo glorit, terra battuta, ghiaia.

3. Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, all'interno dei principali spazi pubblici urbani deve essere collocato almeno un percorso accessibile in grado di consentire l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Ove necessario, tali percorsi dovranno includere impianti di sollevamento.

Per la mobilità pedonale si dovrà prevedere poi il completamento dei marciapiedi e la

protezione degli attraversamenti pedonali, collocati lungo la viabilità principale, che saranno progettati con le caratteristiche sopra indicate, secondo la normativa vigente in materia. Per quanto concerne i marciapiedi ed i percorsi pedonali protetti, la loro continuità dovrà essere comunque assicurata almeno su un lato della carreggiata.

Art. 159 - Itinerari ciclabili

1. Per itinerario ciclabile, a norma dell'art. 1 D.M. 30 novembre 1999, n.557, si intende un percorso stradale utilizzabile dai ciclisti, costituito da piste ciclabili o ciclopedonali, ovvero da corsie ciclabili ricavate sulla carreggiata stradale, od anche (art. 4) da percorsi promiscui con i veicoli a motore.

2. Criteri generali di progettazione.

A norma dell'art. 2 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la progettazione degli itinerari ciclabili deve puntare alla loro attrattività, continuità e riconoscibilità, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri tra i capisaldi frequentati dall'utenza ciclistica. Per la loro realizzazione si dovrà avere cura di ridurre al massimo l'uso di terreni coltivati, privilegiando l'utilizzo di strade pubbliche e locali o terreni adiacenti. In fase di progettazione si dovrà prevedere l'utilizzo di opportune pavimentazioni prive di rugosità, tombini, cunette o dossi e tali da permettere una differenziazione visiva dal sistema viabilistico principale. Potranno essere previste aree di sosta attrezzate.

3. Percorsi promiscui

A norma dell'art. 4, comma 4 D.M. 557/99, gli standard funzionali relativi alla realizzazione delle piste ciclabili non si applicano ai percorsi promiscui, identificati per dare continuità ai corrispondenti itinerari. Gli eventuali interventi di protezione, realizzati su tali percorsi, non ricadono nella fattispecie della corsia ciclabile.

4. Piste ciclabili.

Al fine di subordinare l'obbligo di circolazione sulle piste ciclabili (vedi comma 9 art.182 D. Lgs. 285/92), la denominazione di corsia o pista ciclabile è subordinata all'effettivo rispetto degli standard prescritti dal D.M. 557/99.

Dimensionamento.

A norma dell'art. 7 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la larghezza standard della corsia ciclabile è pari a m 1,50; tale larghezza è riducibile a m 1,25 nel caso in cui si tratti di due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia.

PARTE SETTIMA – GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU

Titolo XVI Riferimenti normativi generali per gli interventi in Variante

Art. 160 – Aggiornamento dei parametri urbanistici ed edilizi al Reg. 64/R del 2013

1. La presente Parte Settima è specificamente riservata alle modifiche ed integrazioni apportate dalla Variante n.1 al RU, e pertanto fa riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dalla DGR 11 novembre 2013, n. 64/R “Regolamento di attuazione dell’art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”, in quanto entrata in vigore automaticamente il 15.05.2015, ossia decorsi centottanta giorni dalla data della sua pubblicazione nel BURT Toscana, in virtù del suo art. 35. Lo stesso vale del resto per le previsioni non variate del RU, sebbene esso non venga adeguato sistematicamente con questa variante in quanto trattasi di variante puntuale e non generale.
2. Rimandando al Regolamento 64/R 2013 e al suo Allegato A per le definizioni dei parametri e per ulteriori dettagli interpretativi in merito al calcolo della Sul, si richiamano nel seguito alcune definizioni di parametri utilizzati nelle norme successive, non già presenti al Titolo II della parte prima del presente RU.
 - a. Si definisce “Indice di Utilizzazione fondiaria” (Uf) la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.
 - b. Si definisce “altezza virtuale” (Hv) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (Hve) o dell’unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv), e comunque come parametro per il corretto passaggio dai Volumi (V) previsti dal PS alle SUL previste dal PO, ai sensi del Reg. 3/R 2007, art. 7, co.2. Essa è fissata nella misura di:
 - ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, servizi privati;
 - ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.
 - c. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Art. 161 – Individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato

1. Ai sensi dell’Art. 4, co. 3 della LR 65/2016, il territorio urbanizzato è costituito da: centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, e turistico-ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato come sopra definito è compito del PS, che nel farlo tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
2. Ai sensi dell’art. 224 della LR 65/2014, nelle more della individuazione, da parte del PS, del perimetro del territorio urbanizzato così come sopra definito, ossia nella situazione attuale al momento dell’approvazione della presente Variante n. 1 al RU, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell’entrata in vigore della LR 65/2014. Tali parti sono evidenziate con apposito segno grafico nelle Tavv. RU var1 “Disciplina del territorio”.

Art. 162. - Modalità di attuazione degli interventi della Variante n. 1

1. Gli interventi modificati o introdotti nel RU dalla presente Variante puntuale n. 1 si attuano con interventi diretti ricadenti nelle seguenti due tipologie:

- a. interventi di recupero/sostituzione di contenitori dismessi, contrassegnati nelle Tavv. RU_var1 dalla sigla "R" più numero progressivo;
 - b. progetti unitari convenzionati (PUC) ex art. 121 della LR 65/2014 contrassegnati nelle Tavv. RU_var1 dalla sigla "PUC" più numero progressivo.
2. I perimetri interessati dagli interventi di cui al comma 1 sono riportati nelle Tavv. RU var1 "Disciplina del territorio". Qualora, in sede di elaborazione progettuale di dettaglio, tale segno grafico non coincidesse con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (es. pertinenze, recinzioni, fossi, confini catastali e di proprietà, etc.), lo stesso progetto può meglio precisare il proprio confine di riferimento senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.
 3. Qualora, in base a più precise misurazioni fondiari, dovessero risultare discrepanze tra le Sul approssimative indicate negli articoli della presente Parte VII e il risultato dell'applicazione dell'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) alla Superficie fondiaria (Sf), prevale questa seconda modalità di individuazione.
 4. La realizzazione delle opere pubbliche previste dai PUC nelle aree in cessione spetta alla Pubblica Amministrazione, la quale si riserva, in sede di stipula della convenzione e qualora per essa conveniente, di affidarne la realizzazione a terzi, incluso il realizzatore dell'intervento, con le procedure previste dalla normativa statale in vigore, ed eventualmente a scomputo degli oneri dovuti.
 5. Le tipologie di intervento ammesse negli interventi di recupero di cui al co. 1 lett. a) sono specificate nei singoli articoli del Titolo VII, Capo I.
 6. Ai sensi dell'art.95, co.8 della LR 65/2014, gli interventi di recupero di cui al Titolo XVII, Capo I, validi a tempo indeterminato e finalizzati al recupero di aree degradate, non intaccano le disponibilità di SUL residue del dimensionamento del PS.

Art. 163 – I Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dalla Variante n.1 al RU a progetto unitario convenzionato (PUC).
2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:
 - a. la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
 - b. l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
 - c. l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - d. la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - e. la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
 - f. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:
 - a. la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie, o l'importo della relativa monetizzazione, prevista dalle regole sulla compensazione edilizia di cui all'art. 166 delle presenti NTA;
 - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione, coerentemente al quadro normativo fissato in merito dal d.lgs. 50/2016 (Nuovo codice degli appalti);
 - c. la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere, nel rispetto del successivo art. 166, co.6, modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
5. Il progetto unitario convenzionato viene istruito dalla conferenza dei servizi interna al A.C. composta di responsabili edilizia, patrimonio e ambiente e polizia municipale. Il PUC e il relativo schema di convenzione vengono poi approvati in Consiglio comunale mediante un unico atto.
6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Art. 164 - Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC

1. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PUC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio subordinati a PUC, dovranno indicare, nella relazione illustrativa di cui all'art. 163, co. 2, lett. a), gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi, verificando in particolare la sostenibilità degli interventi ai sensi del Titolo X delle presenti NTA e la coerenza di essi con il PIT paesaggio.
3. I requisiti di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica degli interventi in Variante sono invece reperibili nella successiva parte VIII e relativi allegati e Tavole di fattibilità geologica.

Art. 165 – Standard Urbanistici per gli interventi in variante

1. Gli interventi in Variante di cui alla presente Parte Settima rispettano le prescrizioni delle normative nazionali e regionali in merito al dimensionamento e alla progettazione dei parcheggi pubblici e degli altri standard urbanistici previsti dal DM 1444/ 68, artt. 3, 4 e 5, nonché gli standard eventualmente introdotti in merito a particolari funzioni dalle normative regionali, qualora più restrittivi. Per facilitarne il rispetto, la Tabella di cui all'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, ne contiene il calcolo dei mq, evidenziando in legenda i parametri di legge applicati. Le superfici così calcolate sono direttamente integrate nelle quantità di *Superficie per attrezzature e spazi pubblici teorica* da cedere per compensazione urbanistica (SapT) riportate nella Tabella stessa. La monetizzazione degli Standard Urbanistici eventualmente irreperibili, o indesiderati, da parte dell'AC, segue le regole generali degli Standard di monetizzazione (SM) di cui al successivo art. 166.
2. Restano validi, per gli interventi in Variante, anche le indicazioni di cui ai Titolo VI e VII delle presenti NTA.
3. Ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, le distanze minime tra fabbricati per le diverse Zone Omogenee (ZO) sono stabilite come segue:
 - Zone Omogenee A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - Nuovi edifici ricadenti in altre ZO: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 - Zone Omogenee C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

4. Le altezze massime degli edifici sono stabilite per ciascun intervento in Variante nei successivi articoli del Titolo XVIII, nel rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente co.3.
5. I PUC di cui al successivo Titolo XVIII ricadono tutti in Zona Omogenea B e seguiranno, dopo la realizzazione, le regole per il subsistema insediativo ad assetto consolidato (art. 95). Fa eccezione il PUC 7, che ricade in Zona Omogenea D e seguirà le regole per il subsistema produttivo (art. 98). Le distanze minime degli edifici dai confini da osservarsi in tutti i PUC sono comunque almeno di 5 ml.

Art. 166 – Disciplina della compensazione urbanistica nei PUC

1. In coerenza con la più recente normativa regionale e nazionale, la compensazione urbanistica che si applica agli interventi in variante di cui alla presente Parte Settima si fonda su una metodologia basata sulla preventiva messa a punto di:
 - a. *Standard di compensazione* (SC) espressivi di un rapporto equilibrato tra le premialità edificatorie concesse ai privati e l'offerta in contropartita di benefici pubblici da parte di questi in termini di *Superfici per attrezzature e servizi* da cedere (o Sap, come definite all'art. 160) da intendersi come aggiuntive a quelle necessarie per assolvere agli obblighi in termini di standard urbanistici (DM);
 - b. *Standard di monetizzazione* (SM), intesi quali regole per una equa monetizzazione delle aree da cedere in applicazione degli SC qualora essa non sia disponibile (del tutto o in parte) o qualora la sua acquisizione (totale o parziale) non sia vantaggiosa per l'AC;
 - c. Il vincolo degli Importi di Monetizzazione (IM) ricavati dall'applicazione degli SM alla realizzazione di una o più precise opere pubbliche.
2. Gli Standard di compensazione SC di cui al co. 1 lett. a) si esprimono in mq di terreno ceduti per mq Sul concesso, e variano in funzione dell'appetibilità di mercato della destinazione d'uso della SUL accordata, o anche delle intenzioni dell'AC di favorire il recupero edilizio, così come indicato nella successiva tab. 1.

Tab.1 - STANDARD PER COMPENSAZIONE : mq di area in cessione per servizi pubblici / mq SUL

Uso residenziale (Res)	Uso commerciale (Tc)	uso Tc in zona centro storico	Uso produttivo (Ia)	Recupero edilizio	Parcheggio privato a pagamento
6 mq	15 mq	25	2,5 mq	1 mq	1 mq

La Superficie per servizi pubblici *Teorica* da cedere (o SapT) si definisce dunque come prodotto dei mq Sul concessi per il relativo SC. Gli SC incentivano inoltre il recupero degli edifici a svantaggio della nuova edificazione. La SapM è invece Sap mancante per maturare il diritto alla compensazione urbanistica concessa secondo gli SC (SapM = SapT - Sap).

3. Gli Standard di monetizzazione SM di cui al co. 1 lett. b) si esprimono in euro per mq di SapM, e variano in funzione sia dei valori di mercato delle diverse aree, sia della relativa convenienza pubblica alla trasformazione sotto il profilo del risparmio di suolo (ad esempio, un'area centrale varrà più di un'area periferica, ma meno di un'area agricola ancora inclusa nel territorio urbanizzato, il cui utilizzo si ritiene in confronto da disincentivarsi, ancorché lecito), così come indicato nella successiva tab. 2.

Tab.2 - STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM): euro/mq SapM

TERRITORIO URBANIZZATO			TERRITORIO NON URBANIZZATO
Zona Omogenea E (agricolo)	aree semicentrali	aree periferiche di completamento, non agricole (Z.O. diversa da E)	da Z.O. E (agricolo) a zona produttiva (Ia, Tc, Td)
35 euro/mq	25 euro/mq	10 euro/mq	15 euro/mq

4. Gli standard per le premialità edificatorie di cui ai precedenti commi 2 e 3, siano esse concesse a fronte di cessione di aree e/o della relativa monetizzazione, includono e/o sostituiscono la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma non del costo di costruzione.
5. Gli introiti derivanti alle casse comunali dall'applicazione degli Standard di monetizzazione sono vincolati alla realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria ben identificate, con priorità per quelle previste delle aree effettivamente cedute. Una apposita tabella in Allegato alla Relazione Tecnica esplicita, per ogni intervento previsto dalla Variante, l'ammontare delle superfici da cedere, delle eventuali monetizzazioni e delle opere al cui finanziamento esse sono destinate.
6. Nel caso di PUC di una certa consistenza, il titolare ha facoltà di non costruire tutta la SUL concessa in una sola fase realizzativa, a condizione di cedere, già dalla prima fase, tutte le aree pubbliche previste dal RU, e/o comunque corrispondere le monetizzazioni relative alla Sul da realizzarsi nella prima fase. Quanto agli aspetti fiscali, in relazione alle Sul non realizzate nella prima fase, il titolare del diritto edificatorio continua ad essere soggetto all'imposizione che spetta ai terreni edificabili fin quando non porterà a termine la realizzazione. In alternativa, il titolare ha facoltà di rinunciare definitivamente alla realizzazione del resto della Sul attraverso la graffatura catastale di tutto il terreno all'edificio già realizzato, estinguendosi pertanto l'imposizione fiscale spettante ai terreni edificabili.
7. Di norma, l'Amministrazione Comunale realizza in proprio le opere cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti sia le monetizzazioni. Tuttavia è sempre possibile che le opere vengano realizzate a scempe delle monetizzazioni stesse dal promotore dell'intervento edilizio, secondo le regole di pubblicità e concorrenza fissate dal codice degli appalti e della normativa regionale. In tal caso, l'AC fissa, come riferimento per le successive procedure, costi parametrici di base per le nuove opere pubbliche, variabili anche in funzione dell'estensione dell'intervento (pochi metri di strada avranno un costo unitario maggiore di diversi km).
8. Sono opere di urbanizzazione primaria (qualora non interne al lotto edificabile):
 - a. strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio;
 - c. reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
 - d. opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. pubblica illuminazione;
 - g. spazi di verde attrezzato;
 - h. reti per il trasferimento dati.
9. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a. asili nido e scuole materne;
 - b. plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
 - c. mercati di quartiere;
 - d. uffici comunali;
 - e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

- f. impianti sportivi di quartiere;
 - g. centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
 - h. le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
 - i. impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - j. aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
 - k. strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al *co-working*, esercizi polifunzionali;
 - l. edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.
10. L'applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi in variante è oggetto dell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della Variante puntuale n.1.
11. Le Tabelle 1 e 2 di cui ai precedenti co. 2 e 3 e, in generale, i dati contenuti nell'Allegato 1 alla RT sono modificabili con semplice delibera di Consiglio comunale, e non richiedono variante alle NTA.

Titolo XVII – Integrazioni alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato

Capo I - Interventi finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e all'incremento dei servizi collettivi

Art. 167 - RE 1 Recupero edifici incongrui Via Grandi (UTOE 5)

1. All'angolo tra Via Grandi e Via Mazzini, nei pressi della stazione ferroviaria, in un'area a destinazione Industriale artigianale (Ia) identificata con la sigla RE 1 nella Tav. RUvar1_01, si trovano alcuni edifici fatiscenti, a un piano, che costituiscono un grave detrattore ai fini del decoro urbano. Per questo si conferma per essi la possibilità di un intervento ad attuazione diretta di sostituzione edilizia (se), come definito al precedente art. 77.
2. Al fine di migliorare l'appetibilità e la convenienza di una operazione di recupero urbano dell'area, si estende le possibilità di cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti (Ia), oltre che in direzionale privato (Td), anche alla destinazione residenziale e commerciale al dettaglio (Td) o a diverse combinazioni di tali destinazioni. .

Art. 168 - RE 2 Recupero parte dell'edificio scolastico di via Roma per servizi sanitari (UTOE 5)

1. Nell'area RE 2, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, si trova un edificio scolastico dismesso di un certo pregio, che l'AC intende utilizzare in parte per la realizzazione di servizi socio-sanitari e assistenziali (ss), con relativo parcheggio pubblico interrato accessibile direttamente da Via Traversa Val di Chiana Ovest.
2. Sull'edificio scolastico sono ammessi tipi di intervento fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135, della LR 65/2014, comma 2, lettera c). La realizzazione del parcheggio interrato dovrà prevedere la conservazione delle alberature di pregio esistenti.
3. La sistemazione architettonica e vegetazionale del giardino di pertinenza dovrà essere coerente con i caratteri dell'edificio e con le essenze consigliate dal PIT Paesaggio e dal PTCP.

Art. 169 - RE 3 Recupero Ex Macello (UTOE 5)

1. Nell'area RE 3, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, si trova un macello pubblico dismesso di notevole pregio, ma in condizioni di progressivo degrado. Pertanto, l'AC intende migliorare l'appetibilità e la convenienza di una operazione di recupero urbano dell'area estendendo le possibilità di cambio di destinazione d'uso (Ia) dei volumi esistenti, oltre che al direzionale privato (Td), anche alla destinazione commerciale (Tc).

2. Sull'edificio in oggetto sono ammessi tipi di intervento fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135, della LR 65/2014, comma 2, lettera c).
3. La sistemazione architettonica e vegetazionale del giardino di pertinenza dovrà essere coerente con i caratteri dell'edificio e con le essenze consigliate dal PIT Paesaggio e dal PTCP, avendo cura di conservare le alberature di pregio esistenti.

Art. 170 - RE 4 Recupero volume dismesso in Loc. Le regge (UTOE 10)

1. Nella UTOE 10, Renellone-Grilloni, in Località Le Regge (vedi Tav. RU 02 - Quadrante Sud), nell'ambito di pertinenza del Bene Storico Architettonico (BSA) del territorio aperto n. 102 "Villa le Regge" censito dal PTCP della Provincia di Siena, nonché edificio schedato dal PS, ma al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio stesso individuata dal PS, si trova un magazzino di circa 500 mq coperti non utilizzato.
2. L'AC intende incentivare il recupero paesaggistico della zona consentendo un intervento ad attuazione diretta di recupero di tale manufatto ed estendendo le possibilità di cambio di destinazione d'uso (Ia) dei volumi esistenti, compatibilmente con i residui del dimensionamento del PS ancora disponibili, alla destinazione turistico-ricettiva (Tr) per 300 mq di Sul e commerciale (Tc) 200 mq di Sul, in modo da portevi realizzare un ristorante.
3. Sull'edificio in oggetto sono ammessi tipi di interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art. 77 delle presenti NTA, compatibilmente con le previsioni della LR 65/2014, e in particolare del Titolo IV – "Disposizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio (...)", Capo III – "Disposizioni sul territorio rurale", Sezioni III e IV e relativi regolamenti attuativi
4. La sistemazione architettonica e vegetazionale dell'area dovrà essere coerente, in particolare, con le indicazioni del PIT Paesaggio e del PTCP.

Capo II - Altri interventi visualizzati nelle Tavole della Variante n.1

Art. 171 – Nuove opere infrastrutturali indipendenti dai PUC

1. L'AC ritiene opportuno evidenziare, nelle Tavv. RUvar1 alcuni interventi infrastrutturali, pubblici e privati, già programmati. Essi sono indicati le campiture e le notazioni alfabetiche della legenda riservata ai nuovi servizi della variante, o con opportuni simboli grafici a carattere allusivo. In particolare si tratta:
 - a. di un nuovo parcheggio privato sulla Traversa Valdichiana est, nei pressi di Podere Molinaccio (UTOE 2, RUvar1_Tav. 05, simbolo "ppr"). In esso andranno applicate le indicazioni progettuali di cui alle presenti NTA, art. 110;
 - b. del prolungamento via Modena, ossia della cessione volontaria al Comune di una parte di una strada privata, che sarà consegnata già asfaltata (UTOE5, Tav. RUvar1_03, campitura grigio scuro, corrispondente a "viabilità pubblica da realizzare");
 - c. di uno svincolo destinato a mettere in comunicazione la Via Lauretana Sud con l'esistente Parcheggio delle Arti, in Via della Costituzione (UTOE5, Tav. RUvar1_01, simbolo astratto apposito).

Titolo XVIII – Integrazioni alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale

Capo I - Riduzione di Piani Attuativi in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore

Art. 172 - PUC 4 "Refenero Sud – lotto 1 (centrale)" (UTOE 5, ex T_PA_01 e T_PA_05)

1. Nell'area PUC 4, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione:
 - a. del piano attuativo T_PO_01, così come previsto dal RU2013, se il progetto verrà presentato entro la scadenza del RU2013 (aprile 2018), con le modalità previste dalla legge;

- b. in caso contrario, di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.076 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,24 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - le due aree per un totale di 1.715 mq circa, da destinarsi a nuove sedi stradali,
 - l'area di 990 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
 - l'area di 2.636 mq circa, da destinarsi a servizi collettivi, in particolare alla realizzazione di un campo da rugby con relativi accessori;
 - l'area di 1.019 mq circa, da destinarsi a verde pubblico.
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a, fatta eccezione per il campo da rugby e relativi accessori;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 173 - PUC 5 "Refenero Sud – lotto 2 (estremità) (UTOE 5, ex T_PA_05)

1. Nell'area PUC 5, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.183 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 7300 mq circa, da destinarsi a servizi collettivi, in particolare alla realizzazione di un campo da rugby con relativi accessori (in parte esterna al territorio urbanizzato).
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a, fatta eccezione per il campo da rugby e relativi accessori;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 174 - PUC 8 "Rammagliamento Via Francia - Via Molise (UTOE 5, ex T_PA_09)

1. Nell'area PUC 8, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.507 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.

2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 2.477 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale;
 - l'area di 1.074 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
3. In considerazione della consistenza dell'intervento, la collocazione del parcheggio è da considerarsi solo indicativa, e non cogente. Si consente pertanto di frazionare i 1.074 mq di parcheggio previsti in più aree, da posizionarsi convenientemente a seconda del disegno urbanistico che il PUC assumerà. All'occorrenza, può variare anche la modalità di innesto della nuova strada su quella esistente, che collega a Via primo maggio, al fine di migliorare la fluidità della circolazione.
4. Le due fasce di verde privato site a nord e a sud della nuova strada dovranno essere oggetto di un progetto di inserimento paesaggistico in linea con i criteri di enunciati nel PIT-PPR e nel PTCP di Siena e da realizzarsi contestualmente agli edifici. In particolare, la fascia di verde privato a sud sarà piantumata anche in funzione dell'isolamento acustico delle nuove costruzioni, mentre quella a nord potrà prevedere anche l'uso agricolo, eventualmente con la realizzazione di orti urbani privati.

Art. 175 - PUC 9 "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (UTOE 5, ex T_PA_09)

1. Nell'area PUC 9, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 2.141 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria di 0,6 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 10 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 2.239 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a, e per la parte eccedente, alla realizzazione del raccordo via Umbria - Via Grosseto previsto dal PUC 21;
3. Le due fasce di verde privato site a nord e a sud della nuova strada dovranno essere oggetto di un progetto di inserimento paesaggistico in linea con i criteri di enunciati nel PIT-PPR e nel PTCP di Siena e da realizzarsi contestualmente agli edifici. In particolare, la fascia di verde privato a sud sarà piantumata anche in funzione dell'isolamento acustico delle nuove costruzioni, mentre quella a nord potrà prevedere anche l'uso agricolo, eventualmente con la realizzazione di orti urbani privati.

Art. 176 - PUC 10 "Connessione Via 2 giugno-Via lago Trasimeno" (UTOE 5, ex T_PA_09)

1. Nell'area PUC 10b, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01 e precisamente nella parte colorata in arancio con la scritta "Tc", è consentita la realizzazione di circa 762 mq Sul a destinazione commerciale (piccola o media taglia), con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,4 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 4 ml, per la realizzazione di un numero di negozi variabile,

a seconda della dimensione prescelta, ma suddivisibili tra i due proprietari in modo proporzionato alla superficie rese disponibili dai proprietari stessi dei due fondi interessati: 1.365 mq per sedi stradali pubbliche, conferite dal proprietario del PUC 10a (pari al 26%), e 3.339 mq conferiti dal proprietario del PUC 10b, pari all'intera area PUC 10b (pari al 74 %, per un totale di 5.244 mq). Pertanto, al proprietario del PUC 10a spetterà il 26% della Sul commerciale (pari a 198 mq) e al proprietario del PUC 10b ne spetterà il 74% (pari a 564 mq Sul).

2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 1.365 mq circa, da destinarsi all'importante raccordo tra Via 2 giugno e Via Lago Trasimeno;
 - l'area di 1.040 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico;
 - l'area di 934 mq circa, da destinarsi a fascia di inserimento paesaggistico/orti sociali.
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a);
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 177 - PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord_parte 1" (UTOE 5, ex T_PA_10)

1. Nell'area PUC 12, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 881 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_02, e in particolare:
 - l'area di 870 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, e in particolare alla prima parte dell'importante raccordo tra Via Francia e Via Lauretana Nord;
 - l'area di 1818 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico; su richiesta della proprietà, i 900 mq per parcheggio pubblico eccedenti questa quantità sono da considerarsi asserviti all'intervento T_IC_01 già previsto dal RU;
 - l'area di 1721 mq circa, da destinarsi a verde pubblico.
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a);
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 178 - PUC 13 “Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord - parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti” (UTOE 5, ex T_PA_11)

1. Nell'area PUC 13, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.555 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 1,8 mc /mq, pari a 0,6 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento presuppone la demolizione degli edifici fatiscenti esistenti (con Sul stimata in 766 mq, la cui ricostruzione genera uno Standard di Compensazione di un sesto rispetto a quello per le nuove Sul, e non implica cessione di standard urbanistici) e sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_02, e in particolare:
 - l'area di 770 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, e in particolare alla seconda parte dell'importante raccordo tra Via Francia e Via Lauretana Nord e l'allargamento di Via Lago Trasimeno, in corrispondenza del fronte del PUC 13;
 - l'area di 270 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico;
 - l'area di 415 mq circa, da destinarsi a servizi di interesse generale (Sa), in particolare la sede per l'associazione della contrada “le fonti”;
 - l'area di 1.398 mq circa, da destinarsi a verde pubblico.
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Capo II - Riduzione di Interventi Convenzionati (IC) in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore

Art. 179 - PUC 14 “Completamento residenziale via Paganini nord” (UTOE 5, ex T_IC_02)

1. Nell'area PUC 14, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 521 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione (Uf) fondiaria di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico di Porta a Pago e della fascia di orti sociali previsti dal PUC 16;
 - b. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 180 - PUC 15 “Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi” (UTOE 5, ex T_IC_02)

1. Nell'area PUC 15, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 682 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_02, e in particolare:
 - l'area di 736 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale e precisamente all'estensione di via Paganini fino a via vecchia del cimitero;
 - l'area di 200 mq già impegnata dall'allargamento di via vecchia del cimitero ma mai acquisita dalla Pubblica Amministrazione;
 - l'area di 500 mq da destinarsi all'ampliamento dell'area di verde pubblico già esistente;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico di Porta a Pago e all'asfaltatura della strada bianca di raccordo Via Paganini - passeggiata Garibaldi di cui alla precedente lett. a.;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 181 - PUC 16 “Parcheggio pubblico di Porta a Pago e servizi ristoro privati” (UTOE 5, ex T_IC_02)

1. Nell'area PUC 16, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è prevista la realizzazione di:
 - nella parte in grigio contrassegnata dalla sigla “pp”, un parcheggio terrazzato, integrato - verso l'estremità sud dell'area, in corrispondenza all'ingresso all'ex rifugio antiaereo - da uno spazio per attività sociali o commerciali o di informazione turistica a disposizione dell'AC;
 - nella parte in arancio contrassegnata dalla sigla “Tc”, un edificio di 270 mq di Sul e altezza massima di un piano, a destinazione commerciale di dettaglio, da utilizzarsi come a bar o ristorante, ossia per attività di somministrazione di alimenti e bevande così come definite e normate al Titolo II, Capo VI del Codice del commercio regionale (LR 28/2005 e ss.mm.e ii.)
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC dell'area destinata a parcheggio, di circa 4670 mq - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzata nella stessa Tav. RUvar1_02;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate direttamente alla realizzazione del parcheggio di Porta a Pago;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 182 - PUC 17 “Attrezzatura del Verde pubblico di Via Pieroni” (UTOE 5, ex T_IC_11)

1. Nell'area PUC 17, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 665 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,3 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla attrezzatura del nuovo verde pubblico di Via Pieroni (PUC 22);
 - b. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 183 – PUC 18 “Rammagliamento Via Lucca-Via Bologna.

1. Nell'area PUC 18, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 213 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,3 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. Il volume può essere anche realizzato in adiacenza al volume esistente nel lotto limitrofo al confine sud-est. In tal caso, l'area di pertinenza dell'edificio ampliato sarà estesa all'intero PUC 18, detratta la superficie della strada da cedere. Qualsiasi altro intervento all'interno del perimetro PUC 18, inclusi interventi sugli annessi in esso già ricadenti, potranno essere autorizzati solo previa cessione dell'area necessaria per la nuova strada. Nel caso l'intervento riguardi solo gli annessi, non sarà dovuto l'importo di monetizzazione IM di cui alla Tabella in Allegato 1 alla relazione tecnica, essendo la sua corresponsione rimandata al momento in cui verrà utilizzata del tutto o in parte la nuova superficie residenziale concessa, ed in proporzione ad essa.
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC dell'area destinata alla realizzazione del raccordo stradale, di circa 319 mq - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzata nella stessa Tav. RUvar1_03;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla attrezzatura del nuovo verde pubblico di Via Pieroni (PUC 22);
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 184 Art. 187 – PUC 7 “Completamento di Via Moro in zona produttiva” (UTOE 2, parte in ex T_IC_07)

1. Il PUC 7 è finalizzato alla completamenti di Via Aldo Moro, che attualmente si presenta come una strada senza uscita. Esso si compone di due aree, vicine, ma localizzate sui due lati opposti di Via Aldo Moro:
 - l'area edificata PUC 7a, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, già occupata da due stabilimenti a destinazione Industriale-artigianale (Ia) per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso da Ia a commerciale (Tc), entro i limiti della media distribuzione (1500 mq Sul);

- l'area libera PUC 7b così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, comprensiva dell'intervento T_IC_7 previsto dal primo RU, ma con esso non del tutto coincidente, in quanto include ora anche di una parte della strada dove Via Moro si innesterà; nella parte campita in arancio del PUC 7/b, e contrassegnata dalla sigla " la" è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione industriale-artigianale per circa 1267 mq di superficie coperta, con rapporto di copertura (Rc) pari al 40% e altezza massima 10,5 metri.
2. Entrambi gli interventi saranno attuati tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
- a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_02, e in particolare l'area di 1.393 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle nuove strade previste nel PUC 7b e nel PUC 27.
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché il perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT/p, art. 28, co.8 compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato;
 - d. le modalità per realizzare l'invarianza idraulica dell'intervento, secondo gli obiettivi fissati dagli studi di fattibilità geologica.

Capo III - Progetti Unitari Convenzionati (PUC) introdotti ex novo e finalizzati alla realizzazione di OO.PP.

Art. 185 - PUC 19 "Rammagliamento Via Po - Via Calabria" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 19, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 380 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
- a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 365 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, finalizzata a rammagliare Via Po e Via Calabria;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione della strada di cui alla precedente lett. a.;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 186 - PUC 20 "Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 20, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 829 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima

di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.

2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01, e in particolare:
 - l'area di 1304 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
 - l'area di 528 mq circa, da destinarsi a verde pubblico;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lett. a.;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 187 - PUC 21 "Rammagliamento via Umbria - Via Grosseto e parcheggi pubblici e privati" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 21, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, e precisamente nella parte in arancio indicata con la sigla "ppr" è consentita la realizzazione di un parcheggio privato di 2282 mq circa utilizzabile anche come parcheggio camper, o area sosta camper, area di ricarica di auto elettriche, ecc. se attrezzata convenientemente.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. RUvar1_01, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4, ossia:
 - l'area di 526 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali, in particolare all'ormai urgente collegamento tra Via Grosseto e Via Umbria;
 - l'area di 2282 mq circa (equivalente a quella per il parcheggio privato) da destinarsi a parcheggio pubblico, e da finanziarsi in parte con la monetizzazione per aree non cedute del PUC 9;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lett. a.;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato;
 - d. le modalità per realizzare l'invarianza idraulica dell'intervento, secondo gli obiettivi fissati dagli studi di fattibilità geologica, incluse le caratteristiche che la pavimentazione dei parcheggi.

Art. 188 - PUC 22 "Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 22, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, e precisamente nella parte in arancio indicata con la sigla "Res" è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 892 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.

2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. RUvar1_03, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4, ossia:
 - l'area di 482 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali, in particolare all'ormai urgente collegamento tra Via Pieroni e Via Bologna (in grigio);
 - l'area di 334 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico (pp);
 - le due aree da destinarsi a verde pubblico (vp), per un totale di 3207 mq circa;
 - b. le modalità con le quali il proprietario della attuale tratto di strada bianca che mette in comunicazione Via Pieroni con l'area edificabile (in bianco nello schema grafico di Tav. RUvar1_03) la recupererà a suo esclusivo uso privato, in cambio della cessione gratuita all'AC di una superficie equivalente e più funzionale allo scopo (tratto più occidentale della nuova strada di progetto);
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 189 - PUC 23 "Ampliamento del giardino della scuola" UTOE 5,

1. Nell'area PUC 23, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, e precisamente nella parte in arancio indicata con la sigla "Res" è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 331 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,5 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. RUvar1_03, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4, ossia:
 - l'area di 1152 mq circa, indicata con la sigla (Sa), da destinarsi ad ampliamento dell'area di sedime della limitrofa scuola pubblica;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lett. a. (sistemazione dell'area a giardino e impianti sportivi all'aperto);
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 190 - PUC 24 "Completamento in Via di Rapolano" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 24, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 342 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,3 mc /mq, pari a 0,1 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate all'attrezzatura del verde pubblico previsto nel PUC 22 (Rammagliamento Via Pieroni - Via Bologna);
- b. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 191 - PUC 25 "Completamento in Via Valletalle" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 25, così come delimitata nella Tav. RUvar1_02, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 150 mq Sul e altezza massima di due piani a destinazione residenziale, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico di cui al PUC 16;
 - b. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 192 - PUC 11 "Completamento in via lago di Como" (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 11, così come delimitata nella Tav. RUvar1_06, e precisamente nella parte in arancio indicata con la sigla "Res" è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 338 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,1 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di due piani per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. RUvar1_03, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162,co.4, ossia:
 - l'area di 581 mq circa da destinarsi a parcheggio pubblico (pp);
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico di cui alla precedente lett. a., nonché dei nuovi campi sportivi all'aperto e delle sistemazioni a verde previsti nell'ampliamento dell'area di sedime della scuola ottenuto con il PUC 23;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 193 - PUC 6 "Residenze di alto standard in Via Allende"

1. Il PUC 6 si compone di due lotti edificatori: il PUC 6a e il PUC 6b, così come delimitati nella Tav. RUvar1_02, di superfici simili. In ciascun lotto è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 315 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,24 mq SUL/mq di Sf, e altezza massima di 7 ml, per la realizzazione di un edificio monofamiliare o bifamiliare.

2. Ciascun intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_01 (in questo caso con una notazione simbolica, e non areale) e in particolare:
 - l'area, ancora da quantificare, necessaria a regolarizzare il tratto finale di Via Allende e a consentire una agevole inversione di marcia finale, dal momento che Via Allende termina all'ingresso del podere limitrofo. Qualora i due PUC 6a e 6b non partissero contemporaneamente, il primo proprietario è tenuto a provvedere alla eventuale acquisizione e successiva cessione al Comune delle aree pubbliche necessarie per la realizzazione dell'ampliamento del tratto finale di Via Allende e per la realizzazione della rotatoria per inversione di marcia;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lett. a., nonché del sistema di illuminazione stradale; la restante quota sarà riservata alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto dal PUC 16; resta inteso che, sempre nel caso in cui i due PUC 6a e 6b non partissero contemporaneamente, la Sap (Superficie per attrezzature pubbliche) messa a disposizione dal primo andrà a diminuire esclusivamente sua quota di Importo di Monetizzazione (IM) per aree non cedute previsto dall'Allegato 1, mentre l'altro proprietario pagherà l'intero IM quando e se deciderà di realizzare il suo intervento;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 194 – PUC 26 “Ampliamento commerciale via Grosseto” (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 26, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento del negozio esistente per 200 mq Sul a destinazione commerciale
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al PUC 21;
 - b. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.
 - c. le modalità per realizzare l'invarianza idraulica dell'intervento, secondo gli obiettivi fissati dalle schede di fattibilità geologica.

Art. 195 - PUC 27 “Completamento in Via Massa Carrara” (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 27, così come delimitata nella Tav. RUvar1_03, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 648 mq Sul e altezza massima di due piani, a destinazione residenziale, per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici - da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 162, co.4 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar1_03, e in particolare l'area di 800 mq circa da destinarsi a verde pubblico attrezzato;
- b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1, che saranno destinate alla sistemazione dell'area a verde pubblico e alla realizzazione di attrezzature per il gioco e la sosta;
- c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio, ed in particolare l'applicazione delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 196 – PUC 28 “Attrezzature ricreative in Via del Poggiolo” (UTOE 5)

1. Nell'area PUC 28, così come delimitata nella Tav. RUvar1_01, sono consentite:
 - la realizzazione di una superficie coperta di 1.500 mq Sul e h max 7 ml per servizi privati (attrezzature ricreative) a supporto della realizzazione di eventi;
 - la pavimentazione di un'area di circa 500 mq da utilizzarsi come pista da ballo, di pattinaggio, ecc..
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 163 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 163, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di calendarizzazione concordata del diritto, da parte del Comune, di utilizzare i nuovi locali e tutta la relativa area pertinenziale per trenta giorni all'anno, in luogo della corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante n.1 (circa 50.000 euro) che pertanto non saranno più dovuti;
 - b. le modalità di realizzazione degli standard di servizi pubblici necessari, se quelli già realizzati si rivelassero insufficienti;
 - c. la compatibilità con le previsioni del PIT paesaggio;
 - d. le modalità per realizzare l'invarianza idraulica dell'intervento, secondo gli obiettivi fissati nelle schede di fattibilità geologica.

PARTE OTTAVA – LA FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU

Art. 197 Fattibilità degli interventi: principi generali

1. Il regolamento di attuazione 53/R della L.R. 1/2005 prevede la definizione di tre tipi di fattibilità: Geologica, Idraulica, Sismica. La determinazione delle classi di fattibilità, per ciascuno dei tre tipi, è stata definita per ogni singola area interessata dalla Variante puntuale n.1 al Regolamento Urbanistico in funzione della sovrapposizione delle carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica con quelle delle previste destinazioni d'uso. Tale classificazione è mostrata nelle tavole geologiche elaborate a supporto della Variante n.1, mentre nei successivi tre articoli si riportano, per ciascuno dei tre tipi di fattibilità, le regole per ciascuna delle classi nelle quali esse si articolano.

Art. 198 - Fattibilità Geologica (F.G.)

1. *Fattibilità limitata (F.G.4)*. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione d'interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. *Fattibilità condizionata (F.G.3)*. Gli interventi edilizi sono subordinati all'esito di studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla realizzazione d'eventuali interventi di messa in sicurezza, che tuttavia non arrechino danni alle aree adiacenti.
3. *Fattibilità con normali vincoli (F.G.2)*. Ciascun progetto dovrà basarsi su apposita indagine geognostica e alle verifiche geotecniche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia; non sono previste indagini di dettaglio a livello d'area complessiva.

Art. 199 - Fattibilità sismica (F.S.)

1. *Fattibilità limitata (F.S.4)*. Nelle aree dove sono presenti fenomeni d'instabilità di versante attivi, oltre che rispettare le condizioni di fattibilità geologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.
2. *Fattibilità condizionata (F.S.3)*. Nelle zone stabili suscettibili d'amplificazione locali per alti contrasti d'impedenza sismica, nelle zone di bordo valle ed in quelle di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, devono essere realizzate specifiche indagini geofisiche che definiscano spessori, velocità sismiche dei litotipi sepolti, e indagini geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti ed anche alla taratura degli stessi risultati sismici.
3. *Fattibilità con normali vincoli (F.S.2)*. Nel caso specifico sono necessarie indagini finalizzate alla valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, con metodologie geofisiche e geognostiche.

Art. 200 - Fattibilità idraulica (F.I.)

1. *Fattibilità limitata (F.I.4)*. L'attuazione degli interventi è condizionata alla redazione di progetti basati su specifici studi idrologici-idraulici, che prevedano il superamento delle condizioni di rischio con compensazione dei volumi sottratti alla naturale esondazione per non aumentare il livello di pericolo nelle aree circostanti, per eventi con tempi di ritorno di compresi fra 30 e 200 anni. Per tempi di ritorno inferiori a 30 anni sono consentite solo nuove previsioni per le infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con adeguamento di quelle esistenti, sempre che siano dimostrate le condizioni di sicurezza idraulica compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. Ai sensi della normativa vigente, in tutto il territorio Comunale, nelle due fasce della larghezza pari a m 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, si possono realizzare opere di attraversamento, interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque e adeguamenti delle infrastrutture esistenti, senza avanzamento verso lo stesso alveo, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico

relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

2. *Fattibilità condizionata (F.I.3)*. Per le definizioni delle condizioni d'attuazione è necessario definire la pericolosità da modellazione idraulica dei corsi d'acqua interessati, al cui esito si rimanda per la fattibilità corrispondente.
3. *Fattibilità con normali vincoli (F.I.2)*. Non sono richieste specifiche condizioni per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Qualora si voglia perseguire un maggior livello di sicurezza possono essere indicati interventi che garantiscano da eventi con tempi di ritorno superiore 200 anni tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità su altre aree.
4. *Fattibilità senza particolari limitazioni (F.I.1)*. Non si richiedono specifiche condizioni per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.