

Febbraio 2021

**RU**  
var 3

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Firmato digitalmente  
da

Silvia ARNOFI

O – Ordine degli Arch. tutt.  
PPC di Roma e provincia  
C – IT

Adozione      Delibera C.C. n.      del

Approvazione Delibera C.C. n.      del





## GRUPPO DI LAVORO

<i>Sindaco :</i>	Giacomo Grazi
<i>Assessore all'Urbanistica:</i>	Laura Giannini
<i>Responsabile Unico del procedimento e responsabile Area Tecnica:</i>	Alessandro Valtriani
<i>Garante della Comunicazione:</i>	Alessandra Ciacci
<i>Progettista, coordinamento generale e VAS:</i>	Silvia Amofi
<i>Collaborazione alla progettazione urbanistica:</i>	Paola Loglisci
<i>SIT Sistema Informativo Geografico:</i>	Paola Loglisci, Renata Giavara
<i>Quadri conoscitivi VAS:</i>	Federica Benelli (CRAS S.p.A)
<i>Geologia:</i>	Franco Bulgarelli (Geologia) –
<i>Idrologia e Idraulica</i>	Remo Chiarini, Luigi Bigazzi e Alessandro Berni (Chiarini Associati - Ingegneria Civile e Ambientale)



## SIGLE E ABBREVIAZIONI

AC:	Amministrazione Comunale
art.:	articolo
Art:	(maiuscolo) articolo riferito alle presenti NTA
artt.:	articoli
BSA:	Beni storico-architettonici
BURT	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
CC:	Consiglio Comunale
CP:	Commissione per il paesaggio
c.d.:	cosiddetto/a
co.:	comma
d.lgs.:	decreto legislativo
DCR:	Delibera del consiglio regionale
DCC:	Delibera di consiglio comunale
DGR:	Delibera della giunta regionale
IAP:	Imprenditore agricolo professionale
LR:	legge regionale
lett.:	lettera
mc:	metri cubi
mq:	metri quadri
ml.	metri lineari
n.:	numero
NTA:	Norme tecniche di attuazione
PAERP:	Piano provinciale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
PAI:	Piano di assetto idrogeologico
PdR:	Piano di recupero
PFE:	Pericolosità geomorfologica elevata
PIE:	Pericolosità idraulica elevata
PIME:	Pericolosità idraulica molto elevata
PIT:	Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana
PIT-PPR	PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale
PR:	Progetto di restauro
PRAE:	Piano regionale delle attività estrattive
PRG:	Piano regolatore generale
programmi aziendali	Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale
PS:	Piano strutturale
PTC:	Piano territoriale di coordinamento (della Provincia di Siena)
PTCP:	Piano territoriale di coordinamento provinciale (della Provincia di Siena)
QC:	Quadro conoscitivo
RE:	Regolamento Edilizio
RT:	Relazione Tecnico-illustrativa (del Regolamento Urbanistico)
RU:	Regolamento urbanistico
SE:	Superficie Edilizia
ss.mm.ii.:	successive modifiche e integrazioni
Tav.:	Tavola
UTOE:	Unità territoriali organiche elementari
<i>Subsistemi insediativi</i>	
CS	Subsistema insediativo dei centri storici
SC	Subsistema insediativo ad assetto consolidato
SL	Subsistema insediativo ad assetto lineare
SS	Sub sistema insediativo ad impianto singolare
SP	Subsistema insediativo produttivo





**INDICE**

<b>PARTE PRIMA. GENERALITÀ</b> .....	<b>1</b>
<b>Titolo I. Caratteri del Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>1</b>
<i>Art 1. Contenuti e ambito d'applicazione</i> .....	1
<i>Art 2. Documenti costitutivi</i> .....	2
<i>Art 3. Struttura e organizzazione delle norme</i> .....	3
<i>Art 4. Validità e previsioni del RU che restano in vigore</i> .....	4
<i>Art. 4bis. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica</i> .....	5
<i>Art 5. Salvaguardie e norme transitorie</i> .....	5
<i>Art 6. Poteri di deroga</i> .....	6
<i>Art 7. Raccordo con il Regolamento Edilizio</i> .....	6
<i>Art. 7 bis. Commissione per il paesaggio</i> .....	6
<i>Art. 7 ter. Garanzie finanziarie per interventi di ripristino della situazione ex ante</i> .....	6
<b>Titolo II. Parametri e termini urbanistici aggiornati con Regolamento 32/R 2018</b> .....	<b>7</b>
<i>Art 8. Superficie territoriale (ST)</i> .....	7
<i>Art 9. Indice territoriale (IT)</i> .....	7
<i>Art 10. Superficie fondiaria (SF)</i> .....	7
<i>Art 11. Indice di edificabilità fondiaria (IF)</i> .....	7
<i>Art. 11bis. Dotazioni territoriali (DT)</i> .....	7
<i>Art 12. Superficie coperta (SC)</i> .....	7
<i>Art 13. Superficie permeabile (SP)</i> .....	7
<i>Art. 13bis. Indice di permeabilità IPT / IPF</i> .....	8
<i>Art 14. Superficie utile (SU)</i> .....	8
<i>Art 15. Superficie edificabile (o edificata) (SE)</i> .....	8
<i>Art 16. Superficie accessoria (SA)</i> .....	10
<i>Art. 16bis. Superficie calpestabile (SCal)</i> .....	11
<i>Art 17. Indice di copertura (IC = SC/SF %)</i> .....	11
<i>Art 18. Volume edificabile (o edificato) (VE)</i> .....	11
<i>Art. 18 bis - Altezza utile (HU)</i> .....	11
<i>Art 19. Altezza dell'edificio (HMax)</i> .....	12
<i>Art 20. Distanza – definizioni (regole trasferite in artt. 80 bis)</i> .....	12
<i>Art 21. Distanza tra fabbricati (regole trasferite in artt. 80 ter)</i> .....	12
<i>Art. 21 bis Numero dei piani</i> .....	12
<i>Art 22. Opere di urbanizzazione primaria</i> .....	12
<i>Art 23. Opere di urbanizzazione secondaria</i> .....	12

<b>PARTE SECONDA. LIMITI D'USO DELLE RISORSE .....</b>	<b>14</b>
<b>Titolo I. L'integrità del territorio .....</b>	<b>14</b>
<i>Art 24. Le invarianti strutturali .....</i>	<i>14</i>
<i>Art 25. Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi (art. 80 LR 65/2014).....</i>	<i>15</i>
<i>Art 26. Il vincolo paesaggistico-ambientale .....</i>	<i>15</i>
<i>Art 27. Il vincolo storico artistico.....</i>	<i>20</i>
<i>Art 28. I boschi.....</i>	<i>20</i>
<i>Art 29. Siti archeologici.....</i>	<i>21</i>
<i>Art 30. Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua (sostituito da art. 26 co.5).....</i>	<i>21</i>
<i>Art 31. Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi della rete acquedottistica.....</i>	<i>21</i>
<i>Art 32. Aree di rispetto tartufigene .....</i>	<i>22</i>
<i>Art 33. Fasce di rispetto stradale .....</i>	<i>22</i>
<i>Art 34. Fasce di rispetto Ferroviarie.....</i>	<i>23</i>
<i>Art 35. Aree di rispetto cimiteriale .....</i>	<i>23</i>
<b>Titolo II. Fattibilità geologica e idraulica delle azioni di Piano aggiornate al dicembre 2018.....</b>	<b>24</b>
<i>Art 36. Valutazione della fattibilità degli interventi, con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione .....</i>	<i>24</i>
<i>Art 37. Fattibilità geomorfologica.....</i>	<i>24</i>
<i>Art 38. Fattibilità sismica .....</i>	<i>24</i>
<i>Art 39. Fattibilità idraulica .....</i>	<i>25</i>
<i>Art 40. Piano stralcio Assetto Idrogeologico perimetrazioni delle aree con pericolosità da frana derivante dall'inventario dei fenomeni franosi del Bacino F. Arno (livello di dettaglio scala 1:10.000).....</i>	<i>25</i>
<i>Art 40 bis. Piano di bacino del Fiume Arno - Piano Stralcio di Riduzione del Rischio Idraulico .....</i>	<i>25</i>
<i>Art 41. Tutela e gestione degli acquiferi.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 41 bis. Disciplina delle aree sensibili classe 1.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 41 ter. Disciplina delle aree sensibili classe 2.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 41 quater. Vulnerabilità degli acquiferi.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 41 quinquies. Disciplina attività estrattive .....</i>	<i>31</i>
<b>PARTE TERZA. ATTUAZIONE .....</b>	<b>32</b>
<b>Titolo I. Criteri per il dimensionamento del RU, Zone omogenee e territorio urbanizzato .....</b>	<b>32</b>
<i>Art 42. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) (trasferito dimensionamento in Relazione Generale).....</i>	<i>32</i>
<i>Art 43. Criteri relativi al dimensionamento del R.U. ....</i>	<i>32</i>
<i>Art 44. Zone territoriali omogenee .....</i>	<i>32</i>
<i>Art 45. Perimetro del Territorio Urbanizzato .....</i>	<i>32</i>
<b>Titolo II. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98 LR 65/2014).....</b>	<b>33</b>
Capo I. La classificazione delle destinazioni d'uso .....	33
<i>Art 46. Destinazioni d'uso; aspetti generali.....</i>	<i>33</i>
<i>Art 47. Categorie funzionali e loro articolazioni .....</i>	<i>33</i>



Capo II. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso .....	34
<b>Art 48.</b> Mutamenti delle destinazioni d'uso: aspetti generali .....	34
<i>Art. 48 bis.</i> I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio urbanizzato .....	35
<i>Art. 48 ter.</i> I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio non urbanizzato .....	37
<i>Art. 48 quater.</i> Oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso .....	37
<b>Titolo III. Le attrezzature di servizio pubbliche: standard e regole .....</b>	<b>37</b>
<i>Art 49.</i> Standard di servizi pubblici relativi alle destinazioni d'uso .....	37
<i>Art 50.</i> Opere di urbanizzazione eseguite da privati.....	41
<i>Art 51.</i> Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi .....	41
<i>Art 52.</i> Criteri per l'insediamento di attività commerciali.....	42
<i>Art 53.</i> Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune e vincoli preordinati all'esproprio .....	42
<i>Art 54.</i> Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo.....	43
<i>Art 55.</i> Aree per l'istruzione .....	43
<i>Art 56.</i> Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti.....	44
<i>Art 57.</i> Verde pubblico .....	44
<i>Art 58.</i> Verde sportivo.....	44
<i>Art 59.</i> Parcheggi pubblici .....	45
<i>Art 60.</i> Aree per attrezzature cimiteriali.....	45
<b>Titolo IV. Modi d'intervento.....</b>	<b>46</b>
Capo I. Strumenti di attuazione .....	46
<i>Art 61.</i> Tipologie di strumenti di attuazione.....	46
<i>Art 62.</i> Intervento diretto.....	46
<i>Art 63.</i> I Progetti Unitari Convenzionati (PUC).....	46
<i>Art 64.</i> Piani attuativi (PA) .....	47
<i>Art 65.</i> Applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa").....	49
<i>Art 66.</i> Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) (trasferito in art. 152).....	49
<i>Art 67.</i> Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione (eliminato) .....	49
<i>Art 68.</i> Progetto di Restauro.....	49
<i>Art 69.</i> Progetto di Resede.....	50
<i>Art 70.</i> Disciplina della compensazione urbanistica .....	50
Capo II. Tipi d'intervento .....	52
<i>Art 71.</i> Tipi di intervento. Norme generali .....	52
<i>Art 72.</i> Manutenzione ordinaria.....	53
<i>Art 73.</i> Manutenzione straordinaria (MS) e frazionamento degli edifici (aggiornato con LN 120/2020).....	54
<i>Art 74.</i> Restauro e Risanamento conservativo .....	56
<i>Art 75.</i> Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e recupero residenziale dei sottotetti.....	57
<i>Art 76.</i> Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER).....	57
<i>Art 77.</i> Ampliamento e sostituzione edilizia (AS: Av, As, Ap).....	58
<i>Art 78.</i> Nuova edificazione di completamento (NEC) e Nuova Urbanizzazione (NU) .....	58

<b>Art 79.</b>	<i>Ristrutturazione urbanistica (RiU)</i> .....	58
<b>Art 80.</b>	<i>Nuove Piscine ad uso privato (NP)</i> .....	59
<b>Titolo V.</b>	<b>Sostenibilità degli interventi</b> .....	59
<i>Art. 80 bis.</i>	<i>Distanza dai confini</i> .....	59
<i>Art. 80 ter. (ex Art. 21).</i>	<i>Distanza tra fabbricati</i> .....	60
<b>Art 81.</b>	<i>Condizioni alle trasformazioni</i> .....	60
<b>Art 82.</b>	<i>Disposizioni per il risparmio idrico</i> .....	61
<b>Art 83.</b>	<i>Rete fognaria e depurazione</i> .....	62
<b>Art 84.</b>	<i>Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera</i> .....	62
<b>Art 85.</b>	<i>Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento</i> .....	63
<b>Art 86.</b>	<i>Inquinamento luminoso</i> .....	63
<b>Art 87.</b>	<i>Inquinamento elettromagnetico</i> .....	63
<b>Art 88.</b>	<i>Classificazione acustica</i> .....	64
<b>Art 89.</b>	<i>Gestione dei rifiuti</i> .....	64
<b>Art 90.</b>	<i>Edilizia sostenibile</i> .....	65
<b>Art 91.</b>	<i>Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni</i> .....	65
<b>Art 92.</b>	<i>Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili</i> .....	66
<b>PARTE QUARTA. LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO</b> .....		69
<b>Titolo I.</b>	<b>La gestione del patrimonio edilizio esistente</b> .....	69
Capo I. Patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario .....		69
<b>Art 93.</b>	<i>Definizione di patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario e regole di intervento</i> .....	69
<b>Art 94.</b>	<i>Subsistema insediativo dei centri storici (CS)</i> .....	72
Capo II. Patrimonio edilizio recente .....		73
<b>Art 95.</b>	<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato (SC)</i> .....	73
<b>Art 96.</b>	<i>Subsistema insediativo ad assetto lineare (SL)</i> .....	76
<b>Art 97.</b>	<i>Sub sistema insediativo ad impianto singolare (SS)</i> .....	78
<b>Art 98.</b>	<i>Subsistema insediativo produttivo (SP)</i> .....	79
<b>Art 99.</b>	<i>Interventi sempre ammessi in territorio urbanizzato</i> .....	83
<b>Art 100.</b>	<i>Depositi all'aperto</i> .....	83
<b>Titolo II.</b>	<b>Qualità degli insediamenti</b> .....	84
<b>Art 101.</b>	<i>Componenti per la qualità degli insediamenti</i> .....	84
<b>Art 102.</b>	<i>Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti</i> .....	84
<b>Art 103.</b>	<i>Fruibilità dei servizi</i> .....	85
<b>Art 104.</b>	<i>Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche</i> .....	86
<b>Art 105.</b>	<i>Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico</i> .....	87
<b>Art 106.</b>	<i>Filari alberati e fasce verdi</i> .....	87
<b>Art 107.</b>	<i>Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano e la riqualificazione dei margini</i> .....	88



<b>Art 108.</b>	<i>Compensazione delle emissioni di CO2: indice di piantumazione</i>	91
<b>Art 109.</b>	<i>Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità</i>	92
<b>Art 110.</b>	<i>Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno</i>	93
<b>Art 111.</b>	<i>Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano</i>	93
<b>Art 112.</b>	<i>Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti</i>	93
<b>PARTE QUINTA. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>		<b>95</b>
<b>Titolo I</b>	<b><i>Norme di carattere generale e campo di applicazione della presente disciplina</i></b>	<b>95</b>
<i>Art. 112bis.</i>	<i>Riferimenti normativi, definizioni e obiettivi di qualità generali</i>	95
<i>Art. 112ter.</i>	<i>Articolazione del territorio rurale. Ambiti di pertinenza dei nuclei storici e subsistemi rurali</i>	96
<b>Art 113.</b>	<i>SR_1 - Subsistema collinare ad indirizzo forestale</i>	96
<b>Art 114.</b>	<i>SR_2 - Subsistema collinare ad indirizzo agricolo</i>	97
<b>Art 115.</b>	<i>SR_3 - Subsistema pedecollinare agricolo</i>	98
<b>Art 116.</b>	<i>SR_4 - Subsistema di pianura ad indirizzo agricolo</i>	99
<b>Titolo II.</b>	<b><i>Zone produttive agricole</i></b>	<b>100</b>
<b>Art 117.</b>	<i>Il territorio rurale: discipline generali di tutela</i>	100
<b>Art 118.</b>	<i>Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi</i>	101
<b>Art 119.</b>	<i>Interventi sul suolo e sottosuolo</i>	101
<b>Art 120.</b>	<i>Interventi sui corsi d'acqua</i>	103
<b>Art 121.</b>	<i>Impianti a rete e puntuali</i>	104
<b>Art 122.</b>	<i>Percorsi vicinali ed interpoderali</i>	105
<b>Art 123.</b>	<i>La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina</i>	106
<b>Art 124.</b>	<i>Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale</i>	106
<b>Art 125.</b>	<i>Aree di pertinenza degli aggregati</i>	107
<b>Art 126.</b>	<i>I beni storico architettonici (BSA) del territorio aperto e loro aree di pertinenza</i>	107
<b>Art 127.</b>	<i>Classificazione degli edifici</i>	108
<b>Art 128.</b>	<i>Interventi sugli edifici non coincidenti con aggregati e BSA tutelati dal PTCP</i>	109
<b>Art 129.</b>	<i>Discipline riguardanti i caratteri degli edifici</i>	109
<b>Art 130.</b>	<i>Disciplina dei resedi degli edifici</i>	111
<b>Art 131.</b>	<i>Disciplina dei locali interrati e seminterrati</i>	112
<b>Art 132.</b>	<i>Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale (vedi Art. 148)</i>	113
<b>Art 133.</b>	<i>Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti (vedi art. 162)</i>	113
<b>Art 134.</b>	<i>Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari</i>	113
<b>Art 135.</b>	<i>Piscine pertinenziali in aree extraurbane</i>	113
<b>Art 136.</b>	<i>Campi da tennis</i>	114
<b>Art 137.</b>	<i>Recinzioni</i>	114
<b>Art 138.</b>	<i>Nuovi edifici e annessi rurali (trasferito in Titoli II e III)</i>	115

<b>Art 139.</b>	<i>Nuovi edifici ed annessi tramite PAPMAA: condizioni (vedi Art. 150)</i> .....	115
<b>Art 140.</b>	<i>Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali</i> .....	115
<b>Art 141.</b>	<i>Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale</i> .....	117
<b>Art 142.</b>	<i>Agricampeggi e case sull'albero</i> .....	118
<b>Art 143.</b>	<i><del>Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA (in parte soppresso, in parte trasferito in artt. 151 e 157)</del></i> .....	120
<b>Art 144.</b>	<i>Criteri di realizzazione e inserimento per annessi che non richiedono programma aziendale</i> .....	120
<b>Art 145.</b>	<i>Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali</i> .....	121
<b>Art 146.</b>	<i>Aree per campeggio</i> .....	122
<b>Titolo II.</b>	<b>Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (IAP)</b> .....	<b>123</b>
<b>Art 147.</b>	<i>Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 70 LR 65/2014 - IAP)</i> .....	123
<b>Art 148.</b>	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 71 LR 65/2014)</i> .....	123
<b>Art 149.</b>	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo non censito come BSA mediante programma aziendale (art. 72 LR 65/2014)</i> .....	125
<b>Art 150.</b>	<i>Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale (art. 73 LR 65/2014)</i> .....	125
<b>Art 151.</b>	<i>Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 73, co. 5, LR 65/2014)</i> .....	126
<b>Art 152.</b>	<i>Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74 LR 65/2014)</i> .....	127
<b>Art 153.</b>	<i>Criteri per la redazione dei programmi aziendali</i> .....	128
<b>Art 154.</b>	<i>Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75 LR 65/2014)</i> .....	129
<b>Art 155.</b>	<i>Trasferimenti di fondi agricoli (art. 76 LR 65/2014)</i> .....	129
<b>Titolo III -</b>	<b>Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo</b> .....	<b>130</b>
<b>Art 156.</b>	<i>Trasformazioni dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale (art. 77 LR 65/2014)</i> .....	130
<b>Art 157.</b>	<i>Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 78 LR 65/2014)</i> .....	131
<b>Art 158.</b>	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 79 LR 65/2014)</i> .....	132
<b>Titolo IV -</b>	<b>Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici</b> .....	<b>133</b>
<b>Art 159.</b>	<i>Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 81 LR 65/2014)</i> .....	133
<b>Art 160.</b>	<i>Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale (art.82 LR 65/2014)</i> .....	133
<b>Art 161.</b>	<i>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 LR 65/2014)</i> .....	133
<b>Titolo V.</b>	<b>Disciplina delle aree rurali che ospitano funzioni non agricole e per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale</b> .....	<b>136</b>
<b>Art 162.</b>	<i>Gestione delle funzioni non agricole in territorio rurale</i> .....	136



<i>Art 163. Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in applicazione della LR 7 febbraio 2017, n.3</i> .....	137
--	-----

**PARTE SESTA. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ..... 139**

**Titolo I. Sistemi infrastrutturali .....139**

<i>Art 164. Articolazione del sistema della mobilità</i> .....	139
<i>Art 165. Subsistema della ferrovia</i> .....	139
<i>Art 166. Subsistema della viabilità extraurbana</i> .....	139
<i>Art 167. Classificazione della rete stradale urbana</i> .....	139
<i>Art 168. Zone Residenziali a Traffico Moderato</i> .....	140
<i>Art 169. E2 Strade di quartiere</i> .....	141
<i>Art 170. Strade interzonalì F1 ed F2</i> .....	141
<i>Art 171. Strade interzonalì F3 e strade locali F4</i> .....	142
<i>Art 172. Altri aspetti prestazionali</i> .....	142
<i>Art 173. Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti (Tm)</i> .....	142
<i>Art 174. Rete dei percorsi pedonali e ciclabili</i> .....	143
<i>Art 175. Itinerari pedonali e barriere architettoniche</i> .....	143
<i>Art 176. Itinerari ciclabili</i> .....	144

**PARTE SETTIMA. GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU..... 145**

**Titolo I. Riferimenti normativi generali per gli interventi in Variante .....145**

<i>Art 177. Modalità di attuazione degli interventi della Variante n. 1</i> .....	145
<i>Art 178. Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC</i> .....	145
<i>Art 179. Standard Urbanistici per gli interventi in variante</i> .....	145
<i>Art 180. Disciplina della compensazione urbanistica nei PUC (trasferito in art.70)</i> .....	146

**Titolo II. Integrazioni alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato .....146**

**Capo I. Interventi finalizzati a incentivare il recupero di aree ed edifici dismessi e all'incremento dei servizi collettivi..... 146**

<i>Art 181. RE 1 Recupero edifici incongrui Via Grandi (UTOE 5)</i> .....	146
<i>Art 182. RE 2 Recupero parte dell'edificio scolastico di via Roma per servizi sanitari (UTOE 5)</i> .....	146
<i>Art 183. RE 3 Recupero Ex Macello (UTOE 5)</i> .....	147
<i>Art 184. RE 4 Recupero volume dismesso in Loc. Le regge (UTOE 10)</i> .....	147

**Capo II. Altri interventi visualizzati nelle Tavole del RU come appartenenti alla Variante n.1..... 147**

<i>Art 185. Nuove opere infrastrutturali indipendenti dai PUC</i> .....	147
---	-----

**Titolo III. Integrazioni alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale .....148**

**Capo I - Riduzione di Piani Attuativi in Piani Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore ..... 148**

<i>Art 186. PUC 4 "Refenero Sud – lotto 1 (centrale)" (UTOE 5, ex T_PA_01 e T_PA_05)</i> .....	148
<i>Art 187. PUC 5 "Refenero Sud – lotto 2 (estremità) (UTOE 5, ex T_PA_05)</i> .....	148
<i>Art 188. PUC 10 "Connessione Via 2 giugno-Via lago Trasimeno" (UTOE 5, ex T_PA_09)</i> .....	148

<b>Art 189.</b>	<i>PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord parte 1" (UTOE 5, ex T_PA_10)</i> .....	149
<b>Art 190.</b>	<i>PUC 13 "Rammagliamento Via Francia-Via Lauretana Nord - parte 2 e riqualificazione zona Madonna delle fonti" (UTOE 5, ex T_PA_11)</i> .....	149
Capo II.	Riduzione di Interventi Convenzionati (IC) in Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di taglio inferiore.....	150
<b>Art 191.</b>	<i>PUC 14 "Completamento residenziale via Paganini nord" (UTOE 5, ex T_IC_02)</i> .....	150
<b>Art 192.</b>	<i>PUC 15 "Rammagliamento Via Paganini - passeggiata Garibaldi" (UTOE 5, ex T_IC_02)</i> ....	150
<b>Art 193.</b>	<i>PUC 16 "Parcheggio pubblico di Porta a Pago e servizi ristoro privati" (UTOE 5, ex T_IC_02)</i> .....	151
<b>Art 194.</b>	<i>PUC 17 "Attrezzatura del Verde pubblico di Via Pieroni" (UTOE 5, ex T_IC_11)</i> .....	151
<b>Art 195.</b>	<i>PUC 18 "Rammagliamento Via Lucca-Via Bologna</i> .....	151
<b>Art 196.</b>	<i>PUC 7 "Completamento di Via Moro in zona produttiva" (UTOE 2, parte in ex T_IC_07)</i> .....	152
Capo III.	Progetti Unitari Convenzionati (PUC) introdotti ex novo e finalizzati alla realizzazione di OO.PP. ....	152
<b>Art 197.</b>	<i>PUC 20 "Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi" (UTOE 5)</i> .....	152
<b>Art 198.</b>	<i>PUC 21 "Rammagliamento via Umbria - Via Grosseto e parcheggi pubblici e privati" (UTOE 5)</i> .....	153
<b>Art 199.</b>	<i>PUC 22 "Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna" (UTOE 5)</i> .....	153
<b>Art 200.</b>	<i>PUC 23 "Ampliamento del giardino della scuola" (UTOE 5)</i> .....	154
<b>Art 201.</b>	<i>PUC 24 "Completamento in Via di Rapolano" (UTOE 5)</i> .....	154
<b>Art 202.</b>	<i>PUC 25 "Completamento in Via Valletalle" (UTOE 5)</i> .....	155
<b>Art 203.</b>	<i>PUC 11 "Completamento in via lago di Como" (UTOE 5)</i> .....	155
<b>Art 204.</b>	<i>PUC 6 "Residenze di alto standard in Via Allende"</i> .....	155
<b>Art 205.</b>	<i>PUC 26 "Ampliamento commerciale via Grosseto" (UTOE 5)</i> .....	156
<b>Art 206.</b>	<i>PUC 27 "Completamento in Via Massa Carrara" (UTOE 5)</i> .....	156
<b>Art 207.</b>	<i>PUC 28 "Attrezzature ricreative in Via del Poggio" (UTOE 5)</i> .....	157
<b>PARTE OTTAVA. LA FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE N.1 158</b>		
<b>Art 208.</b>	<i>Fattibilità degli interventi: principi generali</i> .....	158
<b>Art 209.</b>	<i>Fattibilità Geologica (F.G.)</i> .....	158
<b>Art 210.</b>	<i>Fattibilità sismica (F.S.)</i> .....	158
<b>Art 211.</b>	<i>Fattibilità idraulica (F.I.)</i> .....	158
<b>PARTE NONA. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE..... 160</b>		
<b>Titolo I.</b>	<b>Aspetti generali</b> .....	160
<b>Art 212.</b>	<i>Articolazione della disciplina e Schede progettuali</i> .....	160
<b>Art 213.</b>	<i>Le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale</i> .....	160
<b>Titolo II.</b>	<b>Interventi da attuarsi mediante piani attuativi (PA)</b> .....	160
<b>Art 214.</b>	<i>PA 1 - Parco di attività il Confino</i> .....	160



<b>Art 215.</b>	<i>PA 2 - Estensione dell'Area produttiva dell'UTOE 2 "Torrita industriale Alberello-Molinaccio" fino a Via Vitombola.....</i>	<i>161</i>
<b>Art 216.</b>	<i>PA 3 - Parco di attività Palazzuolo (ex MF_PA_02) .....</i>	<i>162</i>
<b>Titolo III.</b>	<b>Interventi da attuarsi mediante Progetti Unitari Convenzionati (PUC) .....</b>	<b>163</b>
<b>Art 217.</b>	<i>PUC 1 Rammagliamento Via Bologna (ex T_IC_10) .....</i>	<i>163</i>
<b>Art 218.</b>	<i>PUC 2 Refenero Nord – lotto 1 (ex T_PA_01).....</i>	<i>164</i>
<b>Art 219.</b>	<i>PUC 3 Refenero Nord – lotto 2 (ex T_PA_01).....</i>	<i>164</i>
<b>Art 220.</b>	<i>PUC 8 "Rammagliamento Via Francia - Via Molise (ex T_PA_09).....</i>	<i>164</i>
<b>Art 221.</b>	<i>PUC 9a "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T_PA_09).....</i>	<i>165</i>
<b>Art 222.</b>	<i>PUC 9b "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T_PA_09).....</i>	<i>165</i>
<b>Art 223.</b>	<i>PUC 9c "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T_PA_09).....</i>	<i>166</i>
<b>Art 224.</b>	<i>PUC 19 Rammagliamento Via Po - Via Calabria.....</i>	<i>166</i>
<b>Art 225.</b>	<i>PUC 29 Rammagliamento Via Arezzo-Via Livorno (ex T_PA_07a).....</i>	<i>167</i>
<b>Art 226.</b>	<i>PUC 30 Rammagliamento Via P. Del Cadia - Via Arezzo (ex T_PA_07b) .....</i>	<i>167</i>
<b>Art 227.</b>	<i>PUC 31 Spazi commerciali in Via Svizzera (ex T_IC_01).....</i>	<i>168</i>
<b>Art 228.</b>	<i>PUC 32 Residenza e servizi in Via Basilicata (ex T_IC_04) .....</i>	<i>169</i>
<b>Art 229.</b>	<i>PUC 33 Ampliamento scatolificio (ex T_IC_06).....</i>	<i>169</i>
<b>Art 230.</b>	<i>PUC 34 Ampliamento area produttiva Via La Malfa (ex T_PAV_01).....</i>	<i>170</i>
<b>Art 231.</b>	<i>PUC 35 Rammagliamento area produttiva Alberello-Molinaccio sud (ex T_IC_09).....</i>	<i>170</i>
<b>Art 232.</b>	<i>PUC 36 Parcheggio a servizio del centro storico di Montefollonico.....</i>	<i>171</i>
<b>Art 233.</b>	<i>PUC 37 Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta.....</i>	<i>171</i>
<b>Art 234.</b>	<i>PUC 38 Rammagliamento Via Lago di Bolsena - Via Lago Trasimeno.....</i>	<i>171</i>
<b>Art 235.</b>	<i>PUC 39 Parcheggio Via Lucca 1.....</i>	<i>171</i>
<b>Art 236.</b>	<i>PUC 40 Parcheggio Via Lucca 2.....</i>	<i>172</i>
<b>Art 237.</b>	<i>PUC 41 Parcheggio Via Elba a Montefollonico.....</i>	<i>172</i>
<b>Art 238.</b>	<i>PUC 42 Parcheggio Via Lago Trasimeno.....</i>	<i>173</i>
<b>Art 239.</b>	<i>PUC 43 Parcheggio Via Lucca 3.....</i>	<i>173</i>
<b>Art 240.</b>	<i>PUC 44 Parcheggio Via Adda.....</i>	<i>174</i>
<b>Art 241.</b>	<i>PUC 45 Servizi pubblici Via Massa.....</i>	<i>174</i>
<b>Art 242.</b>	<i>PUC 46 Parcheggio minore Via Adda.....</i>	<i>175</i>
<b>Art 243.</b>	<i>PUC 47 Completamento produttivo in Via Longo.....</i>	<i>175</i>
<b>Art 244.</b>	<i>F1 – Nuova area di servizio per automobilisti presso rotatoria su strade provinciali 326 e 327 var 135 in Loc. Pelose.....</i>	<i>176</i>
<b>Titolo IV.</b>	<b>Interventi di recupero soggetti a PUC .....</b>	<b>176</b>
<b>Art 245.</b>	<i>PUC R1 Polo per attività terziarie della ex vetreria (UTOE 5).....</i>	<i>176</i>
<b>Art 246.</b>	<i>PUC R2 Recupero ex mobilificio Davitti.....</i>	<i>177</i>
<b>Art 247.</b>	<i>PUC R3 Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi (ex T_PA_06).....</i>	<i>177</i>
<b>Art 248.</b>	<i>PUC R4 Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico .....</i>	<i>178</i>
<b>Titolo V.</b>	<b>Interventi di nuova edificazione o ampliamento diversi da PA e PUC .....</b>	<b>178</b>
<b>Art 249.</b>	<i>CR: Gli interventi di completamento del tessuto edilizio residenziale esistente.....</i>	<i>178</i>

<b>Art 250.</b> ASr: Gli interventi di Sostituzione e ampliamento di edifici residenziali .....	179
<b>Art 251.</b> ASp: Gli interventi di Sostituzione e ampliamento di edifici produttivi .....	180
<b>Titolo VI. Opere di interesse pubblico urgenti realizzabili a scampo degli importi di monetizzazione IM con le premialità previste dall'art. 70 co. 13.....</b>	<b>180</b>
<b>Art 252.</b> RE 5. Abbattimento ruderi ex cinema Trieste e realizzazione verde pubblico presso Chiesa della Madonna della Pace nel Centro Storico .....	180
<b>Art 253.</b> RE 6. Riqualificazione delle Mura del Centro Storico a Porta a Pago grazie ad abbattimento volumi edilizi incongrui.....	180
<b>Titolo VII. Interventi introdotti o modificati dalla Variante semplificata n. 3 .....</b>	<b>181</b>
<b>Art 254.</b> PUC R5 – Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria .....	181
<b>Art 255.</b> PUC 3 Refenero Nord – lotto 2 .....	182
<b>Art 256.</b> PUC 4 “Refenero Sud – lotto 1 (centrale)” .....	182
<b>Art 257.</b> PUC 12 “Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord parte 1” .....	183
<b>Allegato 1. I Dossier Progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004.....</b>	<b>185</b>
<b>PUC R4 – Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico (ex MF_PA_04) .....</b>	<b>187</b>
<b>PUC 36 - Parcheggio a servizio del centro storico di Montefollonico (ex MF_PA_01).....</b>	<b>192</b>
<b>PUC 37 – Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta.....</b>	<b>197</b>
<b>PUC 41 – Parcheggio Via Elba a Montefollonico.....</b>	<b>202</b>
<b>CR :- Completamenti residenziali Montefollonico sud CR 3, CR 4, CR5, CR11 .....</b>	<b>207</b>
<b>ASr : Ampliamenti e sostituzioni residenziali ASr 7 ASr 8, ASr 9, ASr 10.....</b>	<b>212</b>

**DOCUMENTI NON ALLEGATI PERCHÉ NON MODIFICATI DALLA VARIANTE N.3 O PERCHÉ ELIMINATI:**

Allegato 2 - Schede del rilievo dell'edificato del territorio aperto (non modificato)

Allegato 3 – Schede d'indirizzo per le nuove edificazioni (eliminate perché inglobate nelle NTA come interventi CR)

Allegato 4 - Abaco per la progettazione degli spazi stradali (non modificato)

Appendice A – Glossario (eliminato perché inglobato in parte nelle NTA)

**N.B. In verde sono riportate le norme del RU originale; in nero le modifiche introdotte dalle Varianti 1, 1 bis, n.2 e 3**



## 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 del territorio urbanizzato, secondo l'art. 224 della LR 65/2014;
    - 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 del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
    - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia, aggiornata con la LR65/2014 e i relativi regolamenti attuativi;
    - 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 alla LR 65/2014;



- 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 del territorio urbanizzato;
  - 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:

### **URBANISTICA**

- 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 aggiornate con Var. 3
- Allegato 1 – I Dossier Progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004
- 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) aggiornate con Var. n.3
- Carte delle fattibilità (scala 1:2.000)
- Relazione di fattibilità



## GEOLOGIA

- Relazione geologico-tecnica di fattibilità– aggiornata con Var. n.3
    - APPENDICE 1 SU CD-ROM - Output grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di moto vario con il software Hec-Ras;
    - ALLEGATO SU CD-ROM - Output grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di moto vario con il software Flo-2D ver. Pro.
  - Carta delle aree allagabili (scala 1:10.000)
  - Carta della magnitudo idraulica (scala 1:10.000)
  - Elaborati della verifica alla liquefazione;
  - Carta Geologica (TAV1);
  - Carta Litotecnica (TAV2);
  - Carta dei sondaggi e dei dati di base (TAV3);
  - Carta Geomorfologica (TAV4);
  - Carta Idrogeologica (TAV5);
  - Carta della Pericolosità Geologica (TAV6);
  - Carta geologico-tecnica (TAV7);
  - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (TAV8);
  - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS (TAV9);
  - Sezione Geologico-Tecnica (TAV10);
  - Carta della Pericolosità Sismica (TAV11);
  - Carta dei criteri di Fattibilità "PUC3/PUC4" (TAV12);
  - Carta dei criteri di Fattibilità "PUCR5" (TAV12);
  - Carta dei criteri di Fattibilità "PUC12" (TAV12).
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 invarianti 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 (2018)*, sono riportati gli interventi inseriti dalla Variante stessa, che scadrà il 22.02.2023
9. Nella *Parte ottava – La fattibilità geologica degli interventi della variante n.1*, sono riportate le classificazioni geologiche ai sensi delle normative vigenti all'epoca della sua approvazione (2018)
10. Nella *Parte nona – La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale*, sono riportati gli interventi inseriti dalla Variante n. 2 (2016), che scadranno regolarmente dopo 5 anni dalla sua approvazione, e gli interventi inseriti o variati dalla presente Variante n.3.
11. 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. Si segnala che l'Allegato 1 – che prima conteneva le "Schede di indirizzo dei Piani Attuativi e degli Interventi Convenzionati", è stato eliminato, e sostituito da "I dossier progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004", allo scopo di facilitare il reperimento di tutti e solo gli interventi che interessano le aree paesaggisticamente vincolate da parte della Soprintendenza che le deve esaminare.

#### **Art 4. Validità e previsioni del RU che restano in vigore**

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., qualora 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, comprese 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..



5. Qualora gli articoli del RU riportino, per comodità di chi lo consulta, i testi di norme sovraordinate, resta fermo l'adeguamento automatico delle presenti NTA ad eventuali successive modifiche e integrazioni di tali norme sovraordinate, senza necessità di variante il RU. L'adeguamento automatico delle presenti NTA alle norme sovraordinate di riferimento vige a prescindere dal fatto che siano riportate o esplicitamente citate nel prosieguo.
6. Nelle parti settima e ottava delle presenti NTA sono riportati gli interventi approvati con la Variante n. 1 al RU, approvata il 23.02.2018, e che pertanto restano in vigore fino alla naturale scadenza (22.02.2023). Nella parte nona, fino al Titolo V, sono riportati gli interventi approvati con la Variante n. 2 al RU, approvata l'11.11.2019, e che pertanto restano in vigore fino alla naturale scadenza (10.11.2024) Gli interventi delle Varianti n. 1 e 2 modificati dalla presente Variante n. 3 sono nuovamente sottoposti all'iter di approvazione, rientrando pertanto a tutti gli effetti tra gli interventi della Variante n. 3, ci cui alla parte nona, Titolo VI.

#### **Art. 4bis. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva. I perimetri interessati dagli interventi del RU sono riportati nelle Tavv. RU var2 o 3 "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.
2. Le superfici territoriali e fondiari contenute nelle NTA e nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2000. Qualora, in base a più precise misurazioni fondiari, dovessero risultare discrepanze tra le SE approssimative indicate nei testi e il risultato dell'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria (IF) alla Superficie fondiaria (SF), prevale questa seconda modalità di individuazione. Le specificazioni circa i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo Titolo II costituiscono integrazione e modificazione al Regolamento Edilizio vigente, se difformi da esso.

#### **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.

### **Art. 7 bis. Commissione per il paesaggio**

1. La Commissione per il paesaggio (CP) è l'organo tecnico con funzioni consultive di supporto all'Ufficio Tecnico comunale istituito presso l'Unione dei Comuni della Val di Chiana Senese, e in particolare di supporto al responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, in conformità con le disposizioni degli articoli 146 (Autorizzazione), 153 (Cartelli pubblicitari) e 154 (colore delle facciate dei fabbricati) del Codice del Paesaggio (d.lgs. n.42/2004). Il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica non può essere responsabile del procedimento amministrativo in materia urbanistico-edilizia. Per altri aspetti legati al suo funzionamento si rimanda all'art. 153 della LR 65/2014. Le sedute della CP sono pubbliche.

### **Art. 7 ter. Garanzie finanziarie per interventi di ripristino della situazione ex ante**

1. Il presente articolo disciplina gli interventi di ripristino della situazione ex ante previsti dal presente RU in alcune particolari occasioni, quale l'obbligo di rimozione al termine dell'attività dei manufatti agricoli temporanei previsto all'Art 147 e all'Art 157 delle presenti NTA. Il rilascio del titolo abilitativo o dell'autorizzazione per l'intervento di natura temporanea è subordinato alla presentazione, da parte dell'istante e a favore del comune, di una garanzia finanziaria ai fini della corretta esecuzione del progetto di ripristino o risistemazione, determinata dal comune sulla base della perizia di stima allegata alla domanda.
2. Le garanzie finanziarie sono costituite con una delle modalità di seguito indicate:
  - a. fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375 (Disposizioni per la difesa del risparmio e per la disciplina della funzione creditizia);
  - b. polizza assicurativa rilasciata da un'impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio dello Stato in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi.
3. La garanzia finanziaria copre l'intero periodo di validità del titolo abilitativo o dell'autorizzazione, incluso il tempo previsto per la risistemazione comprensivo dei tempi per l'attecchimento di eventuali essenze arboree e arbustive, fatto salvo quanto previsto al co.4.



4. Nel caso di coltivazione di cave, la garanzia finanziaria di cui al co. 1, può essere rilasciata per fasi temporalmente individuate nel progetto di coltivazione a cui corrisponde uno specifico progetto di risistemazione.
5. L'importo della garanzia è aggiornato dal comune ogni cinque anni applicando le variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.
6. Lo svincolo della garanzia finanziaria è disposto dal comune a seguito della verifica dell'avvenuta realizzazione delle opere di risistemazione.

## **TITOLO II. PARAMETRI E TERMINI URBANISTICI AGGIORNATI CON REGOLAMENTO 32/R 2018**

### **Art 8. Superficie territoriale (ST)**

1. Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

### **Art 9. Indice territoriale (IT)**

1. Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

### **Art 10. Superficie fondiaria (SF)**

1. Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

### **Art 11. Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

1. Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente (l'IF incorpora i parametri "indice di fabbricabilità fondiaria (If) e "Indice di Utilizzazione fondiaria" (Uf) di cui agli artt. 8 e 9 del d.p.g.r.64/R/2013).

### **Art. 11bis. Dotazioni territoriali (DT)**

1. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica. Art. 5 Le aree per dotazioni territoriali (DT) corrispondono e sono da considerarsi equivalenti al parametro "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) di cui all'art. 5 del d.p.g.r. 64/R/2013.

### **Art 12. Superficie coperta (SC)**

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50 (La superficie coperta (SC) corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie coperta" (Sc) di cui all'art. 15 del d.p.g.r. 64/R/2013).

### **Art 13. Superficie permeabile (SP)**

1. Porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera (la SP corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) di cui all'art. 27 del d.p.g.r. 64/R/2013).

#### **Art. 13bis. Indice di permeabilità IPT / IPF**

1. Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria). L'indice di permeabilità territoriale (IPT) è un parametro di nuova introduzione, non presente nel d.p.g.r. 64/R/2013. L'indice di permeabilità fondiaria (IPF) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "rapporto di permeabilità" (Rp) di cui all'art. 28 del d.p.g.r. 64/R/2013

#### **Art 14. Superficie utile (SU).**

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.
3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:
  - a. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - b. intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
  - c. palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
  - d. volumi tecnici;
  - e. opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.
4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.
5. 14 bis. SUA

#### **Art 15. Superficie edificabile (o edificata) (SE)**

1. Si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.
2. La superficie edificabile comprende:
  - a. la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - b. la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:
    - b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
    - b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
    - b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;



- b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato o prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);
- b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
- b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
- b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
- b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.
3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):



- a. tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;
  - b. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - c. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:
    - c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
    - c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
    - c.3) le serre solari, come definite nell'articolo 57 del Reg. 32/R 2018;
  - d. tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.
4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

#### **Art 16. Superficie accessoria (SA)**

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (la SA corrisponde, con parziali modifiche al parametro "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di cui all'art. 13 del d.p.g.r. 64/R/2013).
2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).
3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:
  - a. spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
  - b. verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
  - c. vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
  - d. cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
  - e. vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - f. vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
  - g. autorimesse singole pertinenziali;
  - h. tettoie pertinenziali;
  - i. serre solari.



4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:
  - a. autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - b. androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
  - d. portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.
5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):
  - a. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - b. intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
  - c. palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
  - d. volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
  - e. opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014 .
6. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

#### **Art. 16bis. Superficie calpestabile (SCal)**

1. Superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). ( $SCal = SU + SA$ ) (la SCal corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "superficie utile" (Su) di cui all'art. 11 del d.p.g.r. 64/R/2013). Art. 16ter. Superficie complessiva (SCom)
2. Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCom = SU + 60\% SA$ ) (la SCom corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "superficie convenzionale complessiva" (Scc) di cui all'art. 14 del d.p.g.r. 64/R/2013).

#### **Art 17. Indice di copertura (IC = SC/SF %)**

1. Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF). Art. 16 L'indice di copertura (IC) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "rapporto di copertura" (Rc) di cui all'art. 16 del d.p.g.r. 64/R/2013.

#### **Art 18. Volume edificabile (o edificato) (VE)**

1. Cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale (il VE corrisponde con parziali modifiche al parametro "volume" (V) di cui all'art. 23 del d.p.g.r. 64/R/2013).

#### **Art. 18 bis - Altezza utile (HU)**

1. Altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**Art 19. Altezza dell'edificio (HMax)**

1. Altezza massima tra quelle dei vari fronti (l'HMax e l'altezza del fronte (HF) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del d.p.g.r. 64/R/2013).

**Art 20. Distanza – definizioni (regole trasferite in artt. 80 bis)**

1. Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta (la definizione di distanze è una definizione di nuova introduzione, non presente nel d.p.g.r. 64/R/2013)..

**Art 21. Distanza tra fabbricati (regole trasferite in artt. 80 ter)**

**Art. 21 bis Numero dei piani**

1. Si definisce "numero dei piani" (NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).
3. Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).

**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 I. 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 podereale 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, 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 sono dettate mediante specifici articoli.

**Art 25. Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi (art. 80 LR 65/2014)**

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. Per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo idrogeologico, si applica quanto previsto dalla legge regionale 21 marzo 2000, n.39 (Legge forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione 48/R (D.P.G.R. dell'8 agosto 2003, n.48)
3. Le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'art. 74 della LR 39/2000 non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione nel RU e, ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136 della LR 65/2014, sono soggette a SCIA, sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico.
4. 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. in particolare, in tale area si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B). Nella fattispecie, le prescrizioni di cui al co. 2, si assumono come parte integrante della disciplina del RU, e si riportano pertanto nel seguito:

*1. Prescrizioni per la struttura idrogeomorfologica del paesaggio*

- 1.c.1. Evitare l'edificazione e alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.).
- 1.c.2. Evitare previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile,



individuando un'adeguata area di rispetto relativa agli acquiferi strategici. Nelle formazioni calanchive e nelle biancane non sono ammessi interventi che possono alterarne o comprometterne la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.

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

#### *2. Prescrizioni per la struttura eco sistemica/ambientale*

- 2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
- 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
- 2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

#### *3. Prescrizioni per la struttura antropica*

- 3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro/nucleo storico di Montefollonico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:
- a. siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - b. sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - c. in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;
  - d. siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - e. siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro murato di Montefollonico e le relative opere di arredo;
  - f. siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
  - g. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- 3.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica e edilizia sono ammessi a condizione che:
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storicoculturale;
  - b. siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);
  - c. siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;



- d. siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - e. sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - f. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
- 3.c.4. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, devono garantire che:
- a. sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici;
  - b. in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
  - c. in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
- 3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
- a. non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - b. siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
  - c. sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
  - d. per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
  - e. la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - f. la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- 3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- a. contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
  - b. sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - c. non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);



d. siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

a. venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

b. sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

c. nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

a. in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

b. privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

a. assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

b. non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

c. con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

#### *4. Prescrizioni per gli elementi della percezione*

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole, e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

5. Nelle aree vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004 "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a. fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b. le trasformazioni sul sistema idrografico conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c. gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d. le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e. le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f. la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g. non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del d.lgs. 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.



- h. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
6. Nelle aree vincolate denominate "**territori coperti da foreste e da boschi**" (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a. gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
  - 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
  - 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- b. Non sono ammessi:
- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile
  - 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### **Art 27. 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 (S10004 – 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 (sostituito da art. 26 co.5)**

#### **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. Le trasformazioni consentite nelle fasce di rispetto ferroviarie sono stabilite dal DPR 753 dell'11/07/1980. In particolare, l'art. 49 prevede il mantenimento di fasce di rispetto non inferiori a m 30 dalla più vicina rotaia per costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti di qualsiasi specie ), ferme restando le deroghe previste all'art. 60 dello stesso D.P.R..
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.

#### **Art 35. Aree di rispetto cimiteriale**

1. In virtù della DCC n. 49 dell'11.06.1992, approvata in deroga all'art. 28 L.166/2002 ai sensi stessa legge, i vincoli cimiteriali di entrambi i centri urbani di Torrita e Montefollonico vigono entro la distanza di ml.100 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, così come graficizzato nelle Tav. Var2. In tali perimetri è vietato costruire i nuovi edifici, tuttavia, 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.
2. 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 II. FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO AGGIORNATE AL DICEMBRE 2018

### **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.17.01.2018, 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 nonché del Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
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.2. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica media.  
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.
2. classe G.3. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica elevata.  
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. classe G.4. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità geomorfologica molto elevata.

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 medesimo 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.

### **Art 38. Fattibilità sismica**

1. Classe S.1. e S.2. – FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica media (S2) e bassa (S1).  
Nel caso specifico sono necessarie indagini finalizzate alla valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, con metodologie geofisiche e geognostiche
2. Classe S.3. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica elevata  
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. Classe S.4. - FATTIBILITÀ caratterizzata da pericolosità sismica molto elevata.



Nelle aree dove sono presenti fenomeni d'instabilità di versante attivo, 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

### **Art 39. Fattibilità idraulica**

1. Classe F.I.1. – FATTIBILITA' caratterizzata da pericolosità idraulica bassa.

Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Classe F.I.2. – FATTIBILITA' caratterizzata da pericolosità idraulica media (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.

Dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali di immissione nel reticolo campestre esterno illustrata da specifico elaborato grafico.

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

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata gli interventi edilizi ammessi e le opere per la gestione del rischio alluvioni sono disciplinati dalla L.R. 41/2018 e ss.mm.ii

Ai sensi della normativa vigente, previa autorizzazione dell'autorità idraulica competente, 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.

### **Art 40. Piano stralcio Assetto Idrogeologico perimetrazioni delle aree con pericolosità da frana derivante dall'inventario dei fenomeni franosi del Bacino F. Arno (livello di dettaglio scala 1:10.000)**

1. 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.F.4, P.F.3, P.F.2 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.
2. 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.
3. 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.

### **Art 40 bis. Piano di bacino del Fiume Arno - Piano Stralcio di Riduzione del Rischio Idraulico**

1. 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).
2. 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.



#### **Art 40 ter. Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (di seguito denominato PGRA) delle *Units of management* (U.O.M.) Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 ed è finalizzato alla gestione del rischio alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.
2. Nelle aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (corrispondenti ad aree inondabili da eventi con  $TR \leq 30$  anni P3) e nelle aree a pericolosità da alluvione media P2 (corrispondenti ad aree inondabili da eventi  $30 < TR \leq 200$ anni) l'Autorità di bacino esprime il proprio parere sugli interventi indicati negli artt. 7, 8, 9 e 10 della Disciplina di Piano del P.G.R.A.

#### **Art 40 quater. Opere per la gestione del rischio alluvioni proposte dall'amministrazione comunale di Torrita di Siena**

1. 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 Acomio 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.
2. La cassa di espansione prevista dal Regolamento Urbanistico sul torrente Acomio, è soggetta a vincolo di inedificabilità. In queste aree sono consentite le attività agricole correnti mentre 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:
  - a) 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;
  - b) tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
  - c) 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:
  - a) sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
  - b) 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;
  - c) 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;
5. 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;

6. 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;
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:
  - a) 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;
  - b) 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;
  - c) 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'ARSIA.
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. 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:
  - a) Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - a) impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - b) impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.



4. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
5. 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.
6. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
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. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.
8. 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;
9. 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. 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:
  - a) incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) 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.
14. 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.
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 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<sup>3</sup>, recepite dal D. Lgs. 152/1999 e s.m.i.. Ai fini della tutela delle risorse idriche valgono le prescrizioni specifiche di cui ai successivi commi.

2. 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, un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Nelle aree sensibili di classe 2, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
8. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
9. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - a) impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - b) impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - c) centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - d) 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;
  - e) tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
10. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
11. 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".
12. 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.

13. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARZIA, 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 I. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL RU, ZONE OMOGENEE E TERRITORIO URBANIZZATO

#### **Art 42. ~~Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) (trasmesso dimensionamento in Relazione Generale)~~**

#### **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.

#### **Art 44. Zone territoriali omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili 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, le presenti NTA attribuiscono a ciascun subsistema insediativo di cui al titolo I della Parte Quarta una delle 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 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".



3. Il RU, nelle Tavv. RUvar2 "Disciplina del territorio: le aree urbane" individua il perimetro del territorio urbanizzato i sensi dell'art. 224 della LR 65/2914.
4. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le aree scoperte e quelle utilizzate a fini agricoli 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.
5. Qualora il limite del territorio urbanizzato attraversi una particella catastale, essa viene attribuita al territorio non urbanizzato se la sua maggior parte ricade in esso, e viceversa.

## **TITOLO II. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (ART. 98 LR 65/2014)**

### **Capo I. La classificazione delle destinazioni d'uso**

#### **Art 46. Destinazioni d'uso; aspetti generali**

1. La destinazione d'uso individua il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi.
2. Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi nell'ambito della classificazione riportata nel successivo Art. 47. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da:
  - a. atti pubblici;
  - b. atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
  - c. in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso.
4. Le norme del presente Titolo III hanno valore di *disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* di cui dell'art. 98 della LR 65/2014.

#### **Art 47. Categorie funzionali e loro articolazioni**

1. Sono considerate categorie funzionali principali:
  - RES: residenziale (comprensiva delle pertinenze e dei parcheggi residenziali);
  - AI: industriale e artigianale
  - CI: commerciale all'ingrosso e depositi
  - CD: commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
  - DS: direzionale e di servizio privato
  - TR: turistico-ricettiva;
  - AG: agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ciascuna destinazione d'uso principale può essere specificata in articolazioni funzionali, espressive delle differenti attività che è possibile vengano svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso. Le articolazioni funzionali (attività) adottate dal RU sono descritte nella successiva tab. 4.
3. L'elenco delle articolazioni funzionali di cui alla Tab. 4 può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali per analogia con attività similari.



Tab. 4. Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni funzionali

Categorie funzionali		Sub-categorie funzionali	
RES	Residenza	RES1	Residenze interne al territorio urbanizzato (comprende le unità abitative inserite in Alberghi diffusi, così come disciplinati dalla LR 71/2013)
		RES2	Pertinenze residenziali (parcheggi coperti, rimesse, magazzini, a servizio di RES1)
		RES3	Residenze esterne al territorio urbanizzato (deruralizzate)
AI	Industria e artigianato produttivo e di servizio	AI1	Industria e artigianato produttivo non integrabile con la residenza (ad es. fabbriche, impianti, officine meccaniche, carrozzerie, lavanderie industriali ed altro artigianato produttivo di impatto negativo sul benessere dei residenti) spazi espositivi connessi alla produzione, eventuali residenze per titolari e/o custodi
		AI2	Artigianato di servizio compatibile con la residenza (laboratori artistici, botteghe artigiane, artigianato si servizio alle persone, spazi espositivi e/o vendita della produzione, ecc.), ossia attività diverse da quelle "insalubri o moleste", di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie. Sono ricomprese in AI2 anche le residenze per titolari o custodi (una per lotto).
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi	CI	Spazi e a servizio delle attività produttive quali magazzini e depositi coperti.
CD	Commerciale al dettaglio e pubblici esercizi	CD1	Esercizi di vicinato (fin a 300 mq di Sv) e pubblici esercizi (bar, ristoranti, uffici postali, ecc.)
		CD2	Medie strutture di vendita (da 300 a 1500 mq)
		CD3	Grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq)
DS	Direzionale e di servizio privato	DS1	Uffici privati, studi professionali (basso carico urbanistico)
		DS2	Agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari (basso carico urbanistico)
		DS3	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) <b>a basso carico urbanistico</b> quali servizi sanitari e di assistenza (farmacie, ambulatori; case di riposo, residenze protette, ecc.), servizi per la sicurezza e per la protezione civile (sedi di polizia, carabinieri, ecc.).
		DS4	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) <b>a medio carico urbanistico</b> (musei, biblioteche, sale da esposizione, sedi di associazioni)
		DS5	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) <b>ad alto carico urbanistico</b> , quali scuole ed istituti di formazione vari, cinema e teatri, servizi sanitari, impianti sportivi, impianti termali e centri benessere, servizi di rango elevato (centri di servizi avanzati alla produzione, centri congressi, ecc.).
		DS6	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) <b>a carico urbanistico nullo</b> , quali parcheggi interrati e in struttura e attrezzature ed impianti tecnici connessi alle reti (idriche, elettriche, fognarie, del metano, ecc.)
TR	Ricettività turistica	TR1	Ricettività turistica (hotel, alberghi, residence, pensioni, motel, ostelli, unità abitative destinate ad accogliere l'ufficio ricevimento e i servizi comuni relative ad Alberghi diffusi, così come disciplinati dalla LR 71/2013)
		TR2	Campeggi, aree sosta camper e relative strutture di servizio.
AG	Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	AG1	Annessi agricoli (fienili, rimesse, depositi, cantine, laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda)
		AG2	Spazi per la residenza di imprenditori agricoli e per ricettività agrituristica (incluse strutture di servizio ad agricampeggi)

## Capo II. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

### Art 48. Mutamenti delle destinazioni d'uso: aspetti generali

1. Ferme restando le deroghe di cui al successivo Art. 48. bis, co. 3, il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso. In



assenza di una univoca definizione, dalla parte della LR 64/2018 ma anche del TU dell'edilizia (art. 23-ter), delle implicazioni regolamentari del "mutamento rilevante di destinazione d'uso" così definito, il Presente RU definisce, per differenza, il mutamento di destinazione d'uso NON rilevante come quel cambio tra categorie funzionali o tra le loro articolazioni interne che il RU permette sempre, a condizione che sia possibile:

- integrare gli standard di servizi pubblici e privati per raggiungere le quantità e la qualità richieste per la nuova destinazione, se superiori;
  - integrare gli oneri stabiliti dal comune con suo regolamento per la nuova destinazione, se superiori;
  - rispettare le successive prescrizioni del presente articolo.
2. Atteso il rispetto delle normative nazionali e regionali, è da ritenersi conforme il mutamento di destinazione d'uso che non presenti contraddizioni con alcuno dei requisiti seguenti:
- il mutamento di destinazione di uso è compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati, incluse le altezze minime, i rapporti di illuminazione e di areazione dei locali, e qualsiasi altra regola igienica per l'uso proposto richiesti dalle vigenti normative, incluse le deroghe di cui all'art. 93, co.13;
  - il mutamento di destinazione d'uso soddisfa le dotazioni e gli standard richiesti dalla normativa inerente la destinazione finale;
  - il contesto in cui avviene il mutamento è dotato di infrastrutture e servizi necessari per l'uso previsto, e di conseguenza non sono da attendersi problemi in merito alle dotazioni idriche, alla mobilità, alla sosta;
  - il mutamento di destinazione d'uso avviene nell'ambito delle destinazioni ammesse dal RU;
  - il mutamento di destinazione d'uso non comporta trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti quelle consentite dalle presenti NTA, ed avviene nel rispetto della disciplina degli strumenti di governo del territorio;
  - il mutamento di destinazione d'uso non comporta la compromissione della qualità insediativa dell'edificio e del suo contesto, ed in particolare il superamento delle soglie ammissibili di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso o elettromagnetico.
3. Salvo disposizioni diverse intervenute per modifica di norme sovraordinate, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici ovvero delle varie parti degli edifici rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore della Variante n. 2 al RU, è sempre soggetto a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anche qualora non richieda opere edilizie. Fa eccezione il caso del ripristino della destinazione originale documentata dell'immobile, qualora si passi da una funzione a minore o uguale carico urbanistico (ad esempio da ufficio a residenza), per il quale è sufficiente una CILA.
4. I progetti degli interventi con cambio di destinazione d'uso dovranno documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
5. Nei mutamenti di destinazione d'uso deve in ogni caso essere garantita l'accessibilità prevista dalle normative nazionali e regionali.
6. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare il mutamento di destinazione d'uso alla formazione di un piano attuativo.
7. I mutamenti di destinazione d'uso da una qualsiasi categoria funzionale a servizi pubblici è sempre possibile, a discrezione dell'AC e nel rispetto degli standard urbanistici.

#### **Art. 48 bis. I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio urbanizzato**

1. La Tab. 5 mostra le possibilità di cambio di destinazione d'uso nel territorio urbanizzato - qualora siano soddisfatti i requisiti di cui all'Art. 48 e salvo specifiche differenti disposizioni contenute nel RU in relazione a particolari trasformazioni - tenendo conto degli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE. In particolare sono contraddistinte:
- con un pallino nero, i cambi di destinazione sempre possibili in tutti i subsistemi, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente Art. 48;



- con la sigla "co." o "Art" seguita da un numero, i mutamenti possibili ma soggetti a particolari limitazioni, contenute al comma del presente articolo o nell'articolo indicato nella stessa casella.

Tab. 5. Quadro riassuntivo dei mutamenti di destinazione d'uso ammissibili nel territorio urbanizzato

Sigla	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso ammissibile								
		RES1	RES2	AI1	AI2	CI	CD1	CD2	DS	TR
RES1	Residenza		co.5		co.3		co.3		co.2 lett. a	•
RES2	Pertinenze residenziali (rimosso, magazzini, garage coperti)	co.5			co.6	co.6	co.6		co.6	
AI1	Industria e artigianato produttivo	co.10	co.9		•	co.2 lett. b	co.8		co.2 lett. b	co.8
AI2	Artigianato di servizio	co.4 e co.10	•			co.2 lett. b	•	co.8	co.2 lett. b	co.8
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi		•	co.2 lett. b	co.2 lett. b		•	co.8	co.2 lett. b	co.8
CD1	Esercizi di vicinato e pubblici esercizi	co.4	•		•			co.8	•	
CD2	Medie strutture vendita				•	•	•		•	
DS	Direzionale e di servizio	•	•	co.2 lett. b	co.2 lett. b	co.2 lett. b	•			
TR	Ricettività turistica	•								

2. Ai sensi dell'art. 99, co.3, lett. b della LR 65/2014, e previa integrazione degli standard urbanistici di legge, se necessario:

  - nei subsistemi CS e SC non sono rilevanti, nel senso definito al co. 1 del precedente articolo, i mutamenti di destinazione d'uso da residenziale (RES1) verso direzionale e di servizio (DS) e viceversa; nel resto del territorio i cambi da RES1 a DS sono consentiti previa esplicita approvazione dell'Ufficio Tecnico;
  - nella parte di subsistema produttivo SP contenuto nella UTOE 2 "Area Industriale Alberello-Molinaccio" non sono rilevanti - nel senso definito al co. 1 del precedente articolo - i mutamenti di destinazione d'uso in entrambi i versi tra destinazioni industriale e artigianale (AI) e commerciale all'ingrosso (CI) e direzionale e di servizio (DS); nel resto del territorio i cambi tra AI/CI e DS sono consentiti previa esplicita approvazione dell'Ufficio Tecnico.
3. I mutamenti d'uso da RES1 a AI2 e CD1, sono consentiti solo nei Subsistemi CS ed SC esclusivamente al piano terra degli edifici e previa presentazione di SCIA, anche in assenza opere edilizie. Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra. Nel subsistema SL e SS non è invece consentita l'introduzione di attività direzionali e servizi privati (DS), né Turistico ricettive alberghiere (TR1) né commerciali (CD), ad eccezione di attività di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti)
4. Il cambio da AI2 e CD1 a RES1 non è consentito qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

  - se il locale è anche solo parzialmente interrato,
  - se la SE risultante sia inferiore alla dimensione minima dell'alloggio ammessa nel relativo subsistema insediativo.

5. Il mutamento di destinazione d'uso da RES2 a RES1 è ammesso a condizione che siano rispettati gli standard di parcheggi privati di cui all'Art 49 delle presenti NTA. Sono esclusi da questa possibilità i locali che affacciano direttamente su strada. I cambi contrari, ossia da RES1 a RES2 sono sempre ammessi, eccetto che nel subsistema CS.
6. I mutamenti della destinazione d'uso da RES2 a AI2, CI, CD1, DS sono sempre ammessi a condizione che siano comunque rispettati gli standard di parcheggi pubblici e privati, nei subsistemi insediativi diversi dal Centro Storico (CS).
7. I mutamenti d'uso da AI2, CD1 e DS a RES2 sono consentiti in tutti i subsistemi insediativi.
8. I mutamenti di destinazione d'uso da AI/CI verso CD1 e CD2, qualora non sempre ammessi, seguono le regole di cui all'Art. 98, commi 14, 15 e 16. I cambi da CD1 a CD 2 è ammesso solo nel subsistema SC .
9. Ai sensi dell'art. 75 LR 65/2014 è ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale siti in territorio urbanizzato per lo svolgimento dell'attività agricola, con le modalità di cui all' Art. 154.
10. Se associato a sostituzione edilizia (As), il cambio di destinazione d'uso da AI a RES 1 è subordinato alla demolizione dell'edificio esistente e alla realizzazione di una SE determinata applicando i seguenti IF: 0,5 per il subsistema ad assetto consolidato (SC), 0,4 per il subsistema ad assetto lineare (SL); nullo per tutti gli altri subsistemi.

**Art. 48 ter. I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio non urbanizzato**

1. Gli annessi agricoli con destinazione d'uso AG1 (fienili, rimesse, depositi, cantine o laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda) possono mutare destinazione d'uso esclusivamente per assumere funzioni residenziali per l'imprenditore agricolo o locali per agriturismo (AG2), con le limitazioni di cui agli artt. 129, 130, 159, 161 e con le modalità previste, in particolare, all'art. 156 della disciplina del territorio rurale di cui alla Parte quinta delle presenti NTA.
2. I mutamenti d'uso da AG2 a RES3 (deruralizzazione) sono sempre ammessi.
3. I mutamenti d'uso da RES3 a AG2 sono ammessi esclusivamente all'esterno del territorio urbanizzato, così come definito all'Art. 45.
4. Qualora soggette alle disposizioni di tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui al d. lgs. 42/2004, in ragione del loro significato sociale, culturale e religioso le chiese, sebbene sconsecrate, non possono assumere destinazioni d'uso differenti, pur potendo ospitare attività sociali e ricreative compatibili con il loro carattere storico e artistico. Per eventuali cambi di destinazione d'uso dei locali accessori alla chiesa (canonica, annessi vari, ecc.) ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii., e ottenere comunque il parere positivo da parte della CP.

**Art. 48 quater. Oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso**

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie coincide con gli oneri previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Fanno eccezione i mutamenti da AG2 a RES3 per i quali si rimanda all'Art. 161.

**TITOLO III. LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE: STANDARD E REGOLE**

**Art 49. Standard di servizi pubblici 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

**Ia** - 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 10 % delle ST destinata a tali insediamenti ed è comprensiva di fasce tampone (barriere schermanti) di ambientazione paesaggistica.

Nella Pianificazione attuativa relativa a queste aree (PA1, PA2 e PA3) l'AC si riserva la possibilità di non prendere in carico tali spazi pubblici e di lasciarli alla gestione delle aziende insediate, dietro apposita convenzione.

**CD, DS, 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:

<b>usi</b>	<b>parcheggi</b>
- 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.
5. 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 ai precedenti commi, 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.

6. 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.
7. 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.
8. I sub sistemi insediativi, di cui al Titolo I della Parte Quarta costituiscono il riferimento per la definizione:
  - della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali (per il quale si rimanda alle regole per la gestione dei diversi sub sistemi di cui al Titolo 1 della Parte Quarta);
  - 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.
9. All'interno di ciascun sub sistema insediativo, in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui ai precedenti commi, sono di seguito definiti gli obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):



- 1) nel **sub sistema dei centri storici CS**, gli esercizi di vicinato CD1, e le attività produttive di servizio compatibili con la residenza (AI2) sono esentati dall'adeguamento agli standard relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo;
- 2) nei **sub sistemi ad assetto consolidato SC, ad assetto lineare SL e ad assetto singolare SS**,
  - a) la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato (CD1) 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 viarie;
  - b) la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato (CD1) 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;
  - c) il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie (CD2) 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 viarie;
    - 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;
- 3) nel **sub sistema produttivo SP**, valgono le facilitazioni per il reperimento degli spazi di sosta stanziale previste per gli esercizi di vicinato (CD1) derivanti da cambi di destinazione d'uso nel sub sistema ad assetto consolidato SC,
10. 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
11. 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.
12. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
13. 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.
14. Ai sensi dell'art. 140 della LR 65/2014, per i tipi di intervento diversi dalla Nuova Urbanizzazione (NU), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard di servizi pubblici (18 mq per nuovo abitante) eventualmente non utilmente reperibili all'interno dell'area di intervento o entro una distanza congrua. Si intendono per "non utilmente reperibile" una superficie a standard troppo piccola per fare da sedime a servizi sociali, scuole, verde, parcheggi pubblici o qualsivoglia altra opera di urbanizzazione elencata agli artt. 22 e 23 delle presenti NTA. Gli oneri dovuti per ogni tipologia di standard di servizio pubblico monetizzato si calcolano con lo stesso formula illustrata all'art.70 in relazione alla disciplina della compensazione urbanistica. I fondi derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi pubblici



così ottenuti saranno vincolati o al miglioramento del sistema della mobilità e della sosta della UTOE interessata dalla trasformazione in oggetto.

#### **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;
  - f. mutamento di destinazione d'uso verso una categoria funzionale a maggior carico urbanistico, con le eccezioni di cui all'art. 49, co.9.
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.
- nel caso di cambi di destinazione d'uso.



### **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).

*N.B. Il resto dell'articolo originale è stato trasferito in art. 49, relativo agli standard di servizi pubblici e privati, per una lettura più organica della normativa in materia.*

### **Art 53. Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune e vincoli preordinati all'esproprio**

1. Negli elaborati cartografici del RU sono individuate le parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. 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, previa 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 integrativi di 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 impegnano 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 all'art. 3, lettera a) del DM 1444/68. 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, 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. 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 IV. MODI D'INTERVENTO**

##### **Capo I. Strumenti di attuazione**

###### **Art 61. Tipologie di strumenti di attuazione**

1. Il RU si attua con interventi edilizi:
  - diretti, quali Progetti di Recupero (R), Progetti Unitari Convenzionati e programmi aziendali che prevedono nuova edificazione entro il limite di 600 mc;
  - indiretti, quali i piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata o i programmi aziendali che prevedono operazioni di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.

Precisamente, i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi "programmi aziendali") hanno valore di piano attuativo quando prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni e quando prevedono operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.

2. Gli interventi edilizi privati diretti sono subordinati al rilascio o alla presentazione di uno degli titoli abilitativi previsti dalla LR 65/2014, accompagnato o meno da progetto di restauro di cui all'Art 68, secondo le specifiche indicazioni del RU.
3. Gli interventi edilizi indiretti sono subordinati alla approvazione di Piani Attuativi di cui all'Art 64 delle presenti NTA.

###### **Art 62. Intervento diretto**

1. Gli interventi edilizi diretti sono disciplinati al successivo Capo II.
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. 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 dal 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 70, 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.
7. Nelle more dell'attuazione delle PUC previste dal RU, sono possibili interventi di cui al successivo Capo II fino alla REC.

#### **Art 64. Piani attuativi (PA)**

1. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del RU.
2. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al DPR 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).
3. Le varianti al PS o al RU, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.
4. Sono comunque soggetti a piano attuativo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita all'art.80 delle presenti NTA, nei casi di cui all'art. 74, co. 13 della LR 65/2014, ossia di Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni (*deruralizzazione*).
5. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.



6. Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al co. 5 a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.
7. Decorso senza esito il termine di cui al co. 6, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui al precedente co. 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.
8. I piani attuativi contengono:
  - a. l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b. l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
  - c. la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
  - d. l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
  - e. l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
  - f. il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'art. 108 della LR 65/2014;
  - g. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
  - h. lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.
  - i. la ricognizione ed eventuale integrazione del quadro conoscitivo di riferimento, ove necessaria;
  - j. la normativa tecnica di attuazione;
  - k. le disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica di cui, ove previste dal RU;
  - l. la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
  - m. una relazione di fattibilità.
9. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al co. 8, lettera h) può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione ed eventuali Importi di Monetizzazione di cui all'Art 70, nonché le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
10. Il piano attuativo conforme alle previsioni del RU è approvato con le procedure di cui ai successivi commi da 11 a 14.
11. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del RU, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.
12. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.



13. Decorso il termine di cui al co. 12, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia.
14. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
15. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'art. 108 della LR 65/2014.
16. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
17. Decorso il termine di cui al co. 15, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

**Art 65. Applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa")**

1. Il RU consente interventi edilizi in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") e ss.mm. e ii. solo per gli edifici unifamiliari o bifamiliari siti nel territorio urbanizzato, subsistemi SC e SL e non classificati tra i beni storico-architettonici.
2. In caso di interventi che eccedono la Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC), deve essere assicurata la fattibilità geologica dell'intervento in base alla vigente normativa.

**Art 66. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) (trasferito in art. 152)**

**Art 67. Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione (eliminato)**

**Art 68. Progetto di Restauro**

1. In coerenza con l'art. 138 della LR 65/2014, per gli interventi edilizi consentiti su immobili tutelati dal Codice del Paesaggio, le presenti NTA possono prescrivere un Progetto di Restauro (PR) ad integrazione della documentazione predisposta a supporto della richiesta di titoli abilitativi. Esso è redatto con l'obiettivo di improntare gli interventi al rispetto dei valori storico-architettonico dell'edificio, e conduce alla formulazione di una teoria da proporre all'amministrazione che dimostri, oltre alla necessità di interventi puramente conservativi, anche la eventuale fattibilità di interventi quali demolizioni di superfetazioni considerate incongrue, tamponamenti di aperture considerate coerenti con gli elementi compositivi che si vogliono salvaguardare o ripristinare, spostamenti di elementi strutturali orizzontali e verticali nelle loro posizioni originarie e realizzati con tecniche e materiali originali, ricostruzioni di parti, di cui sia certa la forma e il materiale, considerati coerenti con gli obiettivi del restauro. Il progettista dovrà preventivamente indicare quali saggi intende eseguire per gli accertamenti preliminari.
2. Quando vi siano richieste di intervento relative alle sole facciate degli edifici, il Progetto di Restauro dovrà essere riferito a "parti organiche", senza alcuna rilevanza dei confini di proprietà.
3. Il Progetto di Restauro è corredato da:
  - una dettagliata indagine storico-filologica, costituita da approfondite ricerche storiche, da adeguati saggi, campionature e esami di laboratorio anche volti all'identificazione delle eventuali diverse epoche di costruzione e, ove possibile, delle tessiture murarie;
  - un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala 1:20 o scale maggiori per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare pregio), incluse le aree aperte intimamente connesse all'edificio e/o delle eventuali aree di pertinenza paesaggistica, con identificazione degli usi del suolo aggiornati;
  - la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche recenti e degli eventuali elementi di interesse (pozzi, limonaie, annessi, etc.);



- elaborati cartografici e relazione di progetto contenenti il quadro dettagliato delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative progettuali considerate; sul progetto saranno riportati graficamente o in lettere i vari materiali e tecnologie adoperati;
  - verifica statica, qualora le opere comportino interventi alle strutture portanti.
4. Il Progetto di Restauro deve essere approvato dall'ufficio comunale competente, sentita la CP, con atto adeguatamente motivato. Anche il provvedimento di rigetto del Progetto di Restauro deve essere specificamente motivato.
5. Al termine di ogni intervento, il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente occorsi, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a restauro ultimato.

### **Art 69. Progetto di Resede**

1. Il RU assume il resede, inteso come area libera intimamente connessa all'edificio o agli edifici del territorio rurale, come spazio strategico ai fini del mantenimento o dell'eventuale ripristino delle relazioni percettive e paesaggistiche tra il costruito ed il territorio circostante.
2. Pertanto ogni intervento che riguardi l'edificazione di nuove volumetrie in territorio rurale a qualsivoglia titolo, e indipendentemente dalla presenza di aree paesaggisticamente vincolate, presuppone l'integrazione del progetto architettonico con un *progetto di resede*, funzionale alla conservazione e al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, etc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e conservandone i materiali e gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.), con le finalità di cui al co.1
3. Il progetto di resede interviene sui seguenti elementi:
- recinzioni perimetrali, dove è vietato l'uso di muraure; qualora ritenute indispensabili, le recinzioni perimetrali sono realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata all'esterno da schermature vegetali con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Art 107 delle presenti NTA;
  - recinzioni interne al resede, che vanno limitate o eliminate al fine di mantenere la unitarietà degli spazi aperti;
  - parcheggi, da collocare in posizione discosta e nella misura massima di 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare, uno dei quali, nei casi di frazionamento, salvo imperativi tecnici da dimostrare esplicitamente, dovrà essere coperto e da realizzarsi utilizzando volumi esistenti;
  - ingressi, escludendone la moltiplicazione e mantenendone o ripristinandone le caratteristiche originarie;
  - valorizzazione degli elementi di pregio eventualmente presenti;
  - illuminazioni esterne, da realizzare in massima parte con le lanterne tradizionali a parete, con uso limitato al minimo dei corpi illuminanti a terra, comunque di tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%;
  - pavimentazioni, eventualmente da riprodurre nelle configurazioni e materiali originari;
  - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con le indicazioni dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio e con l'Art 107 delle presenti NTA.
4. Il progetto di resede contiene la programmazione temporale delle opere da realizzare per la sua attuazione.

### **Art 70. Disciplina della compensazione urbanistica**

1. In coerenza con la più recente normativa regionale e nazionale, la compensazione urbanistica che si applica agli interventi del RU 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 Dotazioni territoriali (ossia superfici per attrezzature e servizi da cedere, o DT, come definite all'art. 11 bis) 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 SE concesso, e variano in funzione dell'appetibilità di mercato della destinazione d'uso della SE accordata, o anche delle intenzioni dell'AC di favorire il recupero edilizio, così come indicato nella successiva tab. 1.

Tab.1. STANDARD PER COMPENSAZIONE (SC): mq di area in cessione per servizi pubblici / mq SE

Uso residenziale (RES)	Uso commerciale (CD)	uso CF in zona centro storico	Uso produttivo (AI)	Recupero edilizio	Parcheggio privato a pagamento
6 mq	15 mq	25	2,5 mq	0 mq	1 mq

La Superficie per dotazioni territoriali pubbliche *Teoriche* da cedere (o DTt) si definisce dunque come prodotto dei mq SE concessi per il relativo SC. Gli SC incentivano inoltre il recupero degli edifici a svantaggio della nuova edificazione. La DTm è invece DT mancante per maturare il diritto alla compensazione urbanistica concessa secondo gli SC ( $DTm = DTt - DT$ ).

3. Gli Standard di monetizzazione SM di cui al co. 1 lett. b) si esprimono in euro per mq di DTm, e variano in funzione dei valori di mercato delle diverse aree, (ad esempio, un'area centrale varrà più di un'area periferica), così come indicato nella successiva tab. 2.

Tab.2. STANDARD DI MONETIZZAZIONE (SM): euro/mq DTm

Aree centrali	Aree semicentrali	Aree periferiche di completamento	Nuove aree produttive (PA)
35 euro/mq	25 euro/mq	10 euro/mq	5 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 SE 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 SE da realizzarsi nella prima fase. Quanto agli aspetti fiscali, in relazione alle SE 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 SE 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 pubbliche cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti sia gli importi di monetizzazione (IM) percepiti. 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 in particolare dal suo art. 20 (Opera pubblica realizzata a spese del privato), che esclude dalla stessa applicazione del Codice i casi in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'art. 80 del Codice.



8. Nei casi di cui al precedente comma 7, prima della stipula della convenzione l'AC valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche previste. Valuta inoltre la congruità del costo di realizzazione delle opere proposto, in modo da poter stabilire se tale costo sia inferiore, uguale o superiore all'importo di monetizzazione IM dovuto dal privato: se inferiore, il privato dovrà comunque corrispondere la differenza alla PA; nei due restanti casi la realizzazione dell'opera estingue il versamento dell'IM dovuto. In caso di necessità di ulteriori risorse rispetto all'IM per la realizzazione dell'opera, il comune provvede al loro reperimento, impegnandosi in tal senso nella convenzione stessa. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento di entrambi i contraenti, comprese eventuali penali e poteri sostitutivi.
9. L'applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi della Variante n. 2 è oggetto dell'Allegato 2 alla Relazione Tecnica della Variante, mentre l'Allegato 1 alla RT resta riservato all'applicazione degli Standard di Compensazione e di Monetizzazione agli interventi della Variante n.1.
10. Le Tabelle 1 e 2 di cui ai precedenti co. 2 e 3 e, in generale, i dati contenuti negli Allegati 1 e 2 alla RT sono modificabili con semplice delibera di Consiglio comunale, e non richiedono variante alle NTA.
11. L'AC estende la possibilità di realizzazione diretta delle opere pubbliche a scomputo degli Importi di Monetizzazione da corrispondere di cui ai commi 7 e 8 alle opere di interesse pubblico urgenti di cui al Titolo VI della Parte Nona delle presenti NTA, e – per incentivarne ulteriormente la realizzazione – concede a titolo di premialità un ulteriore sconto sulla corresponsione degli Importi di monetizzazione di cui al co. 3 pari al 30% del totale iniziale riportato nelle tabelle in Allegato alla Relazione Tecnica.
12. Qualora le condizioni per la realizzazione di servizi pubblici derivanti da compensazioni urbanistiche non siano ancora tutte mature al momento della firma della convenzione di cui agli artt. 15 e 16, l'AC ha facoltà di prendere in carico i terreni per pubblici servizi anche in un secondo momento. In tal caso la convenzione conterrà anche la data della presa in carico e/o l'elenco delle condizioni al verificarsi delle quali l'AC potrà proficuamente assumere la gestione delle aree delle quali è destinata ad entrare in possesso. Analogamente, qualora l'AC necessitasse dei terreni oggetto di compensazione in anticipo rispetto al momento nel quale il proprietario cedente intenderebbe realizzare il PA o PUC, possono essere redatti comodati d'uso o altri atti con valore legale, inclusa la convenzione stessa anticipata, grazie ai quali l'AC potrà procedere immediatamente alla realizzazione dei servizi pubblici previsti, ferma restando – al momento della realizzazione dell'opera privata - lo scomputo dell'Importo di Monetizzazione dovuto relativo ai terreni già ceduti.
13. I presupposti giuridici per la richiesta di standard di compensazione SC e per la relativa monetizzazione sono ascrivibili ai meccanismi della urbanistica negoziata, indipendentemente dalla necessità o meno, per l'intervento, di corrispondere aree a titolo di standard urbanistici pubblici. In altri termini, nella Tabella Allegata alla Relazione generale, la scelta di calcolarli per tutte le operazioni sottoposte alla firma di un atto convenzionale (ad esempio PUC e PA), come componente dello standard di Compensazione SC dipende talvolta dall'obbligo, talvolta invece dalla volontà di provvedere comunque alla acquisizione degli spazi necessari alle nuove funzioni - in particolare ai parcheggi pubblici - quand'anche si trattasse di operazioni di recupero o di completamento di tessuti già edificati che normalmente non richiederebbero la cessione di aree a standard. Nei dispositivi normativi contenuti nei Dossier progettuali, dunque, tale scelta è espressa con la formula generale "si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo".

## **Capo II. Tipi d'intervento**

### **Art 71. Tipi di intervento. Norme generali**

1. I tipi di intervento ammessi dal RU sono:
  - Manutenzione ordinaria (MO);
  - Manutenzione straordinaria e frazionamento degli edifici (MS);
  - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
  - Restauro e risanamento conservativo (RC);
  - Ricostruzione di ruderi (RR);



- Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
  - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
  - Ampliamento e sostituzione edilizia (AS);
  - Nuova edificazione di completamento nel territorio urbanizzato (NEC)
  - Ristrutturazione urbanistica (RIU);
  - Nuova urbanizzazione (NU), ossia interventi di nuova edificazione in aree non urbanizzate.
  - Nuova edificazione piscine (NP)
2. I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti e dagli articoli successivi del presente Capo in coerenza con le definizioni di cui al d.P.R. 380/2001; tale definizione è cogente per la normativa degli strumenti urbanistici attuativi del RU.
  3. Le opere e gli interventi di cui al presente Capo II sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comune denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.
  4. Ai fini delle presenti norme, quando è ammesso un tipo d'intervento, sono ammessi anche gli interventi previsti dai tipi che lo precedono, nell'elenco di cui al co.1, con esclusione dell'ultimo elemento (nuova edificazione piscine).
  5. Per tutti gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, sono inoltre sempre da osservare le norme specifiche riferite agli edifici e complessi schedati di cui all'Allegato 2 – *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, che prevalgono su quelle generali.

#### **Art 72. Manutenzione ordinaria**

1. Gli *interventi di manutenzione ordinaria* sono quelli che riguardano le opere interne ed esterne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, co.1, lett. a).
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici rientrano:
  - per le opere interne:
    - o pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
    - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
    - o riparazione e sostituzione dei pavimenti;
    - o riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio;
  - per le opere esterne:
    - o pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
    - o ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
    - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
    - o riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
    - o riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;



- o riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare i materiali e le modalità di posa;
  - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensione.
3. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere sopra indicate.

**Art 73. Manutenzione straordinaria (MS) e frazionamento degli edifici (aggiornato con LN 120/2020)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett.b) della LR 65/2014, ossia consistono in opere e modifiche interne ed esterne necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso implicanti incremento del carico urbanistico.
2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti:
  - a. nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
  - b. in modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, purché non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, provvedendo alla migliore armonizzazione possibile con il ritmo delle bucatore della facciata e delle quinte prospettiche in cui si inseriscono, e con le relative caratteristiche dimensionali e purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs.42/2004.

Restano comunque ferme le ulteriori limitazioni stabilite ai successivi commi da 5 a 13.

3. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali, della distribuzione delle sollecitazioni statiche. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e debbono essere estesi a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.
4. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano:
  - per le opere interne:
    - o modifica, apertura e chiusura di porte su murature non portanti (tramezzi) ;
    - o demolizione e ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
    - o adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
    - o integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
    - o demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
    - o consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
    - o rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quota (d'imposta e di colmo), con o senza modifiche di materiali;
  - per le opere esterne:
    - o rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;



- o sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
  - o rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
  - o realizzazione di camini e canne fumarie;
  - o inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.
5. Il frazionamento determina la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari.
  6. Nel subsistema CS i frazionamenti sono consentiti solo qualora compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario dell'edificio. E' comunque esclusa la previsione di nuove scale di accesso esterne che comportino il superamento di un dislivello superiore a 1,5 ml o modificazioni alla sagoma attuale dell'edificio.
  7. Ferma restando la disciplina generale, per le residenze rurali e per gli annessi agricoli censiti come BSA il frazionamento con contestuale mutamento della destinazione d'uso è ammissibile soltanto se gli interventi edilizi sono limitati al Restauro e risanamento conservativo (RC). Per residenze rurali e annessi agricoli non censiti il frazionamento con contestuale mutamento della destinazione d'uso è invece ammissibile entro la categoria massima di intervento dalla Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC).
  8. Esclusivamente negli edifici non classificati come BSA o come Patrimonio edilizio urbano di valore storico-architettonico e documentario è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle murature laterali o tergali finalizzate all'areazione di servizi igienici di nuova realizzazione, qualora non sussistano alternative nella distribuzione planimetrica, e purché questo non alteri il disegno compositivo, le proporzioni e le simmetrie del fronte. Il progetto deve contenere lo studio degli elementi compositivi dei fronti che dimostri la compatibilità delle modifiche proposte.
  9. Nei casi di frazionamento di una unità immobiliare ricadente nel subsistema Centro Storico (CS), le nuove unità abitative dovranno avere una superficie minima di 50 mq di SU. Sono escluse dall'applicazione della presente norma le unità immobiliari oggetto di accorpamento successivo al 1960 il cui frazionamento è finalizzato al ripristino della documentata situazione originaria.
  10. Nei casi di frazionamento di una unità immobiliare ricadente nelle rimanenti UTOE, le nuove unità abitative dovranno avere una superficie minima di 50 mq di SUL; sono escluse dal frazionamento le unità abitative realizzate a servizio di edifici industriali o artigianali (alloggi per l'imprenditore o il guardiano). Nei casi di frazionamento di immobili ricadenti nel territorio rurale dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile frazionato oppure di annessi esistenti posti in sua prossimità, locali comuni di ampiezza sufficiente per la custodia di attrezzi per la cura degli spazi aperti, per il rimessaggio di biciclette, etc.
  11. Nel territorio rurale, le trasformazioni delle aree di pertinenza e del resede di edifici oggetto di frazionamento rispettano la disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede di cui all'Art. 156 delle presenti NTA.
  12. Con l'esclusione del subsistema CS, nelle operazioni di frazionamento vengono garantiti parcheggi di pertinenza pari a 2 posti auto per unità immobiliare risultante, anche scoperti, escludendo l'utilizzo per la sosta degli spazi indispensabili alla manovra di autoveicoli oppure delle rampe di accesso a garage seminterrati o sotterranei.
  13. I frazionamenti per usi non residenziali rispettano gli standard minimi di parcheggio indicati nell'Art. 49 delle presenti NTA.

### **Art. 73 bis - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr)**

1. Per necessità di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e documentario, gli interventi di Manutenzione straordinaria possono essere soggetti alle seguenti restrizioni:
  - a. per le opere interne strutturali: divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
  - b. per le opere esterne: divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari, nonché di sostituire i manti di copertura dei tetti con materiali o forme diverse da quelle esistenti o comunque non assimilabili agli originari è altresì vietata la sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari, se di pregio.



#### **Art 74. Restauro e Risanamento conservativo**

1. Gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett.c) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a conservare e ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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. Essi possono comportare il ripristino delle opportune condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.
2. Gli interventi sugli elementi possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture. Negli edifici sono altresì consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di 'consolidamento' o di 'ricostruzione'. Potranno essere eliminate parti aggiunte (superfetazioni) che alterano l'edificio, e che ne compromettono stabilità, fruibilità e riconoscibilità.
3. In particolare il risanamento conservativo può comportare:
  - modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario;
  - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
  - inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
  - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati.
4. Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un'ambiente che, pur restando unico e aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione. Il soppalco dovrà avere una superficie non superiore ad 1/3 di quella dell'ambiente in cui è collocato.
5. Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
6. Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.
7. Per scala interna si intende quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.
8. La realizzazione di interventi di risanamento conservativo è sempre subordinata alla demolizione delle eventuali superfetazioni afferenti l'edificio sul quale l'intervento deve essere realizzato. La demolizione è finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali.
9. Per gli edifici vincolati ai sensi degli artt. 12, 13, 14 e seguenti del d.lgs 42/2004, la realizzazione degli interventi di risanamento conservativo è comunque subordinata alla predisposizione di un Progetto di Restauro di cui all'Art. 68.

#### **Art. 74 bis. Ricostruzione di ruderi (RR) di immobili vincolati**

1. Gli interventi di *Ricostruzione di ruderi* corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 1, lett.i) della LR 65/2014, ossia il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice del paesaggio.
2. La ricostruzione di ruderi è consentita soltanto nei casi in cui la consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. In caso di totale assenza o insufficienza del materiale documentario la ricostruzione non sarà consentita.



3. Gli interventi di RR dovranno avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione, attraverso l'elaborazione di un Progetto di Restauro di cui all'Art. 68 delle presenti NTA, che ne garantisca il mantenimento o il ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari in base alla documentazione reperita, con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi e degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la riedificazione per le parti mancanti.
4. La demolizione con ricostruzione di ruderi è subordinata alla esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità o sistemazioni che comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto significative. E' ammesso il ripristino della viabilità storicamente documentata.
5. Il rispetto di tali condizioni dovrà essere sottoposto al parere della Commissione edilizia comunale, che si esprimerà anche in merito alle destinazioni d'uso ammissibili per l'edificio ricostruito, con il supporto della CP, nel caso si tratti di beni tutelati dal Codice del Paesaggio.
6. Non sono considerati edifici esistenti i ruderi privi di valore storico o ambientale, che, a causa del loro stato di fatiscenza ed obsolescenza, non possono più adempiere ad una qualsiasi funzione.

#### **Art 75. Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e recupero residenziale dei sottotetti**

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett.d) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:
  - a. il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, inclusa la modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
  - b. l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - c. interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.e ii.;
  - d. modifica delle facciate senza contemporanea alterazione delle strutture portanti verticali (murature portanti, pilastri, ecc.) e orizzontali (solai, coperture, ecc.);
  - e. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche per le esigenze dei disabili anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
2. L'alterazione dei prospetti esterni degli edifici potrà avvenire solo per dimostrate necessità igienico-funzionali oppure a seguito di una analisi filologica dell'edificio e comunque nel rispetto degli elementi costitutivi delle facciate degli edifici stessi.
3. Ai sensi del co. 3 bis della LR 5/2010, gli interventi di cui al co.1 lett. c. non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali.
4. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della LR 5/2010 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

#### **Art 76. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER)**

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) corrispondono a quelli definiti all'art. 134, c.1, lett.h) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere anche comportanti la demolizione del medesimo. Tali interventi comprendono:
  - a. interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - b. interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;



- c. interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. b eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice del Paesaggio, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
- d. ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla LR 65, art. 134, co. 1, lett. i).
- e. interventi sulle strutture portanti verticali e orizzontali interne o esterne che possono portare al completo svuotamento dell'edificio, anche con modifica della sagoma ma senza aumenti volumetrici.

#### **Art 77. Ampliamento e sostituzione edilizia (AS: Av, As, Ap)**

1. Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) corrispondono a quelli definiti all'art. 134, co 1, lett.g) ed l) e all'art. 135 co.2 lett.e) della LR 65/2014, ossia rispettivamente:
  - a. *addizioni volumetriche (Av)* agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, anche in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") se ammessi dall'Art. 65 e dalle altre disposizioni delle presenti NTA.
  - b. *interventi di sostituzione edilizia (As)* intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione (a titolo di esempio, ricadono in questa categoria gli interventi di *demolizione con trasferimento di volumetria* riservati all'imprenditore agricolo-professionale di cui all'Art. 148 delle presenti NTA);
  - c. *interventi pertinenziali (Ap)*, riservati alle aree residenziali già edificate alla data di adozione della variante n.2, ossia quelle per le quali la Superficie utile lorda concessa (Sul, ora SE) non comprendeva la superficie non residenziale (Snr, ora SA). Gli interventi Ap comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento e anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 % della volumetria complessiva (Vtot) dell'edificio medesimo da utilizzarsi come rimessa o ripostiglio (RES2). In presenza di accessori già esistenti, gli interventi Ap sono possibili solo per la parte che concorre a raggiungere il 20% del Vtot. È sempre possibile però la sostituzione edilizia di tali volumi pertinenziali già esistenti, in modo da realizzare un volume unitario, anche con diversa collocazione all'interno del resede di riferimento, sempre nel rispetto delle regole generali (distacchi, rapporti di copertura e permeabilità, ecc.) di cui al Titolo II della parte II. Gli interventi di Ap comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;  
a tali tipi di interventi si aggiungono:
    - d. *gli ampliamenti una tantum (At)* riservati all'imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 148, co.2 delle presenti NTA.
2. Ogni intervento di AS deve essere corredato da uno studio della fattibilità geologica condotto in base alla vigente normativa.

#### **Art 78. Nuova edificazione di completamento (NEC) e Nuova Urbanizzazione (NU)**

1. Gli interventi di nuova edificazione di completamento (NEC) coincidono con gli "interventi di nuova edificazione, così come definita dall'art. 134, co1, lett. a), b), d) della LR 65/2014 realizzati nelle aree già servite dalle urbanizzazioni primarie.
2. Gli interventi di Nuova Urbanizzazione coincidono con gli interventi di cui al precedente comma qualora l'area interessata necessiti di essere servita da opere di urbanizzazione.

#### **Art 79. Ristrutturazione urbanistica (RiU)**

3. Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* corrispondono a quelli definiti all'art. 134, co 1, lett. f) della LR 65/2014, ossia sono quelli preordinati a ridefinire e sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione, nonché la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale,



4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
  - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
  - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
  - modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
  - modifica o trasformazione dei tracciati stradali.
5. In territorio urbanizzato gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente nell'ambito di strumenti attuativi il cui perimetro sia definito dal RU.

#### **Art 80. Nuove Piscine ad uso privato (NP)**

1. Le nuove piscine ad uso privato sono consentite, previo ottenimento del titolo abilitativo previsto, solo in alcune parti del territorio comunale, secondo le prescrizioni delle presenti norme. Qualora consentite, esse sono realizzate nel rispetto:
  - delle disposizioni della LR n./8 2006 e ss.mm. e ii. e del relativo Regolamento (DPGR n.23/R-2010);
  - dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, qualora l'intervento interessi aree sottoposte a provvedimenti di tutela della parte III dello stesso D.lgs.
2. In caso di ammissibilità, l'intervento dovrà essere corredato da uno studio di fattibilità geologica in base alla vigente normativa.
3. La realizzazione di piscine, non è comunque consentita qualora:
  - all'interno della proprietà oggetto di intervento sia già presente una piscina;
  - l'area di intervento sia interna ad una invariante strutturale di PS.
4. Nel caso in cui l'area di intervento ricada nell'area di pertinenza dei Beni Storici Artistici del PTCP Siena l'intervento richiederà la valutazione di cui all'art. 13.14 della disciplina del PTCP Siena.
5. Salvo ulteriori limitazioni inserite nelle NTA dei singoli Subsistemi Insediativi, nel territorio urbanizzato la realizzazione di piscine avviene con le stesse dimensioni e modalità previste per il territorio rurale di cui all'Art. 135.

#### **TITOLO V. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

##### **Art. 80 bis. Distanza dai confini**

1. 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.
2. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 1 nei seguenti casi:
  - all'interno del sub sistema insediativo dei centri storici;
  - negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di ampliamento e sostituzione edilizia (AS), per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
  - in caso di deroga a seguito di atto tra confinanti (come previsto dal Regolamento Edilizio), ma entro il limite minimo di 3 mt.
3. 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. 80 ter. (ex Art. 21). Distanza tra fabbricati**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. I volumi tecnici devono essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.
7. 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 aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

#### **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 il progetto edilizio o il piano attuativo 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 m<sup>3</sup>/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 SE 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**

1. 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 SE 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.
2. 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.

### 3. 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 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 purchè 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 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 Molinaccio e quella prevista del Capannone.
5. 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. LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO

### Titolo I. LA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### Capo I. Patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario

#### **Art 93. Definizione di patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario e regole di intervento**

1. Il patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario è costituito dagli immobili rientranti anche in una sola delle seguenti categorie:
  - immobili o a parti di essi sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d.lgs. 42/2004);
  - immobili o parti di essi sottoposti alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
  - immobili siti nel subsistema Centro Storico (CS) in quanto assimilate alle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 (centri storici);
  - gli edifici censiti, nel Piano Strutturale, come aggregati (nuclei storici) o beni storico architettonici del territorio aperto (BSA);
  - gli edifici censiti all'Allegato 2 alle presenti NTA e ricadenti in classe I e II;
  - edifici e manufatti realizzati prima del 1946 (ossia oltre settant'anni fa), con l'eccezione di quelli eventualmente censiti come "zone connotate da condizioni di degrado".
2. In tutti gli edifici di cui al co. 1 è consentita la manutenzione ordinaria (MO), la manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr), il Risanamento conservativo (RC) e, nei limiti consentiti, l'adeguamento o il miglioramento antisismico. La demolizione (con o senza ricostruzione) è consentita esclusivamente per gli edifici e manufatti edificati prima del 1946 dei quali sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, oppure lo stato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo. In territorio urbanizzato, tali edifici sono peraltro di regola oggetto di Progetti di Recupero Urbano da realizzarsi tramite progetti Unitari Convenzionati (PUC).
3. Ai sensi dell'art. 138 della LR 65/2014, co. 2, per gli edifici di cui al co. 1 gli interventi di MSr ed RC devono assicurare il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo che qualificano il valore degli immobili stessi. A tale scopo, i progetti degli interventi ad essi relativi devono documentare la presenza di tali elementi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la loro tutela e conservazione. In particolare, la documentazione prevista dal titolo abilitativo inerente la disciplina dell'attività edilizia (LR 65/2014) è integrata da:
  - descrizione analitica, corredata da documentazione fotografica, dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
  - descrizione analitica, corredata da documentazione fotografica, delle aree aperte intimamente connesse all'edificio e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
  - descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche recenti e degli eventuali elementi di interesse (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
  - quadro dettagliato delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative progettuali considerate; sul progetto saranno riportati graficamente o in lettere i vari materiali adoperati e le tecnologie. Qualora le opere comportino interventi alle strutture portanti dovrà essere prodotta verifica statica.
4. Per taluni Subsistemi, in relazione a taluni tipi di intervento, il RU può richiedere, in sostituzione della documentazione di cui al precedente co. 2, un più articolato Progetto di Restauro, così come definito all'Art 68 delle presenti NTA.
5. Il quadro riassuntivo delle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario ricadente nel territorio urbanizzato è contenuto al presente Titolo I, mentre per le



trasformazioni consentite sul patrimonio esistente al di fuori del territorio urbanizzato si rimanda alla successiva Parte Undicesima.

6. Negli edifici di cui al co. 1 sono in particolare vietati

- davanzali in marmo,
- l'apposizione di tubi esterni agli edifici e sfiati per gli scarichi di fumi da combustibile,
- infissi in alluminio e PVC;
- imbiancatura degli imbotti,
- uso di intonaci plastici e a buccia d'arancia,
- mensole delle coperture prefabbricate in cemento armato,
- insegne commerciali sporgenti o sistemate fuori dal vano dell'attività
- e quant'altro contrasti con l'ambiente architettonico e storico.

Qualsiasi intervento ammesso negli edifici di cui al co.1 deve essere inoltre coerente con la normativa edilizia di cui ai successivi commi da 7 a 14.

7. *Finiture delle murature esterne* a) nel caso di edifici originariamente intonacati si dovrà ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione di finiture con pietrame o mattoni a "faccia vista". Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli tipo terranova, plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati"), con malta di calce o bastarda e formazione di strato finale con malta di calce a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura. 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. La tinteggiatura dovrà essere a calce e colori minerali, con il mantenimento della coloritura originaria qualora corrisponda a quelle tradizionali della zona, ovvero recuperando una tinteggiatura precedente previa effettuazione di specifiche indagini stratigrafiche, ovvero, se non possibile, facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o rustiche. b) nel caso di edifici originariamente a mattoni o pietra a "faccia vista" dovranno essere mantenute e/o ripristinate le condizioni originarie.
8. *Elementi decorativi* 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, testimoniale o ambientale, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili. Per il loro consolidamento, pulizia, ripristino e parziale e limitato rifacimento delle parti irrecuperabili, si dovranno utilizzare preferibilmente materiali e tecnologie originari; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra analoga e lavorata come l'originale. Ugualmente dovranno essere conservate e riportate allo stato originario eventuali finiture interne di particolare pregio (decorazioni pittoriche, cornici, ecc.). Non possono essere realizzati nuovi elementi di finitura e dovranno essere rimossi, se realizzati di recente, elementi quali pensiline, zoccoli, rivestimenti, cornici, davanzali e soglie in pietra o cemento e comunque tutti quelli impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio. Non è consentito riportare a vista elementi della tessitura muraria, quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra. Dovranno altresì essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi in metallo come grate, inferriate, roste, parapetti di balconi, cancellate e simili.
9. *Infissi esterni* Gli infissi esterni dovranno essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche. Nuovi infissi dovranno essere realizzati in legno verniciato nei colori tradizionali o al naturale, con sezioni e partiture proprie della tipologia originaria.
- a. i dispositivi di oscuramento dovranno essere di tipo tradizionale con "scuretti" interni, ovvero, quando appropriate, persiane con sezioni, sagome e partiture tradizionali, a due ante, di costruzione artigianale in legno verniciato a corpo nel colore tradizionale verde (altri colori potranno essere di volta in volta valutati) e con esclusione di finitura "al naturale" o "macchiato";
  - b. le porte e portoni esterni dovranno essere realizzati nelle forme tradizionali in legno verniciato; nel caso di presenza di cornici in pietra o altro materiale, questi dovranno essere impostati sul filo interno delle mazzette; in ogni caso sono escluse le controporte in genere sul filo esterno del muro;



- c. per particolari aperture e situazioni architettoniche particolari, su giudizio della commissione comunale, oppure per la sostituzione di vetrine da negozio in alluminio, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Le eventuali serrande di protezione. Necessarie per le unità funzionali commerciali e/o artigianali, potranno essere inserite purché ciò, compatibilmente con il tipo d'intervento consentito, non generi la modifica della foratura esistente ovvero non pregiudichi la possibilità di riportarle alle condizioni originarie e comunque nel rispetto del decoro dell'edificio.
- d. sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", i serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.
10. *Scale esterne* Per scale esterne di impianto originale dovranno essere mantenute e/o ripristinate le caratteristiche di finitura originali.
11. *Coperture* Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pianelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, in caso di totale degrado, deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23.11.2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.
12. *Gronde* Dovranno essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. In particolare dovrà essere mantenuto ogni tipo di decorazione e ogni particolare costruttivo tradizionale (ad es. per l'appoggio delle coperture). Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali. I canali di gronda dovranno essere in rame a sezione circolare.
13. *Sistemazioni esterne* Gli interventi sugli spazi esterni (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo alle pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie originari. 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, ecc.), compresi le pergole ed i filari di vite maritata. In particolare:
- a. *pavimentazioni e marciapiedi* - il ripristino o la realizzazione di pavimentazioni dovrà avvenire mediante lastronate tradizionali in pietra o in cotto; nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad opus incertum, tipo porfido) o in mezzane o sestini. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture; i marciapiedi realizzati per motivi igienico funzionali dovranno svilupparsi con maggiore profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti.
- b. *Arredo vegetazionale* - Sono ammesse le specie arboree ed arbustive tipiche del luogo, quali: ulivo, noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, ecc., con esclusione di conifere estranee all'ambiente tradizionale; bosso, rosmarino, biancospino, lavanda, glicine, rose, ecc.
- c. *recinzioni*.
- le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto. Sono inoltre ammesse quelle costituite da tradizionali muretti, oppure da siepi vive, nelle specie tradizionali, con esclusione di reti a maglia sciolta. In particolare:
  - 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 a facciavista; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligatoria e comunque di forme non geometriche.

Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi (edifici di origine rurale e ville) sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.)

#### 14. Elementi e impianti tecnologici

- a. pavimentazioni - ove siano presenti pavimentazioni in materiali tradizionali (cotto, pietra, ecc.) o con altri materiali di valore, questi dovranno essere mantenuti e/o ripristinati anche mediante l'eventuale integrazione e/o sostituzione con i materiali originari;
- b. controsoffitti - non possono essere controsoffittati i vani a tetto e comunque tutti quelli che presentano elementi decorativi o costruttivi di pregio.

15. Il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici. Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente posizionati e occultati.

16. **Per tutti gli edifici schedati di cui all'Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore, devono essere rispettate le norme in esso contenute per qualsiasi intervento, a partire dalla Manutenzione Ordinaria.**

17. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio di valore storico, possono essere autorizzate altezze interne dei locali inferiori a mt 2,70 (e a mt 2,40 per bagni e disimpegni) e rapporti aeroilluminanti inferiori a 1/8 (area delle finestre in relazione a quella del pavimento della stanza) e comunque diversi ai quelli di cui all'art. 56 – "Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali - norme comuni a tutti i piani" del Regolamento Edilizio comunale. In particolare, per immobili di particolare pregio storico e architettonico sottoposti a vincoli di non modificabilità delle aperture esterne possono essere consentite deroghe a condizione che vi sia un progetto di intervento edilizio che garantisca, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio ottenibili prevedendo una maggiore superficie dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata illuminazione, con impianti di illuminazione autonomi, e una adeguata ventilazione resa possibile dalla dimensione, tipologia e localizzazione delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. La verifica della sussistenza di tali condizioni abilitanti è affidata al parere della Commissione per il Paesaggio, o direttamente della Soprintendenza, se tenuta ad esprimersi.

### **Art 94. *Subsistema 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 PS e in particolare i Centri Storici di Torrita e Montefollonico che - ancora cinti da mura e accessibili solo dalle porte di origine medievale - rappresentano per il loro grado di conservazione dell'impianto urbanistico, delle vere e proprie monumentalità. L'insediamento è quello tipico di crinale a somiglianza di tutti i nuclei antichi dell'area, posti sui rilievi, all'incirca sulla isoipsa dei 300 m., per ragioni di sicurezza militare e di difesa dalle acque. All'interno dei centri si deve registrare il pesante esodo della residenza e delle attività commerciali che rendono marginali i due contesti e prefigurano la necessità di un processo di riqualificazione e valorizzazione. Pertanto il Piano Strutturale finalizza la gestione e trasformazione urbanistica nel Subsistema CS prevalentemente al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a. valorizzazione dei sistemi urbani storici come centralità identitarie e polarità turistiche;
- b. recupero del patrimonio edilizio anche per funzioni di residenza stabile per favorire un ritorno ad abitare i centri storici;
- c. riqualificazione dello spazio pubblico;



- d. promozione per la localizzazione all'interno dei centri storici delle attività complementari alla residenza quali artigianato di servizio, esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività ricettive, strutture ricreative, ecc.;
  - e. creazione di un sistema di fruizione basato sui "castelli" centrato sulla presenza delle strutture "fortificate chiuse" dell'antica Repubblica di Siena.
2. Il sub sistema corrisponde alle zone territoriali omogenee "A",
3. Ai fini del perseguimento di questi obiettivi, la Variante n. 2 mette in campo i seguenti interventi:
- RE 5 Recupero come pubblica piazza dell'area di sedime dell'ex Cinema Trieste, presso Chiesa della Madonna della Pace nel Centro Storico, di cui all'art. 252;
- RE 6 Riqualficazione delle Mura del Centro Storico a Porta a Pago grazie ad abbattimento volumi edilizi incongrui, di cui all'art. 253.
4. In generale, per gli edifici ricompresi in questo subsistema, sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento:
- Manutenzione ordinaria (MO)
  - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
  - Restauro e risanamento conservativo (RC) con Progetto di Restauro (PR).
  - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro.
5. Qualsiasi intervento ammesso nel subsistema CS deve essere coerente con la normativa edilizia di cui al precedente articolo 93 bis.
6. Nel subsistema CS non è consentita la realizzazione di piscine private esterne.
7. Qualsiasi intervento previsto a Montefollonico deve essere compatibile con le specifiche prescrizioni del vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportate all'Art 26.
8. Gli eventuali frazionamenti di unità immobiliari residenziali esistenti non potranno produrre unità di Superficie utile (SU) minore di mq. 50.
9. Nel sub-sistema dei centri storici CS non sono ammesse attività commerciali di media e grande distribuzione (CD2 e CD3) bensì solamente gli esercizi di vicinato, realizzati in modo coerente con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati.
10. Nel Subsistema insediativo CS i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzati ai sensi della L n.122/1989 sono ammessi solo a Torrita e solo all'esterno dell'anello individuato dalla passeggiata Garibaldi, compatibilmente con la possibilità di un buon inserimento nel contesto paesaggistico e con la fattibilità geologica dell'intervento.

## **Capo II. Patrimonio edilizio recente**

### **Art 95. Subsistema insediativo ad assetto consolidato (SC)**

1. Si tratta delle espansioni recenti, a prevalente carattere residenziale, che si sono sviluppate in contiguità ai tessuti storici, intorno alla città murata. Realizzato per la maggior parte dal 1954 in poi, questo subsistema è caratterizzato da villini isolati nel lotto di pertinenza, o - nei tessuti più recenti - da case a schiera. Da rilevare un assetto rimasto incompiuto con una viabilità elementare su strade di impianto che hanno come unico sbocco quello sulla strada maestra. Pertanto il Piano Strutturale finalizza la gestione e trasformazione urbanistica nel Subsistema SC prevalentemente al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a. riqualficazione del tessuto urbano;
  - b. riordino delle funzioni privilegiando la residenza e le attività connesse e compatibili;
  - c. riorganizzazione degli ingressi dalla viabilità territoriale;
  - d. riqualficazione dell'asse Mazzini-Traversa Valdichiana come asse urbano;
  - e. potenziamento della rete stradale interna per facilitare la mobilità locale;



- f. riqualificazione dello spazio pubblico e localizzazione di aree centrali come luoghi da adibire alla socializzazione;
  - g. elevare l'abitato a centro urbano con la localizzazione di attività complementari alla residenza quali: artigianato di produzione di beni connessi con le persone, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie (uffici), strutture culturali, strutture ricreative, attività ricettive;
  - h. recupero delle aree dismesse o abbandonate poste in adiacenza del centro storico;
  - i. potenziamento dell'attività ricettiva di tipo alberghiero a supporto del turismo e delle attività economiche;
  - j. favorire il trasferimento delle attività non compatibili con l'area residenziale con la trasformazione dei sistemi edilizi.
2. Il Subsistema SC corrisponde alla Zona Omogenea B di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.
3. Ai fini del perseguimento di questi obiettivi, oltre a quelli già approvati con la Variante n.1 (riportati alla Parte Settima delle presenti NTA), il RU, con la Variante n. 2, mette in campo i seguenti nuovi interventi, normati nella Parte Nona:
- Progetti Unitari Convenzionati PUC 1, 2, 3, 29, 30, 31, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45;
  - Completamenti residenziali CR 1, 6, 7, 9, 10, 12;
  - Ampliamenti e/o sostituzioni residenziali ASr1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;

La Variante n.3, dal canto suo, aggiunge l'intervento PUC R5 "Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria" (che interessa anche il subsistema SL), sempre normato nella Parte Nona.

Una volta realizzati, questi interventi seguiranno le regole di gestione del subsistema insediativo in cui ricadono.

4. A integrazione dei precedenti interventi, il RU mette in campo le seguenti azioni:
- a. possibilità di completamento degli edifici residenziali realizzati con cubatura inferiore a 0,50 mq SE/mq SF nei lotti interclusi e 0,35 nei lotti a margine dell'abitato, di cui ai successivi commi da 5 a 9;
  - b. possibilità di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.e ii.;
  - c. interventi edilizi in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") e ss.mm.ss., se ammesse dall'art. 65 delle presenti NTA;
  - d. Interventi pertinenziali (Ap) così come definiti all'art. 77, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
    - non sia stato effettuato nessun cambio di destinazione d'uso da RES 2 a RES 1 negli ultimi 30 anni dalla presentazione della domanda;
    - vengano demoliti tutti i volumi realizzati senza titolo legale e che non abbiano ottenuto la concessione edilizia in sanatoria;
    - l'indice di edificabilità fondiaria IF finale risulti inferiore a: 0,5 mq SE per mq SF.

E' comunque ammessa la realizzazione di nuove autorimesse interrato, compatibilmente con l'inserimento nel contesto e con la fattibilità geologica.

5. I proprietari di edifici residenziali che non ricadono in altre fattispecie di cui all'art. 3, e che sono stati realizzati utilizzando potenzialità edificatorie con Indice di edificabilità fondiaria (IF) inferiori a quelli previsti al co.1 dell'art. 249 possono richiedere alla AC - con le modalità di cui ai successivi commi 6, 7, 8 e 9 - l'utilizzo delle potenzialità residue, con le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni (RES) e attività produttive e di servizio (AI2, CD1, DS, TR), purché non producano rumori o esalazioni o scarichi molesti o concentrazioni di traffico motorizzato. Non sono consentiti depositi o magazzini all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona. Gli ampliamenti di cui al precedente comma 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:



- a. alla verifica della fattibilità geologica (geomorfologica, sismica, idraulica) dell'intervento, in base alle normative vigenti;
  - b. ad una verifica del valore storico, architettonico e testimoniale dell'edificio principale interessato e del contesto paesaggistico in cui è inserito da parte degli organi comunali competenti;
  - c. all'ottemperanza di qualsiasi altro vincolo di natura ambientale o urbanistica vigente.
6. La richiesta di completamento di cui al precedente comma deve essere accompagnata dalla seguente documentazione.
- a. individuazione degli estremi catastali e della superficie del lotto da assumere come riferimento, che deve corrispondere a quella esistente al momento della originaria autorizzazione o concessione a costruire;
  - b. indicazione della potenzialità edificatoria teorica risultante dalla applicazione dell'indice di edificazione fondiaria (IF) di 0,50 mq SE/mq SF;
  - c. indicazione puntuale degli eventuali vincoli urbanistico-ambientali su di essi insistenti, nonché delle eventuali servitù o asservimenti della superficie del lotto ad altri lotti edificati.
  - d. indicazione della fattibilità geologica dell'intervento, in funzione della pericolosità geologica, sismica e idraulica del territorio;
  - e. descrizione dello stato attuale del lotto, con indicazione puntuale dei volumi presenti (il computo deve essere redatto utilizzando i parametri di calcolo vigenti, di cui alla parte prima delle presenti NTA), e degli usi delle superfici scoperte, specificando se si tratta di superfici permeabili o impermeabili, e degli arredi vegetali;
  - f. calcolo delle volumetrie residue ed elaborati progettuali inerenti le loro modalità di utilizzo, redatti in scala 1:50 ed estesi all'intera superficie del lotto, con particolari in scala 1:20.
  - g. dimostrazione che il lotto libero non sia già asservito ad altri volumi realizzati, anche tramite verifica della corrispondenza dei volumi dei lotti limitrofi agli IF stabiliti dagli strumenti urbanistici che li hanno autorizzati. In caso di volumi limitrofi oggetto di sanatoria edilizia, appartenenti o appartenuti allo stesso proprietario, si considera come riferimento l'IF del lotto residenziale più vicino edificato regolarmente.
7. Il progetto della addizione o sostituzione edilizia dovrà rispettare i seguenti requisiti e parametri:
- Indice di copertura (IC) < 25%
  - Indice di permeabilità fondiaria (IPF) > 40%
  - Altezza massima (Hmax) = se accorpati all'edificio esistente, non superiore all'altezza di quest'ultimo; se edificati separatamente < = 6 ml;
  - Distanza dai confini = 5 ml, salvo atto di assenso con il proprietario confinante, registrato e trascritto;
  - Distanza degli edifici dalle strade = 5 ml
  - Distanza fuori terra tra edifici (DE) = 10 ml;
  - i volumi aggiuntivi saranno previsti esclusivamente fuori terra la realizzazione delle addizioni edilizie non dovrà comportare l'abbattimento di alberature di alto fusto o comunque di vegetazione di pregio;
  - le addizioni edilizie dovranno essere collocate in coerenza con la sagoma dell'edificio esistente, senza modificare gli elementi ordinatori del prospetto originario;
  - in caso di contestuale frazionamento delle unità immobiliari preesistenti dovrà essere rispettata la disciplina degli Art 49 e 51 delle presenti NTA, senza possibilità di monetizzazione degli standard di parcheggi privati previsti;
  - a sistemazione avvenuta, il lotto dovrà presentare un unico accesso carrabile per ogni unità abitativa;
  - è obbligatoria l'eliminazione di tutti i volumi precari e incongrui eventualmente insistenti sul lotto.
8. Per gli edifici commerciali (CD1) ad un solo piano ricadenti nel 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.
9. Nelle aree paesaggisticamente vincolate, la documentazione di cui ai co. 5 e 6 viene valutata dalla Commissione per il Paesaggio (CP), che formula un parere preventivo: in caso di valutazione positiva, il proponente è abilitato a presentare la richiesta definitiva, allegando a corredo gli elaborati richiesti per gli interventi diretti di nuova edificazione. La Commissione valuta in particolare la qualità degli esiti architettonici della addizione volumetrica.
10. Oltre agli interventi specifici elencati al precedente co.3, negli edifici ricompresi in questo subsistema sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- Manutenzione ordinaria (MO);
  - Manutenzione straordinaria (MS);
  - Risanamento conservativo (RC);
  - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
  - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
  - Ampliamento e sostituzione (AS), inclusa la demolizione con ricostruzione, solo alle condizioni di cui ai precedenti commi da 4 a 7, e qualora ammessi dagli studi di fattibilità geologica.
11. Nel subsistema ad assetto consolidato SC, sono ammesse piccole e medie strutture di vendita (CD1 e CD2), con le facilitazioni - in merito agli standard di parcheggi pubblici - di cui all'Art 49.
12. All'interno del subsistema ad assetto consolidato SC non sono consentiti nuovi esercizi commerciali per la distribuzione dei carburanti.
13. La realizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art 80 delle presenti NTA, di nuove piscine (NP) private è consentita solo a complemento delle seguenti destinazioni d'uso:
- per strutture ricettive TR1 o attività ricettiva di albergo diffuso come disciplinato dalla LR n. 71/2013, entro il limite dimensionale di 72 mq;
  - per le residenze private, entro il limite di 60 mq.
14. Per ogni fabbricato di nuova costruzione, e per le unità abitative risultanti da frazionamenti, la dimensione minima dell'alloggio non può essere inferiore a 50 mq di superficie utile (SU).
15. Qualsiasi intervento previsto nella parte di territorio del subsistema interessato dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04 apposto con D.M. 03/11/1970, denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" deve osservare le specifiche prescrizioni riportate all'Art 26.
16. Nel Subsistema insediativo SC, qualora ricadente nel Territorio Urbanizzato, sono ammessi i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzati ai sensi della L. n.122/1989, compatibilmente con l'inserimento nel contesto e con la fattibilità geologica.

#### **Art 96. Subsistema insediativo ad assetto lineare (SL)**

1. Sono le parti del tessuto insediativo che si è formato lungo la viabilità secondaria o podereale, con inspessimenti nei punti di incrocio. L'urbanizzazione in direzione lineare ha spesso portato ad inglobare, nelle sue propaggini, episodi significativi di edilizia rurale. La scarsa caratterizzazione morfologica e tipologica delle edificazioni, ha prodotto un tessuto urbanizzato disorganico, con forti elementi di conflitto con il sistema rurale circostante, creando un margine disgregato con forti elementi di degrado per l'eterogeneità delle situazioni. Pertanto il Piano Strutturale finalizza la gestione e trasformazione urbanistica nel Subsistema SL prevalentemente al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a. riqualificazione del tessuto urbano con eventuali ricuciture al fine di ottenere un sistema compatto;



- b. riqualificazione dei margini dell'insediamento a contatto del sistema rurale in termini di qualità paesaggistica;
- c. riqualificazione della rete viaria con potenziamento della sede stradale ed opportune sistemazioni paesistiche a verde;
- d. limitare la diffusione di tale processo di urbanizzazione;
- e. Potenziare la funzione abitativa con una opportuna dotazione di servizi complementari;
- f. Stabilire connessioni spaziali ed areali fra sistemi funzionali diversi.

2. Il sub sistema corrisponde alle zone territoriali omogenee B.

3. Ai fini del perseguimento di questi obiettivi, la Variante n. 2 ha previsto i seguenti nuovi interventi, normati nella Parte Nona delle presenti NTA:

- Progetti Unitari Convenzionati PUC 32, 44 e 46;
- Completamenti residenziali CR 11;
- Ampliamenti e/o sostituzioni residenziali ASr 4, 5;

La Variante n.3, dal canto suo, aggiunge l'intervento PUC R5 "Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria" (che interessa anche il subsistema SC), sempre normato nella Parte Nona.

Una volta realizzati, questi interventi seguiranno le regole di gestione del subsistema insediativo in cui ricadono.

4. Ad integrazione dei precedenti interventi, il RU mette in campo le seguenti azioni:

- a. possibilità di completamento degli edifici residenziali realizzati con cubatura inferiore a 0,35 mq SE/mq SF, secondo le stesse regole previste per il Subsistema SC (Art 95, commi da 5 a 9);
- b. possibilità di recupero residenziale dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.e ii.;
- c. interventi edilizi in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") e ss.mm.ss., se ammesse dall'art. 26 delle presenti NTA;
- d. Interventi pertinenziali (Ap) così come definiti all'art. 77, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - non sia stato effettuato nessun cambio di destinazione d'uso da RES 2 a RES 1 negli ultimi 30 anni dalla presentazione della domanda;
  - vengano demoliti tutti i volumi realizzati senza titolo legale e che non abbiano ottenuto la concessione edilizia in sanatoria;
  - l'indice di edificabilità fondiaria IF finale risulti inferiore a: 0,4 mq SE per mq SF.

E' comunque ammessa la realizzazione di nuove autorimesse interrato, compatibilmente con l'inserimento nel contesto e con la fattibilità geologica.

5. Gli eventuali frazionamenti di unità immobiliari esistenti non potranno produrre unità di Superficie utile (SU) minore di mq. 70.

6. Nel sub sistema ad assetto lineare SL non sono consentite le attività di media e grande distribuzione commerciale (CD2 e CD3), mentre quelle di vicinalo (CD1) sono limitate alle attività di pubblico esercizio e somministrazione, con le facilitazioni per gli standard di parcheggi di cui all'Art 49.

7. Nel Subsistema insediativo SL, qualora ricadente nel Territorio Urbanizzato, sono ammessi i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzati ai sensi della L. n.122/1989, compatibilmente con l'inserimento nel contesto e con la fattibilità geologica.

8. Oltre agli interventi specifici elencati al precedente co.3, negli edifici ricompresi in questo subsistema sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Risanamento conservativo (RC);



- Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
- Ampliamento e sostituzione (AS), inclusa la demolizione con ricostruzione, solo alle condizioni di cui al precedente comma 4, lett. a., qualora ammessi dagli studi di fattibilità geologica.

### **Art 97. Sub sistema insediativo ad impianto singolare (SS)**

1. Sono così definiti i micronuclei sviluppatasi per aggiunte / trasformazioni /nuove edificazioni puntuali nel territorio, spesso a partire da edifici deruralizzati. Gli insediamenti pertanto assumono caratteri tra di loro molto diversi: 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. In molti punti, la sovrapposizione di funzioni opposte produce, nell'uso del suolo, processi di alterazione dei caratteri strutturali del paesaggio. Pertanto il Piano Strutturale finalizza la gestione e trasformazione urbanistica nel Sub sistema SS prevalentemente al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a. limitare al massimo la diffusione edilizia destinando alla residenza solo il patrimonio esistente;
  - b. rafforzare l'identità territoriale dei luoghi;
  - c. riqualificare le situazioni di maggior degrado con la riorganizzazione delle funzioni;
  - d. adeguare con opportune sistemazioni gli spazi aperti e i limiti lungo la viabilità per migliorare le connessioni con il territorio agricolo circostante.
2. Il sub sistema SS corrisponde alle zone territoriali omogenee B.
3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di PS la Variante n. 2 riduce al minimo gli interventi, limitati al solo completamento residenziale CR8, normato alla Parte Nona delle presenti NTA.
4. Sono tuttavia consentiti interventi pertinenziali (Ap) così come definiti all'art. 77, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - non sia stato effettuato nessun cambio di destinazione d'uso da RES 2 a RES 1 negli ultimi 30 anni dalla presentazione della domanda;
  - vengano demoliti tutti i volumi realizzati senza titolo legale e che non abbiano ottenuto la concessione edilizia in sanatoria;
  - l'indice di edificabilità fondiaria IF finale risulti inferiore a: 0,3 mq SE per mq SF.
5. Gli eventuali frazionamenti di unità immobiliari esistenti non potranno produrre unità di Superficie utile (SU) minore di mq. 70.
6. 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.
7. Nel Subsistema insediativo SS, qualora ricadente nel Territorio Urbanizzato, sono ammessi i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzati ai sensi della L. n.122/1989, compatibilmente con l'inserimento nel contesto e con la fattibilità geologica.
8. Oltre agli interventi specifici elencati al precedente co.3, negli edifici ricompresi in questo subsistema sono ammessi i seguenti tipi di intervento:



- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);

#### **Art 98.    *Subsistema insediativo produttivo (SP)***

1. Sono così indicate le aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale (AI), che talvolta includono anche la presenza di piccole quote di residenza e di attività terziarie. Esso si concentra a nord-est dell'abitato di Torrita, lungo la strada provinciale in località Alberello-Molinaccio, nella omonima UTOE 2 "Torrita industriale Alberello Molinaccio". Per la modalità con cui si è formato, il sub sistema insediativo produttivo presenta i caratteri degli insediamenti specializzati, sebbene in alcune parti stia assumendo i caratteri dell'insediamento misto (parco di attività integrate, ad esempio: vendita veicoli, riparazione veicoli e residenza degli esercenti). Pesante è il carico urbanistico prodotto dalla congestione dei flussi di traffico sulla unica viabilità principale, sulla quale la pluralità di accessi crea situazioni di criticità e di pericolo. Da rilevare l'eccessiva impermeabilizzazione delle aree di pertinenza adibite a piazzale e la scarsa attenzione al sistema drenante esistente. Pertanto il Piano Strutturale ha finalizzato la gestione e trasformazione urbanistica nel Subsistema SP prevalentemente al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a. Razionalizzazione del sistema industriale con interventi di riqualificazione e protezione ambientale;
  - b. Creazione di corridoi filtro e fasce antirumore per mitigare gli effetti negativi;
  - c. Riqualificazione delle aree libere migliorando le delimitazioni dei lotti;
  - d. Facilitare le possibili integrazioni fra il settore industriale e quello dell'artigianato;
  - e. Consolidare il comparto produttivo favorendo la localizzazione di nuove realtà produttive;
  - f. Valorizzazione delle attività economiche con il potenziamento di quelle terziarie di gestione e progettazione e di quelle commerciali;
  - g. Incentivare l'introduzione di elementi di innovazione con attività di tipo terziario;
  - h. Potenziare gli spazi per i servizi alle imprese;
  - i. Favorire l'integrazione con le realtà produttive degli altri comuni;
  - j. Riqualificare la viabilità come asse di servizio al sistema produttivo potenziando i raccordi con la nuova viabilità.
2. In particolare, i propositi del RU nel declinare i precedenti obiettivi per questo subsistema sono:
  - risolvere i problemi che affliggono la circolazione sia alla grande scala, come l'inadeguatezza delle arterie che servono in particolare l'area industriale Alberello-Molinaccio (UTOE 2) e quella, più piccola denominata "il confino" (UTOE4) a sostenere il traffico di mezzi pesanti), sia alla piccola scala (presenza di diverse strade a fondo chiuso, da rammagliare tra loro);
  - rendere disponibili nuovi spazi sia per l'espansione delle aziende che ne hanno fatto richiesta, sia per l'insediamento di nuove aziende,
  - migliorare gli standard ambientali l'inserimento paesaggistico, in linea con le indicazioni del PIT-PPR.
  - assecondare la tendenza in atto alla creazione di una zona a carattere misto riscontrabili sulla Traversa Valdichiana e sulla Via Aldo Moro.
3. Il sub sistema SP corrisponde alle zone territoriali omogenee D di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444, e le regole di cui al presente articolo valgono anche per le parti di tale sub sistema localizzate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui ai commi 1 e 2, la Variante n.2 mette in campo i seguenti nuovi interventi, normati nella Parte Nona delle presenti NTA:
  - Piani Attuativi PA1, PA2;
  - Progetti Unitari Convenzionati PUC 33, 34, 35, 47;
  - Ampliamenti e/o sostituzione produttiva ASp1, 2.



4. Data la rilevanza del paesaggio comunale, nelle nuove edificazioni (NEC) e nei recuperi si dovrà porre particolare attenzione ai seguenti temi, suggeriti dal PIT-PPR:
- al disegno architettonico, possibilmente ispirato ai modelli insediativi della manifattura del paesaggio toscano delle colline (tabaccaie, fomici...);
  - alla coloritura esterna dei fabbricati, che dovrà privilegiare colori neutri o naturali;
  - alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti;
  - alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo;
  - alle recinzioni, che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente;
  - al posizionamento delle alberature di alto fusto e degli arbusti da mettere a dimora, che deve essere tale sia da mitigare l'impatto paesaggistico sia da abbattere le polveri ed il rumore lungo il confine verso la strada;
  - alla schermatura degli edifici e degli spazi produttivi con filari di alberi e siepi arborate che ne riducano la percezione dal paesaggio circostante.
5. I proprietari di edifici produttivi o per attività terziarie appartenenti al subsistema SP che non ricadono in altre fattispecie di intervento di cui all'art. 3, e che sono stati realizzati utilizzando potenzialità edificatorie con Indice di copertura (IC) inferiore al 45% possono richiedere alla AC - con le modalità di cui ai successivi commi 6, 7 e 8 - l'utilizzo delle potenzialità residue, con le destinazioni d'uso già consentite nel presente articolo. 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. Qualora parte del lotto generatore dell'ampliamento territorio ricada in TNU, l'ampliamento va edificato in aderenza al capannone principale esistente.
6. La richiesta di completamento di cui al precedente comma deve essere accompagnata dalla seguente documentazione.
- a. individuazione degli estremi catastali e della superficie dei lotti da assumere come riferimento, (incluse particelle catastali limitrofe ancora inedificate e dello stesso proprietario) indicando le superfici coperte SC già autorizzate;
  - b. indicazione della potenzialità edificatoria teorica, in termini di Superficie Edificabile (SE), risultante dalla applicazione dell'indice di Copertura del 45%;
  - c. indicazione puntuale degli eventuali vincoli urbanistico-ambientali su di essi insistenti, nonché delle eventuali servitù o asservimenti della superficie del lotto ad altri lotti edificati;
  - d. indicazione della fattibilità geologica dell'intervento, in funzione della pericolosità geologica, sismica e idraulica del territorio;
  - e. descrizione dello stato attuale del lotto, con indicazione puntuale delle superfici e dei volumi presenti (il computo deve essere redatto utilizzando i parametri di calcolo vigenti, di cui alla parte prima delle presenti NTA), e degli usi delle superfici scoperte, specificando se si tratta di superfici permeabili o impermeabili, e degli arredi vegetali;
  - f. calcolo delle SE residue ed elaborati progettuali inerenti le loro modalità di utilizzo, redatti in scala 1:50 ed estesi all'intera superficie del lotto, con particolari in scala 1:20.
7. Il progetto della addizione edilizia dovrà rispettare i requisiti, parametri e standard edilizi di cui alla parte terza.
8. E' obbligatoria l'eliminazione di tutti i volumi abusivi, e/o precari e/o incongrui eventualmente insistenti sul lotto.
9. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi, nel subsistema SP sono ammessi di norma i seguenti interventi:
- Manutenzione ordinaria (MO);
  - Manutenzione straordinaria (MS);
  - Restauro e risanamento conservativo (RC);
  - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);



- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
  - Ampliamento e sostituzione edilizia (AS) solo nei casi esplicitamente previsti dal RU.
10. Salvo specifiche differenti previsioni contenute nelle Schede progetto di cui all'Allegato 1, gli interventi di NEC, RER e di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) devono rispettare i seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura (IC) < 45%
  - Distanza dai confini = 5 ml
  - Altezza massima edifici (H max) = 7,00 ml, con possibilità di un interpiano (H min 2.70); se necessario, l'altezza di eventuali canne fumarie, carri-ponte ed altre attrezzature impiantistiche speciali potrà raggiungere un massimo di 10 ml, e solo previa autorizzazione della Conferenza dei servizi interna all'AC.
  - Indice di permeabilità fondiaria (IPF) > 20%;
  - Densità arborea >= 1 pianta di alto fusto ogni / 200 mq di Superficie scoperta (SF-SC); le essenze da utilizzare sono scelte tra quelle indicate all'Art 107 delle presenti NTA.
  - parcheggi privati: secondo i parametri indicati, per ciascuna destinazione d'uso, all'Art 49 delle presenti NTA.

Devono inoltre esser ridotte allo stretto necessario le eventuali modificazioni del preesistente piano di campagna e adottate preferenzialmente coperture in laterizi, oppure con "effetto coppo" o elementi architettonici di copertura integrati a pannelli fotovoltaici o solari.

11. Nei nuovi insediamenti di cui al co. 3 sono consentite destinazioni d'uso quelle Artigianali-Industriali (AI) e di Commercio all'Ingrosso (CI) di cui all'Art. 48 bis delle presenti NTA; tali destinazioni **includono spazi per la vendita dei prodotti dell'attività non superiori al 20% della SE 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,
  - SE 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 per uso abitativo di una parte dei locali con destinazione AI esistenti, ivi compresa la parte utilizzata per attività terziarie connesse alla produzione (ufficio), 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 AI sia per la parte adibita a residenza, sia per quella eventualmente adibita a spazio espositivo dei propri prodotti;

12. Fatte salve le disposizioni del precedente comma, l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso (CI) e di vendita al dettaglio (CD1) 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.
13. Nelle aree non ancora edificate del subsistema SP ricadenti nella UTOE n.2 "Area produttiva Alberello-Molinaccio" è consentito inoltre l'insediamento di attività commerciali al dettaglio CD1 (inclusi pubblici esercizi e ristoranti) o medie e strutture commerciali di vendita CD2, nei limiti delle disponibilità del PS (2.500 mq di SE totali per entrambe le taglie). Stante tale limitata quantità di SE, il RU – per assegnarlo ad operatori effettivamente interessati – ricorrerà ad un apposito bando pubblico adeguatamente pubblicizzato (con evidenza sul sito istituzionale comunale, albo pretorio on-line e mezzo diffusione nei luoghi di aggregazione e sulla stampa) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.
14. Nei casi degli edifici destinati ad uso industriale e artigianale (AI) o commerciale all'ingrosso (CI) aventi il fronte e gli accessi prospicienti la via Traversa Val di Chiana Est (SP 327) o la Via Aldo Moro, è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il commerciale (CD1 e CD2) e/o direzionale (DS) o per ricettività turistica alberghiera (TR1) fino ad un massimo di 20 posti letto (pari a 500 mq SE), per tutta o per parte della SE 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".
15. Per ottenere il cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale, direzionale o ricettiva di cui al comma precedente, i proprietari dovranno sottoscrivere convenzione/atto d'obbligo, con il quale si impegnano 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
16. 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
17. Per gli altri cambi di destinazione d'uso possibili si rimanda al precedente Art. 48 bis. Nelle aree di pertinenza di edifici appartenenti al sub sistema 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
18. Nel subsistema Produttivo (SP) le piccole e medie strutture di vendita (CD1 e CD2) godono del regime agevolato per il reperimento di parcheggi di cui all'Art 49.



### **Art 99. Interventi sempre ammessi in territorio urbanizzato**

1. Nel territorio urbanizzato sono 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, 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 ricostruttiva (REC);
  - la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.
2. Nelle aree ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato (TU) ma non assegnate a nessun subsistema insediativo di cui al Titolo I della Parte IV (fondo bianco in tavv RUvar2), in considerazione della loro prossima probabile deperimetrazione e riclassificazione come TNU in sede di redazione del Piano Strutturale Intercomunale e in applicazione delle norme vigenti, valgono alternativamente:
  - a. o le regole inerenti i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 157;
  - b. o le regole di gestione delle funzioni non agricole in territorio rurale di cui all'art. 162, co.6, lett.b.
3. Nelle aree coltivate a livello amatoriale (oliveti, frutteti, orti urbani, ecc.) ricadenti nel territorio urbanizzato, il RU persegue obiettivi di riqualificazione del paesaggio attraverso il miglioramento della qualità dei manufatti già esistenti con funzione di ripostigli per attrezzi e pertanto ne consente il recupero coerentemente alle indicazioni di cui ai successivi commi.
4. Subordinatamente all'ottenimento del preventivo atto di assenso della CP – che dovrà verificare lo stato dei luoghi e la loro natura di area coltivata - per gli edifici esistenti a servizio dei fondi sono ammessi interventi di demolizione delle cubature legali esistenti ed il loro successivo accorpamento/ricostruzione anche in diversa posizione, se più congrua paesaggisticamente, come nuovi manufatti per agricoltura amatoriale nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 157, co. 8 inerente manufatti per l'attività agricola (estese in questo caso anche al territorio urbanizzato) e delle successive limitazioni volumetriche:
  - per manufatti esistenti di superficie complessiva entro i 15 mq, recupero di tutte le volumetrie;
  - per manufatti esistenti di superficie complessiva superiore ai 15 mq, recupero al massimo di 15 mq;
5. In alternativa agli interventi di cui al precedente comma, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' esclusa qualsiasi destinazione d'uso diversa da quella di servizio alle attività agricole.

### **Art 100. Depositi all'aperto**

1. Oltre ai depositi realizzati sulle aree ove è ammessa la specifica destinazione produttiva (AI), 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 appresso specificato, sono consentite nelle aree agricole prossime alla viabilità delle seguenti UTOE:
  - a. UTOE n. 2 - Torrita industriale Alberello-Molinaccio;
  - b. UTOE n. 4 – Confino-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.
3. 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 II. 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.
3. 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.
4. 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 CO<sub>2</sub>.

### **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.

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 CO<sub>2</sub>;
- 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 e fasce verdi**

1. I filari alberati 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 107. Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano e la riqualificazione dei margini**

1. Al fine di assicurare una maggiore coerenza tra la vegetazione autoctona e la vegetazione presente in ambito urbano, negli interventi di arredo vegetale oppure di riqualificazione paesaggistica o ambientale inerenti il verde urbano verranno utilizzate, salvo diverse motivate scelte progettuali, le specie indicate nella seguente tabella. Le indicazioni di altezza (h) e diametro della chioma (d) in essa contenute si riferiscono ad un'età di 20-25 anni dell'albero o dell'arbusto.

Tab. 1. Specie vegetali da utilizzare in ambito urbano

Alberi		
<i>Acer campestre</i> L.	Testucchio, Loppo	h 7 m; d 5 m Caducifoglio A lento sviluppo, utilizzato come essenza da siepe o da forestazione in suoli spogli, umidi e declivi o per creare zone di rifugio nelle campagne. Abbastanza rustico, vegeta bene sia in suoli sciolti che compatti, purché profondi e freschi e non asfittici. Tollera abbastanza bene il freddo e predilige esposizioni soleggiate o a mezz'ombra.
<i>Celtis australis</i> L.	Bagolaro, Spaccasassi	h 9 m; d 7 m Caducifoglio Rustico e frugale, vegeta anche su terreni calcarei, ricchi di scheletro o addirittura rocciosi grazie al potente apparato radicale, non teme la scarsità d'acqua, ma sfrutta l'abbondanza di sali minerali. Viene impiegato nei parchi cittadini nel verde urbano e nelle alberature stradali per la resistenza all'inquinamento e la longevità.
<i>Cupressus sempervirens</i> L.	Cipresso	Forma fastigiata h 8 m; d 1 m Forma horizontalis h 8 m; d 3,5 m Sempreverde Rustico senza molte esigenze per quanto riguarda il tipo di terreno.
<i>Fraxinus omus</i> L.	Avorniello, Orniello	h 10 m; d 7 m Caducifoglio La sua rusticità ne consente l'introduzione su terreni da ricolonizzare, poiché non possiede particolarmente esigenze pedologiche. Tollera molto bene i substrati calcarei e anche quelli tendenzialmente pesanti, inoltre resiste molto bene alla siccità e all'inquinamento.
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl	Frassino meridionale	h 9 m; d 4,5 m Caducifoglio Necessita di un substrato ricco di sostanza organica ed elementi minerali con struttura limoso-argillosa, profondo ed in grado di rimanere fresco per lungo tempo. Preferisce inoltre suoli a reazione neutra o subacida; tollera in ogni caso abbastanza bene il calcare.
<i>Morus alba</i> L.	Moro, Gelso bianco	h 7 m; d 5 m Caducifoglio Predilige terreni profondi, umidi ma senza ristagni idrici; eliofilo, resiste sufficientemente bene ai freddi invernali dei nostri ambienti; tollera in ogni caso la siccità.



Alberi		
<i>Populus alba</i> L.	Gattico, Pioppo bianco	h 18 m; d 10 m Caducifoglio Predilige luoghi esposti al sole e caldi, terreni freschi, profondi e ben aerati e drenati anche se tollera bene i suoli argillosi e quelli calcarei. Ama l'acqua, ma teme il ristagno idrico prolungato e le situazioni di asfissia in generale. Viene impiegato nelle alberature stradali e a scopo ornamentale nei parchi e nei giardini. Esistono anche forme colonnari adatte per viali (fastigiata).
<i>Populus nigra</i> L.	Albero, Pioppo nero	h 19 m; d 10 m Caducifoglio Predilige terreni profondi, freschi, ben drenati e con un buon contenuto di sali minerali. Non teme situazioni di temporanee inondazioni e substrati umidi; non ama molto i substrati calcarei.
<i>Populus nigra</i> L. <i>cultivar italica</i>	Pioppo cipressino	h 19 m; d 3 m Caducifoglio Portamento colonnare (fastigiato); a livello paesaggistico-ornamentale vengono generalmente impiegati gli esemplari maschili.
<i>Populus tremula</i> L.	Albarellino, Gattero, Pioppo tremulo	h 16 m; d 6 m Caducifoglio Non ha esigenze pedologiche particolari, ma il suo sviluppo è favorito dai terreni ricchi di sostanza organica, sali minerali e freschi. Tollera comunque molto bene i suoli argillosi e quelli umidi. Ama la luce ma sopporta anche esposizioni particolarmente ombreggiate.
<i>Quercus cerris</i> L.	Cerro	h 10 m; d 6 m Caducifoglio Predilige suoli sub-acidi con struttura anche argillosa purché siano profondi, freschi e tendenzialmente umidi. Si adatta anche a terreni leggermente calcarei (non in quelli molto calcarei).
<i>Quercus ilex</i> L.	Leccio	h 9 m; d 6 m Sempreverde Rustico, predilige terreni asciutti e condizioni climatiche miti; resiste a condizioni di prolungata siccità e terreni anche relativamente poveri. Vegeta sia in condizioni di elevata luminosità che di parziale ombreggiamento. Resistente alle avversità e ai danni da inquinamento.
<i>Quercus pubescens</i> Will.	Roverella, Querce comune	h 8 m; d 8 m Caducifolia Rustica, predilige ambienti a clima caldo non troppo umido, si adatta a molti substrati sia argillosi che sciolti e tollera anche terreni molto calcarei e aridi; non sopporta i ristagni idrici.
<i>Quercus robur</i> L.	Farnia	h 10 m; d 8 m Caducifolia Predilige terreni profondi, non importa se molto o poco argillosi; per l'attecchimento, dopo la messa a dimora e nei primi anni successivi, necessita di irrigazioni o di un substrato abbastanza umido. Eliofila che preferisce esposizioni "aperte" e ampi spazi.



Alberi		
		Esistono anche forme colonnari idonee per viali (fastigiata).
<i>Salix alba</i> L.	Vetrice	h 13 m; d 11 m Caducifoglio Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione. Viene impiegato per rinsaldare scarpate e rive di corsi d'acqua.
<i>Salix alba</i> L. subsp. <i>vitellina</i> (L.) Arcang.	Salcio, Salcio vinchi da	h 10 m; d 8 m Caducifoglio Ha rami giovani flessibili giallo-oro, di effetto soprattutto nella stagione invernale. Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione.
<i>Sorbus domestica</i> L.	Sorbo	h 9 m; d 6 m Caducifoglio Eliofilo, predilige terreni sassosi, sciolti o argillosi, ma profondi e senza ristagni idrici; si adatta molto bene anche ai suoli calcarei.
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Mangiàcolo, Magnusello, Ciavardello	h 10 m; d 7 m Caducifoglio Eliofilo a lenta crescita ma molto longevo; predilige suoli acidi o sub-acidi, argillosi, profondi, ma si adatta bene anche a substrati calcarei e sassosi.

Arbusti		
<i>Arbutus unedo</i> L.	Corbezzolo, Albatro	h 5 m; d 3 m Sempreverde Si adatta a molti tipi di substrato, predilige però quelli tendenzialmente sciolti e subacidi ed esposizioni soleggiate o parzialmente ombreggiate. Manifesta in ogni caso una discreta tolleranza al calcare e agli agenti inquinanti.
<i>Buxus sempervirens</i> L.	Bosso, Bossolo, Verde	h 2 m; d 1 m Sempreverde Ha uno sviluppo lento ed è indifferente al tipo di substrato, vegetando sia in quelli argillosi compatti che in quelli poveri e sassosi (è molto indicato per terreni calcarei). Da esposizione sia soleggiata che a mezz'ombra; resiste bene agli agenti inquinanti atmosferici; non ha problemi di sopravvivenza in ambienti siccitosi o in climi rigidi (tollera bene le gelate). Usato prevalentemente per siepi.
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Biancospino	h 5 m; d 3 m Caducifoglio Eliofilo, anche se sopporta un parziale ombreggiamento; molto rustico, adattandosi a molti tipi di clima e di terreno, con predilezione per quelli argillosi e calcarei, mediamente profondi. Può essere usato per formare siepi.



Arbusti		
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Agrifoglio	h 5 m, d 3,5 m Sempreverde Predilige luoghi ombreggiati ma luminosi e teme le variazioni climatiche accompagnate da repentini sbalzi termici. Vegeta ottimamente in terreni sabbiosi a reazione acida, ricchi di sostanza organica ed elementi minerali, non tollera substrati molto calcarei. Per la buona resistenza all'inquinamento può essere impiegato nella formazione di siepi in città.
<i>Juniperus communis</i> L.	Ginepro	h 5 m, d 3 m Sempreverde Estremamente rustico, vegeta in tutti i tipi di terreni, tollera bene i climi rigidi e la siccità.
<i>Laurus nobilis</i> L.	Alloro	h 5 m; d 2,5 m Sempreverde Rustico, si adatta relativamente bene al freddo ma non sopporta gelate prolungate. Predilige terreni profondi ricchi di elementi nutritivi; su terreni poveri il suo sviluppo è limitato e vengono facilitati gli attacchi da parte di crittogame ed insetti. Si adatta, inoltre, a esposizioni parzialmente ombreggiate. Può essere usato per siepi.
<i>Lonicera etrusca</i> Santi	Madreselva	h 1,5 m; d 1 m Caducifolia Si adatta sia a esposizioni soleggiate che a mezzo sole e resiste egregiamente nei climi rigidi: non ha particolari esigenze pedologiche, ma soffre la siccità che pregiudica la fioritura. A scopo ornamentale è impiegata per la formazione di pergolati e per rivestire muri o barriere.
<i>Mespilus germanica</i> L.	Nespolo	h 3 m; d 2 m Caducifoglio Ama posizioni soleggiate, è molto rustico e poco esigente come tipo di substrato; predilige in ogni caso terreni più o meno argillosi e profondi, non troppo calcarei e siccitosi; è molto resistente al freddo e tollera i ristagni idrici ed i substrati umidi.
<i>Pyracantha coccinea</i> Roem.	Agazzino	h 2 m, d 1,7 m Sempreverde Rustico, adattabile a molti tipi di substrato, compresi quelli argilloso e calcarei; predilige però suoli umidi e ricchi di sostanza organica ed esposizioni soleggiate o leggermente ombreggiate. Tollera abbastanza bene il freddo (meno le gelate prolungate) e resiste agli agenti inquinanti atmosferici; utilizzato per siepi.
<i>Viburnum tinus</i> L.	Lentaggino	h 3 m; d 2 m Sempreverde La sua rusticità la rende di facile coltura e adatta per l'impiego ornamentale; predilige esposizioni soleggiate, terreni ben drenati e ricchi di sostanza organica; tollera bene l'ombra. È in grado di resistere alle basse temperature ed a lunghi periodi siccitosi. Usata per siepi o barriere sempreverdi o come singolo cespuglio ad effetto.

#### **Art 108. Compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>: 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 CO<sub>2</sub>). 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 ml.



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 SE), prevista nel dimensionamento del RU, 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 SE 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, 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 45 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 interventi pertinenziali (Ap) così come definiti al precedente art. 77. 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.
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 NP, così come normate all'art. 80 delle presenti NTA.
7. E' 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. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### TITOLO I *NORME DI CARATTERE GENERALE E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE DISCIPLINA*

#### **Art. 112bis. Riferimenti normativi, definizioni e obiettivi di qualità generali**

1. Il RU disciplina la gestione del territorio rurale e le eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche in coerenza con:
  - a. il Titolo III, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR 65/2014,
  - b. il 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");
  - c. la disciplina del PIT, le cui prescrizioni specifiche sono riportate all'Art 26, incluse le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati, di cui all'art. 134 del codice dei beni culturali;
  - d. la disciplina del PTCP;
  - e. la disciplina del PS.
2. La *gestione delle aree boscate*, coerentemente con il disposto della LR 39/2000 "Legge forestale della Toscana", persegue gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali, della gestione multifunzionale del bosco e degli ecosistemi forestali.
3. Il *territorio rurale* è costituito da tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come definito dall'art. 45 delle presenti NTA, ossia:
  - a. dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, di seguito denominate "aree rurali";
  - b. dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";
  - c. dalle aree ad elevato grado di naturalità;
  - d. dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
4. L'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al co. 1, lettera d), è subordinato al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014. In tale caso, oltre alle verifiche di cui al co. 5 di tale articolo, la conferenza valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento. Sono soggette al previo parere della conferenza di copianificazione anche le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica (RIU) che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
5. Fatto salvo quanto previsto al precedente co. 2, le aree di cui al co. 1, lettera d), se esistenti, non sono soggette alla disciplina di cui alla presente Parte Quinta, Titoli I, II, III, IV bensì solo a quella di cui al successivo Titolo V.
6. *Ai fini del presente RU, sono considerate* attività agricole quelle definite all'art. 32, co.2 del Testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R., 22/12/1986 n° 917), e in particolare:
  - a. le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla selvicoltura;
  - b. l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali mediante l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non supera il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
  - c. le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.



7. Ai fini del presente RU sono considerate *connesse a quelle agricole*, le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
- la ricettività agrituristica;
  - le attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - le attività faunistico-venatorie e di allevamento;
  - le tartufaie;
  - tutte le attività comunque definite come tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
8. In ottemperanza all'art. 68 della LR 65/2014, il RU promuove l'attività agricola e quelle ad essa connesse come attività economico-produttive e valorizza l'ambiente e il paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. Tali finalità sono perseguite tenendo conto dei seguenti obiettivi specifici:
- a. assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - b. consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - c. mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - d. recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
  - e. assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
9. I criteri per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) (d'ora in poi "imprenditore agricolo") sono contenuti nel DPGR 18 febbraio 2008, n. 6/R "Regolamento di attuazione del Capo II della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola). Qualora il richiedente le trasformazioni edilizie si configuri come Società, almeno il 50% delle quote societarie deve appartenere a uno o più soci qualificati come IAP.

### **Art. 112ter. Articolazione del territorio rurale. Ambiti di pertinenza dei nuclei storici e sottosistemi rurali**

1. In coerenza con il disposto della LR 65/2014, Titolo IV, Capo III, Sezione I, nell'ambito del territorio rurale il RU individua i seguenti due "ambiti di pertinenza", intesi quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto:
- a. Ambito di pertinenza di Torrita, coincidente con l'Ambito di pertinenza del centro urbano di Torrita così come individuato dal PTCP e riportato nella Tavola di Piano Strutturale B5a;
  - b. Ambito di pertinenza di Montefollonico coincidente con l'Ambito di pertinenza del centro urbano di Montefollonico così come individuato dal PTCP e riportato nella Tavola di Piano Strutturale B5a.
2. Il resto del territorio rurale, indicato come "Territorio aperto".
3. Independentemente da questa partizione, il RU articola inoltre il territorio rurale nei seguenti quattro Sottosistemi, individuandoli nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, "Le aree extraurbane":
- SR\_1 - Sottosistema collinare ad indirizzo forestale;
  - SR\_2 - Sottosistema collinare ad indirizzo agricolo;
  - SR\_3 - Sottosistema pedecollinare agricolo;
  - SR\_4 - Sottosistema di pianura ad indirizzo agricolo;
- per i quali valgono le prescrizioni e gli indirizzi di cui ai quattro seguenti articoli.

### **Art 113. SR\_1 - Sottosistema 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 "Sottosistema 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 ritochino, 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.;
  - h. adozione di avvicendamenti colturali razionali con limitazione della mono- successione 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.
1. 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 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 ritochino, 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 ritochino; realizzazione di fognature e drenaggi sotterranei efficienti, collegati al relicolo 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 - Subsistema 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 mono- successione 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.);
  - h. 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;
  - i. 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;
  - j. miglioramento della qualità visiva del paesaggio attraverso interventi di schermatura con opere a verde, degli elementi detrattori presenti (ferrovia, autostrada, insediamenti produttivi, etc.);
  - k. 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 II. 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, 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 podereale ed interpodereale;
  - 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.



4. Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di programma aziendale, 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.
3. 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 Programmi aziendali di cui alla LR 65/2014 e successive modificazioni.
4. 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.
5. Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.
6. 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 un Programma aziendale, che ne evidenzia la necessità e l'impossibilità di procedere a soluzioni alternative.
7. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico: 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.
8. 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), alle prescrizioni e agli indirizzi che seguono si dovrà ottemperare nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e di 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.

2. 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;

3. 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 nella rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.



- Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità poderale 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.

#### 4. 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

#### 7. 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 di altri Enti preposti.



2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 pianoaltimetrica 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 piano-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 programma aziendale 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 culturali 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 programmi aziendali 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 programmi aziendali, 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 (tavv B5a), 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. E' ammessa la nuova edificazione di edifici agricoli, tramite programma aziendale, 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 programma aziendale, di cui al successivo art.148, 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 Ciliano e Il Rotone, che vengono sottoposte dal PTC della Provincia di Siena (art. 13.13 delle NTA) 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 culturale, 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 programmi aziendali, 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 programmi aziendali, di cui al successivo art. 148, 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**

1. I BSA e le loro aree di pertinenza sono sottoposte dal PTC della Provincia di Siena (art. 13.14 delle NTA) a particolare normativa di tutela paesaggistica. In coerenza con il PS, in essi vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati esclusivamente con i criteri del restauro (RC) 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.
2. E' comunque vietata la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo. Nel caso di usi agricoli, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, previa adeguate valutazioni e la cui necessità deve essere comprovata dal programma aziendale 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 interrato, 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.



3. Per intervenire sui BSA e sulle relative aree di pertinenza è prescritta la valutazione di compatibilità in relazione alle caratteristiche architettoniche e alle relazioni paesaggistiche 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 aree piazzali già in uso.
4. La possibilità di collocare nuovi annessi agricoli all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA, è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
  - il bene storico architettonico cui è riferita l'area di pertinenza svolge anche funzioni di azienda agricola;
  - dimostrazione della impossibilità e/o inopportunità di collocazioni alternative all'esterno dell'area di pertinenza;
  - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA;
  - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative, basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
  - previsione di misure di mitigazione degli impatti visivi.
5. La verifica di compatibilità di cui al precedente comma costituisce parte integrante del programma aziendale.
6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dell'area di pertinenza di aggregati e BSA 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. Nell'Allegato 2 - *Schede d'intervento per gli edifici di valore*, il RU attribuisce le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e dello 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. All'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 non coincidenti con aggregati e BSA tutelati dal PTCP**

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 restauro e risanamento conservativo (RC), accompagnato da Progetto di Restauro (PdR) e precedenti (la sigla Rc riportata nella scheda va intesa come RC);
  - *Classe II, Edifici di valore tipologico:* tipo d'intervento Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) e precedenti (la sigla Ri1 riportata nella scheda va intesa come REC);
  - *Classe III, Edifici di medio valore o alterati:* tipo d'intervento Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) e precedenti (la sigla Ri2 riportata nella scheda va intesa come RER);
  - *Edifici non schedati, di valore nullo:* valgono le regole generali di cui ai successivi Titoli della presente Parte Quinta
2. 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, è ammesso il 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.
3. Per tutti gli edifici schedati in Classe I e II valgono le stesse regole vigenti per i BSA del territorio aperto, indipendentemente dal fatto che siano schedati come tali o meno. Inoltre, 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, che prevalgono su eventuali norme in contrasto solo nel caso l'edificio ricadente in classe I o II non sia effettivamente anche un BSA. Per gli altri edifici valgono le norme generali di cui alla presente Parte Quinta.
4. 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. Per i cambi di destinazione d'uso si applicano le norme generali di cui ai Titoli IV e V della presente Parte Quinta.
6. In territorio non urbanizzato è inoltre possibile realizzare, previa approvazione di un progetto: 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, previo ottenimento del parere favorevole della commissione per il paesaggio, sulla base di un progetto di resede di cui all'art. 69 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.

#### **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.
3. 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.
4. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, si prescrive:
  - negli edifici di valore architettonico sottoposti al tipo di intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (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.
  - In tutti gli edifici di Classe I, II e III, con relative pertinenze ed accessori, deve essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici significativi quali portici, balconi, comici 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 dei resedi degli edifici**

1. Con resede 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, né alle aree di pertinenza di centri Urbani, Aggregati e BSA, così come definite ai precedenti artt. 124, 125, 126.. Sono pertanto inclusi nei resedi 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 straordinaria è richiesta la redazione di un Progetto di resede di cui all'art. 69, ossia di un progetto dettagliato basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che lo costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.
3. Per i resedi esistenti, 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 dei resedi 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 posizionali 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 SE 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 (Programma aziendale), 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 realizzazione 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 SE rispetto alle dimensioni 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 programmi aziendali, 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 (vedi Art. 148)**

**Art 133. Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti (vedi art. 162)**

**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. Nell'eventualità che si volesse cambiare la destinazione d'uso, si rimanda alle norme di cui all'Art.162, co.4, lett.b).
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 edilizia (As) 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. Fermo restando quanto previsto all'Art. 80 in materia di piscine, 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:
  - 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;
  - la loro valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento del 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;
4. Per la realizzazione delle piscine, dei servizi collegati e dei volumi tecnici, vanno prioritariamente recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, strutture esistenti dismesse.
  5. 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;
  6. L'illuminazione notturna dovrà essere contenuta al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.
  7. E' vietata l'installazione di trampolini.
  8. Nei casi di interventi su aree sottoposte a provvedimenti di tutela ai sensi del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti, la realizzazione di biolaghi e di invasi artificiali per la raccolta di acqua è soggetta ad autorizzazione paesaggistica, da rilasciarsi in base ad apposito Studio di Inserimento paesaggistico redatto ai sensi delle norme vigenti e che ne accerti l'adeguato inserimento nel contesto. Resta inteso eventuali prescrizioni o indicazioni da parte della CP e della Soprintendenza non costituiscono variante al presente regolamento.

### **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:
  - 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 cordoni 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;
  - le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.
  - per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante programmi aziendali, 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.
4. 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 (cancellotti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali.
5. 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.
6. 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 (trasferito in Titoli II e III)**

**Art 139. Nuovi edifici ed annessi tramite PAPMAA: condizioni (vedi Art. 150)**

**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:
  - 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;
  - 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 programma aziendale 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 ungo 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 attuative del programma aziendale 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 collurale 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 ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali 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. Agricampeggi e case sull'albero**

1. L'ospitalità in spazi aperti, in tende e/o caravan e autocaravan (agricampeggi), è svolta in aziende agricole della superficie minima indicata all'art. 27 del Regolamento 46/R di attuazione della LR 30/2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in toscana), nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola (6 ospiti per ogni ettaro di Superficie Agricola Aziendale), e con le attrezzature e modalità previste dal regolamento stesso.
2. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, non possono essere destinate alla ospitalità in spazi aperti, ai sensi del co.2 dell'art. 13 della LR 30/2003 (che prevale su differenti disposizioni del PS), le aree del territorio rurale ricomprese nelle aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani di Torrita e Montefollonico, degli aggregati e dei BSA del territorio rurale, così come riportate nella Tav. B5a di PS.
3. Ove consentite, le aree dedicate agli agricampeggi:
  - a. sono individuate in continuità del resede del centro aziendale evitando nuovo impegno di suolo, e sono oggetto di un progetto di inserimento paesaggistico che preveda eventualmente la piantumazione di alberi ombreggianti e siepi funzionali allo svolgimento delle attività e che dovrà ottenere il parere positivo della CP, se ricadente in area paesaggisticamente vincolata;
  - b. potranno ospitare un massimo di 10 tende e 5 caravan/autocaravan (considerando un minimo di 60 mq a piazzola), con una superficie complessiva massima di 900 mq; corrispondente, secondo i parametri del citato Regolamento, a circa 60 ospiti, nel caso l'azienda detenga almeno 10 ettari di Superficie Agricola Aziendale.
  - c. dovranno collocare i servizi a disposizione degli utenti (bagni, reception, quant'altro sia necessario) all'interno degli edifici esistenti, con esclusione di nuove volumetrie funzionali all'agricampeggio.
4. La realizzazione di alloggi sopraelevati dal suolo e integrati nella vegetazione, di seguito denominati "case sugli alberi", è ammessa solo nell'ambito dell'offerta ricettiva delle strutture agrituristiche o degli agricampeggi, e a condizione che sia già presente un immobile che offra i servizi centralizzati. Le case sugli alberi sono collocate in contesti alberati il più vicino possibile alle aree dotate di opere di infrastrutturazione, per evitare fenomeni di frammentazione dei paesaggi aperti o boscati e di riduzione della loro funzionalità ecosistemica e per evitare interventi di urbanizzazione diffusa.
5. La realizzazione di case sugli alberi è soggetta a permesso di costruire. Le superfici utili realizzabili sono dimensionate in base alle caratteristiche dell'azienda agricola, secondo le regole di proporzionalità già esistenti tra Superfici agricole aziendali e posti letto in agricampeggio, di cui al precedente co. 3.
6. È sempre possibile, in aggiunta alle superfici calcolate in base al numero di ospiti di cui al precedente comma, realizzare case sull'albero a valere sui volumi di annessi agricoli demoliti, secondo le regole indicate all'art. 148., co 4.
7. La casa sull'albero è realizzata:



- a. su un unico livello e ad una altezza minima ponderale di 2,5 metri, calcolata dal suolo all'estradosso del pavimento; nella parte sottostante la superficie della casa non sono ammessi volumi interrati, tamponamenti o riempimenti;
  - b. ad una distanza minima di otto metri l'una dall'altra; è consentita la realizzazione di non più di due unità abitative contigue se la superficie utile complessiva delle due unità è comunque inferiore a 30 mq.
  - c. con l'impiego di materiale naturale, con elementi modulari e facilmente smontabili, per assicurare la reversibilità dell'intervento; non è ammesso l'utilizzo di materiali imitativi del legno, di materiali plastici o simili;
  - d. completa di idoneo impianto igienico-sanitario per lo smaltimento dei reflui nel rispetto della normativa vigente;
  - e. nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione incendi e della sicurezza in genere, e con modalità di accesso verticale che consentano un sicuro e rapido esodo degli occupanti, in caso di urgenza.
8. Tra le diverse tecnologie disponibili per ancorare una casa all'albero, va scelta quella che risulti al contempo meno dannosa per l'albero e meno impattante sotto il profilo estetico-paesaggistico. Sono dunque da escludersi sistemi di ancoraggio invasivi, basati sull'infissione di chiodi e viti (anche qualora fossero del tipo "Treehouse attachment bolt") e da privilegiarsi sistemi "ad attrito", grazie ai quali si fanno aderire le travi al tronco per mezzo di contro-travi e di tensionatori (generalmente barre filettate). Qualora manchino punti d'appoggio consoni, le strategie per sostenere la piattaforma possono essere:
- a. puntoni e pilastri (trampoli): servono a scaricare il peso che grava in un punto ad un altro punto a quota minore o direttamente a terra; strutture di questo tipo gravano molto meno sulla pianta, ma hanno un impatto importante: tipicamente i trampoli sono infatti ancorati al terreno con il cemento; i nuovi sistemi come il "Diamond Pier" accelerano i tempi di installazione ed sono meno invasivi per le radici.
  - b. tiranti: servono a scaricare il peso che grava in un punto ad un altro punto a quota maggiore, qualora vi siano più in alto rami abbastanza robusti da sostenere il peso senza risentire oltremodo della pressione del vento. Come materiale per la sospensione vengono utilizzati corde, cavi d'acciaio, tensionatori, molle ecc.
9. Per assicurare le finalità di cui al co.5, il progetto deve essere corredato, oltre che da una relazione statica che assicuri la validità della struttura portante, anche da una relazione, redatta da un tecnico abilitato, certificante "lo stato di buona salute vegetativa" della vegetazione dell'area interessata e, in generale, la compatibilità dell'allestimento della casa sull'albero con le caratteristiche delle alberature e con i loro schemi di crescita.
10. La casa sugli alberi è un'unità abitativa costituita almeno da un locale adibito a stanza da letto e da un bagno privato completo. Non è consentita la realizzazione di locali o di vani adibiti a cucina. La superficie utile complessiva della casa sugli alberi non deve essere superiore a 30 metri quadrati compreso il bagno privato completo, che deve avere una superficie minima utile di 3 mq. La casa sugli alberi ad uno o due posti letto deve avere una superficie minima utile di 12 mq, compreso il bagno privato completo; tale superficie minima utile è aumentata di:
- a. 4 mq per ogni ulteriore posto letto fino ad un massimo di 2 posti letto;
  - b. 8 mq se all'interno dell'unità abitativa è ricavato rispettivamente un locale soggiorno.
11. Le case sugli alberi sono realizzate nel rispetto dei seguenti requisiti igienico-sanitari:
- a. altezza media ponderale per i locali abitabili, misurata all'intradosso del soffitto, non inferiore a 2,20 metri; gli eventuali soppalchi interni vanno destinati a deposito e non a funzioni abitative;
  - b. rapporto illuminometrico non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento di ciascun locale;
  - c. rapporto di aerazione non inferiore a 8 metri cubi per posto letto.
12. I percorsi pedonali di accesso alle case sugli alberi sono sistemati con materiali drenanti;
13. Per la definizione delle dotazioni di posti auto connesse all'allestimento di case sugli alberi si applica la disciplina relativa alla determinazione delle dotazioni di parcheggio necessarie per le diverse strutture ricettive (TR1). Non è ammessa la collocazione di parcheggi nella parte sottostante la superficie della casa.



**Art 143. Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA (in parte soppresso, in parte trasferito in artt. 151 e 157)**

**Art 144. Criteri di realizzazione e inserimento per annessi che non richiedono programma aziendale**

1. La realizzazione e l'installazione degli annessi e manufatti che non richiedono programma aziendale di cui all' Art. 148 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 così come rappresentate nelle Tavv. B5 del PS, salvo le eccezioni previste all'art. 126 e non devono interessare tessuti agrari classificati come a maglia fitta, a meno che non sia possibile dimostrare che essa non esista o comunque non venga distrutta per realizzare l'annesso;
  - 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;
  - 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. Salvo imperativi tecnici, da dimostrare nella documentazione di progetto, gli annessi agricoli avranno una altezza massima di 4 ml. al colmo, incrementabile a 5 ml. in caso di fienili o ricoveri per macchine agricole. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: a tal fine saranno limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne tengono conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente ed utilizzano essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.
3. Al fine di consentire una loro agevole rimozione al termine della vita utile, gli annessi agricoli fuori terra destinati a ricovero macchinari, materiali, attrezzi agricoli, sono realizzati con strutture metalliche o lignee, con coperture inclinate a una o due falde. Non è consentita la realizzazione di annessi agricoli con più di un piano, anche se il piano aggiuntivo dovesse risultare totalmente o parzialmente interrato. Sono consentiti volumi totalmente o parzialmente interrati esclusivamente per le cantine di nuova realizzazione.
4. La pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o gettata di cemento, tranne disposizioni particolari di carattere igienico-sanitario. E' consentita la chiusura delle aperture con infissi in



legno a doghe, cancelli, inferriate, graticciate di legno. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio.

5. Non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale per utilizzi diversi dalla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli oppure per l'allevamento; l'approvvigionamento deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi e serbatoi autonomi.
6. Non è consentita la costruzione di servizi igienici, salvo nelle cantine ove è prevista presenza del pubblico (ovvero dove sono previste aree per la visita e la degustazione) e negli ambienti connessi alla manipolazione dei prodotti agricoli.
7. Le cantine parzialmente o totalmente interrato dovranno tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo la movimentazione del terreno ed utilizzando convenientemente pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti (muri a retta, scarpate, etc.), anche al fine di limitare al massimo la consistenza e la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Dovrà inoltre essere posta attenzione alla dimensione ed alle finiture degli spazi esterni (superfici di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio), privilegiando, ove possibile, l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo strettamente necessario al sistema produttivo aziendale, utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale. Le strutture fuori terra saranno limitrofe alle funzioni di accesso alla cantina interrata.
8. L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso dovrà preferibilmente utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile, compatibilmente con le limitazioni di cui alla normativa di settore.
9. Gli annessi destinati al ricovero degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza minima di 30 ml dalle strade di transito e di 40 ml dalle case di abitazione
10. 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.

#### **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. 151, 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 di pertinenza dei BSA.
2. Gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui al presente articolo sono assimilati agli annessi di cui all'art. 157 e a cui si devono considerare alternativi: la richiesta dell'uno, 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, 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.

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.

4. 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. 140 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 SE 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 minimizzare la visibilità nel paesaggio, anche accoppiandole e comunque concentrandole negli ambiti meno esposti e dotandoli di una adeguata dotazione di vegetazione. Non è ammesso l'uso di murature 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.



**TITOLO II. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO (IAP)**

**Art 147. Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 70 LR 65/2014 - IAP)**

1. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento 63/R 2016, art. 1, nonché dei limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA di cui all'art. 13.14 del PTCP di Siena, costituisce *attività edilizia libera*, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.
2. Costituisce invece, salvo intercorse ss.mm.e ii delle norme citate:
  - a. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 135 della LR 65/2014, l'installazione – in coerenza con le disposizioni dell'art. 2 del Regolamento 63/R 2016 - di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al co. 1 per un periodo superiore a due anni;
  - b. attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, l'installazione – in coerenza con le disposizioni dell'art. 3 del Regolamento 63/R 2016 - di qualsiasi manufatto non temporaneo necessario alla conduzione aziendale che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti comprendono silos, tettoie, concimaie, basamenti o platee, strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile, serre fisse, volumi tecnici ed altri impianti, manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui, vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali, vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo, strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.
3. I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti al programma aziendale ma non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
4. I manufatti, realizzati ai sensi del co. 2 non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.
5. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al co. 2, lettere a) e b), per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo, con le modalità descritte all'Art. 7 ter.
6. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui ai commi 1 e 5, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII, capo II della LR 65/2014.
7. La collocazione dei manufatti di cui al co.2 rispetta i criteri di cui all'Art.144.
8. *La comunicazione relativa alla realizzazione o al mantenimento dei manufatti e delle serre temporanee di cui al presente articolo, 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.*

**Art 148. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale (art. 71 LR 65/2014)**

1. Salvo che per gli edifici di valore di cui alle schede dell'Allegato 2, per i quali prevalgono le limitazioni lì definite, e salvo diversa specifica previsione del RU o dei successivi commi del presente articolo, in assenza di programma aziendale, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola non ricompreso tra i BSA, sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i seguenti interventi:
  - a. la manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - b. il restauro ed il risanamento conservativo (RC);
  - c. la ristrutturazione edilizia conservativa (REC);



- d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità;
  - e. gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, se ammessi dalle normative di settore;
  - f. interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) solo nei casi specifici e con le modalità specificamente previsti dal RU, e che dovranno comunque rispettare i requisiti di cui agli artt. 140 e 144;
  - g. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER), che dovrà comunque rispettare i requisiti di cui all'Art 144, ed essere accompagnata da uno Studio di inserimento paesaggistico che consenta di valutare preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ristrutturata con il contesto rurale di riferimento;
  - h. la ricostruzione di ruderi in immobili vincolati (RR), nei casi e modi previsti all'Art. 74bis;
  - i. le piscine (NP), nonché gli impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, con le limitazioni di cui all'Art 135.
2. Alle medesime condizioni di cui al co. 1, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica *una tantum*, ossia da eseguire una sola volta, fino ad un massimo:
- a. di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale;
  - b. per gli annessi agricoli, del 10 per cento del volume degli annessi esistenti, e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi, con un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale. Sono ammessi inoltre gli adeguamenti igienico-sanitari e il recupero e/o la traslazione con accorpamento agli edifici principali di volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici stessi.
3. I volumi aggiuntivi devono essere realizzati rispettando la sagoma e tipologia dell'edificio preesistente, gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, nonché utilizzando materiali costruttivi coerenti. Gli interventi di ampliamento del volume non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo o la realizzazione di scale esterne aggiuntive né devono eccedere l'altezza degli edifici esistenti. E' comunque escluso l'ampliamento *una tantum* che si configuri come superfetazione. Per i caratteri e la collocazione degli ampliamenti di cui al presente comma, si deve comunque osservare quanto prescritto ai precedenti artt. 140 e 144.
4. Sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie (RER) da annessi agricoli obsoleti che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente, allo scopo di ampliare i volumi residenziali esistenti, nel rispetto dei requisiti di cui al co. 3 ed a condizione che l'edificio che cede la volumetria venga demolito nella sua interezza con contestuale ripristino ed eventuale messa a coltura nel suo sedime. I volumi così trasferiti non si sommano a quelli risultanti dagli interventi di cui al co. 2. Le volumetrie trasferite possono anche provenire da terreni dell'azienda ricadenti in comuni limitrofi; in tal caso è richiesta una apposita delibera di Giunta Comunale.
5. L'ampliamento straordinario di cui ai commi 2 e 4 è consentito esclusivamente per abitazioni rurali e annessi dotati di tutti i seguenti requisiti:
- non siano classificati come aggregati o BSA del territorio aperto;
  - non siano classificati in Classe di valore I e II in Allegato 2,
  - non ricadano all'interno di invarianti del PS;
  - non siano già stati oggetto di trasferimenti di volumetria o ampliamenti *una tantum* in applicazione della ex l. reg. Toscana 64/1995
  - non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola;
  - assicurino la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, qualora presenti.
6. Ferma restando la destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui al co. 2 e 4 possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, a condizione di non eccedere la misura minima di 70 mq di SE per alloggio.



7. Gli annessi agricoli (AG1) possono mutare destinazione d'uso come residenza dell'imprenditore oppure essere utilizzati per ospitalità agrituristica (AG2) con due modalità: qualora le trasformazioni edilizie necessarie siano contenute nell'ambito del risanamento conservativo (RC), senza sottoscrivere alcun impegno particolare; qualora invece tale cambio si dovesse accompagnare a interventi edilizi di cui al co. 1, lettere f), g) ed h) e di cui al co. 2, del presente articolo, l'imprenditore agricolo si deve impegnare, con apposito atto d'obbligo, a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi. In entrambi i casi devono essere rispettate le condizioni di cui all'art. 161.
8. Nei casi in cui i trasferimenti di volumetria diano luogo a nuovi annessi agricoli, sono rispettate le indicazioni di cui agli Artt. 140 e 144.
9. E' possibile la ricostruzione della parte crollata di annessi agricoli che per cause naturali o accidentali abbiano subito crolli parziali delle volumetrie solo rispettando le forme e il volume originali (intervento RER), purché ne sia documentata l'esistenza e ne siano testimoniate le eventuali caratteristiche storiche.
10. Non possono mutare destinazione d'uso né essere destinati a ricettività agrituristica gli annessi agricoli edificati con programmi aziendali redatti ai sensi della LR 1/2005 o della LR 65/2014, oppure che siano stati oggetto, dopo l'entrata in vigore della variante n.2 al RU, di interventi edilizi eccedenti il risanamento conservativo (RC).
11. Gli interventi ammessi sui BSA sono normati all'Art. 126. *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 149. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non censito come BSA mediante programma aziendale (art. 72 LR 65/2014)**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non ricompreso tra i BSA (per quello ricompreso nei BSA si rimanda all'art. 126), sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale e alle condizioni di cui al co. 2, i seguenti interventi:
  - a. interventi da MO fino alla di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
  - b. addizioni volumetriche (Av) e trasferimenti di volumetrie (RER) riconducibili rispettivamente alle fattispecie di cui all'Art. 148, co. 2 e 4, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale; per gli IAP sono invece ammessi interventi di addizione volumetrica e trasferimenti di volumetrie (RER) che eccedono quelli previsti dall'Art. 148, co. 2 e 4 fino ad un massimo di 200 mc in più; per entrambi i tipi di operatori la condizione imprescindibile è che l'edificio che cede la volumetria (o gli edifici, se più di uno) venga demolito nella sua interezza con contestuale ripristino ed eventuale messa a coltura nel suo sedime;
  - c. ristrutturazioni urbanistiche (RiU), qualora previste specificamente dal RU;
  - d. trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi e con le condizioni previsti all'Art 150, co.2, ed in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.
2. Gli interventi di cui al co. 1 possono essere realizzati a condizione che:
  - a. siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;
  - b. siano mantenute in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016.
3. Sono comunque soggetti a piano attuativo i programmi aziendali che prevedono operazioni di recupero pari o superiore a 600 mc.

**Art 150. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale (art. 73 LR 65/2014)**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo professionale (IAP) soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se la destinazione d'uso richiesta è coerente con la tipologia di questi ultimi.



2. La costruzione di *nuovi edifici rurali ad uso abitativo* è subordinata:
  - a. all'approvazione da parte dell'AC del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP), così come definito all'art. 12 bis, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
  - c. al rispetto delle altre pertinenti condizioni di cui al Regolamento 63/R 2016.
3. La costruzione di *nuovi annessi agricoli* è subordinata:
  - a. all'approvazione da parte dell'AC del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
  - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.
4. La redazione dei programmi aziendali assicura la coerenza con le discipline richiamate nell'art. 112 bis.
5. I contenuti dei programmi aziendali corrispondono a quelli indicati nell'art. 7 del Regolamento 63/R 2016.
6. Non sono ammessi programmi aziendali che prevedano la realizzazione di edifici rurali eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.
7. Sono comunque soggetti a piano attuativo i programmi aziendali che prevedono operazioni di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.
8. La collocazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è vietata all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di Aggregati e BSA mentre la realizzazione di annessi agricoli, qualora necessaria alla conduzione aziendale, rispetta le condizioni di cui agli Artt. 125 e 126.
9. Al fine di tutelare gli assetti paesaggistici del territorio rurale, la eventuale collocazione di nuovi edifici rurali (residenze o annessi) in prossimità o comunque in contiguità visiva delle invarianti del PS, il progetto deve essere accompagnato da uno specifico elaborato progettuale e valutativo che ne accerti l'adeguato inserimento nel contesto, a meno che non sia comunque tenuto ad accompagnarsi a uno Studio di Inserimento Paesaggistico per la presenza di vincoli posti ai sensi del Testo Unico sul Paesaggio.

**Art 151. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 73, co. 5, LR 65/2014)**

1. La costruzione di annessi da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare è ammessa dal RU nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento 63/R 2016 e dei successivi commi.
2. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016 è consentita per fondi che raggiungano almeno il 25% delle superfici fondiarie minime e che risultano sprovvisti di annessi agricoli o dotati di annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle di seguito stabilite, per classi di superficie:
  - fino a 15 mq per: colture ortoflorovivaistiche specializzate, non in serra; vigneti e frutteti in coltura specializzata; oliveto in coltura specializzata, tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  - fino a 20 mq per: seminativo irriguo; colture seminate, seminativo arborato, castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno, altre superfici boscate ed assimilate come definite all'art. 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana).
3. La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (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, ivi inclusi bacini per la pesca sportiva;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
  - g) allevamento di equidi.
4. Le superfici coperte consentite per le attività di cui al co.3 variano a seconda delle attività, e sono autorizzate, sulla base di una relazione tecnica che dimostri in modo particolarmente dettagliato, e sulla base di parametri generalmente condivisi, le esigenze di spazio aziendali.
  5. Le caratteristiche degli annessi agricoli di nuova costruzione di cui al presente articolo sono quelle previste all'Art. 140 delle presenti NTA.
  6. La costruzione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative. Per il conseguimento del permesso di costruire devono essere pertanto dichiarate:
    - a. la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta;
    - b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
    - c. la conformità dell'intervento alla LR 65/2014, al Regolamento 63/R 2016, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale (PS e RU).

**Art 152. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74 LR 65/2014)**

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui all'Art. 149 e 150, l'imprenditore agricolo (IAP) provvede alla redazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato "programma aziendale", avente i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento 63/R 2016.
2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Il programma aziendale è presentato, secondo le modalità previste dal Regolamento 63/R 2016 al comune o ai comuni competenti per territorio, che verificano la completezza e la regolarità formale della documentazione entro i quindici giorni successivi alla sua presentazione. Il comune o i comuni possono richiedere motivatamente, una sola volta, documenti integrativi.
4. Per l'approvazione del programma aziendale, il comune verifica la conformità urbanistica degli interventi proposti e, in caso di esito positivo, può convocare una conferenza di servizi, da svolgersi entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sua trasmissione o dal ricevimento dei documenti integrativi, al fine di acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compreso il parere della provincia di conformità al PTC, nonché i pareri della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti.
5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.
6. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
  - a. ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 87 e 88;
  - b. a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;



- c. ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;
  - d. a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
  - e. ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso, le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
7. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del comune.
  8. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.
  9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino tutte le seguenti condizioni:
    - a. non comportino incremento della superficie calpestabile per singolo edificio di nuova realizzazione;
    - b. non comportino incremento superiore al 20 per cento della superficie utile per singolo edificio di nuova realizzazione;
    - c. non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
    - d. non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
  10. Non costituiscono altresì modificazione del programma aziendale gli aggiustamenti di confine di cui all'Art. 155Art 155, co. 5.
  11. La disposizione di cui al co. 9, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.
  12. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al co. 8, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.
  13. Nei casi di cui ai commi 8 e 12, l'art. 11 del Regolamento 63/R 2016, specifica quali modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.
  14. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni e quando prevede operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.

### **Art 153. Criteri per la redazione dei programmi aziendali**

1. **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, e fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti,** nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di programmi aziendali sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:
  - a. la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, e debbono essere limitate al massimo le interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
  - b. i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel programma aziendale, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.
  - c. va prevista la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
  - d. va prevista la manutenzione delle strade poderali e la loro messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;
  - e. vanno eliminati gli edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto
2. **I programmi aziendali individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale l'analisi delle risorse e gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione di cui alla precedente Parte seconda e al precedente Titolo 1, e in particolare l'Art 141.**



3. Dovrà essere redatta una relazione sui miglioramenti ambientali che 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, anche ai fini della determinazione delle garanzie di cui al successivo co.4. Sulla base degli obiettivi prestazionali dei subsistemi 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. I Miglioramenti Fondiari e i Miglioramenti Ambientali e vincolanti ai fini del programma aziendale, adeguatamente quantificati, dovranno essere garantiti tramite atto d'obbligo e apposita fideiussione da svincolare, a cura dell'Amministrazione Comunale, a miglioramenti effettuati.

**Art 154. Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75 LR 65/2014)**

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti. Laddove non si renda necessaria la realizzazione di opere edilizie, l'imprenditore agricolo trasmette, preventivamente all'utilizzo, apposita comunicazione allo sportello unico del comune attestante il rispetto delle normative igienico sanitarie, di settore e dei regolamenti edilizi vigenti, secondo le modalità stabilite nel Regolamento 63/R 2016, art. 11. Lo sportello unico effettua controlli a campione sulle comunicazioni trasmesse ai sensi del co. 1 nella misura pari ad almeno il 10 per cento delle comunicazioni presentate.
2. Gli immobili di cui al co. 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.
3. L'utilizzo degli immobili di cui al co. 1, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati, secondo le modalità stabilite nel Regolamento 63/R 2016.
4. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

**Art 155. Trasferimenti di fondi agricoli (art. 76 LR 65/2014)**

1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti.
2. Il divieto di edificare di cui al co. 1 non si applica nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, come stabiliti dalla provincia in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 73, co. 2 della LR 65/2014, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti. Per i trasferimenti anteriori alla determinazione dei parametri della provincia o della città metropolitana è fatta salva la possibilità di dimostrare, attraverso il programma aziendale, che l'indispensabilità dei nuovi edifici sussisteva in riferimento all'estensione dell'azienda ed agli edifici in essa esistenti risultanti al momento del trasferimento, ferma restando la possibilità di comprendervi i successivi ampliamenti dell'estensione aziendale.
3. Le disposizioni relative al divieto di edificare si applicano, per la durata dell'affitto e fino ad un massimo di dieci anni, anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa, sia consentito il conseguimento di un titolo abilitativo.
4. Il divieto di cui al co. 1, non si applica:
  - a. ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
  - b. ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
  - c. ai trasferimenti che hanno origine da:
    - 1) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
    - 2) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;



- 3) procedure espropriative;
  - 4) successioni ereditarie;
  - 5) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
  - 6) cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età o per sopraggiunta invalidità permanente al lavoro, degli imprenditori agricoli professionali.
5. Costituiscono aggiustamenti di confine, ai fini della presente legge, gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti cinque ettari di superficie agricola utilizzata.
6. Per i trasferimenti di fondi agricoli effettuati prima dell'entrata in vigore della LR 65/2014 rimane fermo il divieto di edificazione per i dieci anni successivi al frazionamento.

### **TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

#### ***Art 156. Trasformazioni dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale (art. 77 LR 65/2014)***

1. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all'Art. 117, il RU disciplina la trasformazione dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale assicurando che gli interventi ne garantiscano il mantenimento delle caratteristiche di ruralità, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi degli edifici di interesse storico-testimoniale rurali. Pertanto, gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici, la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli, oppure la variazione di destinazione d'uso o il frazionamento anche riguardanti un singolo edificio, sono subordinati alla redazione di un Progetto di Resede, così come definito all'Art.69 delle presenti NTA.
2. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso il resede è da considerarsi coincidente con l'area libera annessa; negli altri casi può essere fatta coincidere, al minimo, con l'aia o comunque con gli spazi di uso quotidiano circostanti l'edificio o gli edifici.
3. E' vietato procedere alla suddivisione del resede con siepi, recinzioni, o con l'inserimento di elementi estranei all'assetto originario dell'area stessa quali accessi aggiuntivi oppure aree di parcheggio eccessivamente frazionate.
4. Compatibilmente con la dimensione del resede e con il rispetto della qualità complessiva del contesto sono realizzabili nel resede nuovi interventi quali:
  - box per il ricovero di cavalli, fino ad un massimo di 32 mq (4 posti), da realizzarsi con strutture lignee;
  - piccole aree di gioco per bambini;
  - aree di parcheggio scoperte, realizzate con pavimentazioni permeabili;
  - piccole aree attrezzate per il soggiorno all'aperto (con tavoli, sedute, coperture mobili di colore adeguato).
5. Qualora il resede, all'atto della redazione del relativo progetto, risulti già frazionato, il proponente procederà alla stesura di un progetto di resede comunque ricomprendente l'intera l'area originaria. In caso di impossibilità di promuovere un intervento esteso all'intero resede – dovuta al mancato accordo tra i diversi proprietari - l'AC valuterà il progetto parziale anche alla luce della sua attenzione alla riconfigurazione degli assetti complessivi.
6. A meno di impedimenti tecnici da dimostrare esplicitamente in sede di richiesta, lungo le vie di accesso al resede, qualora consentiti, i cancelli o le sbarre sono realizzabili ad una distanza minima di 30 m. dall'innesto sulla strada pubblica e ad una distanza massima di 300 m. dal resede.
7. La realizzazione di manufatti pertinenziali Ap, così come definiti all'art.28, lett.c. è consentita a condizione di privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nel resede e di non comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.



**Art 157. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 78 LR 65/2014)**

1. Si intendono, per "manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici", i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili) purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo (ossia diversi da quelli disciplinati all'art. 137, co. 1, lettera a), numero 6) della LR 65/2014).
2. Attesa la qualità paesaggistica del territorio di Torrita, ai sensi dell'art. 78 della LR 65/2014, e degli artt. 12 e 13 del Regolamento 63/R, la realizzazione, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di tali nuovi manufatti non è ammessa nelle aree di pertinenza di Aggregati e BSA, così come perimetrata nelle indicati nelle tavole B5 del PS, nonché di edifici di cui all'Allegato 2 ricadenti in classe I e II, fatta eccezione per i ricoveri per cavalli di cui all'art. 145, che possono essere realizzare anche nei resedi degli edifici ricadenti in classe II.
3. 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;
4. Ove consentito, si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino ad una **SE massima di 15 mq** qualora i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura almeno 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
5. Si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino a **SE max. 20 mq**, nel caso i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le 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.
bosco:	20.000 mq
6. Si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, fino a **SE max. 35 mq**, nel caso i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

vigneto specializzato e frutteto:	5.000 mq
oliveto, promiscuo e orto:	5.000 mq
seminativi:	15.000 mq
bosco:	80.000 mq
7. 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;
8. 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.
  - d. abbiano una altezza massima in gronda di 2,40 mq;
  - e. rispettino i criteri realizzativi validi anche per gli annessi agricoli di cui all'art. 144, co.1;
  - f. rispettino, nella localizzazione e nelle sistemazioni esterne le prescrizione per la tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina di cui all'art. 123;
  - g. abbiano ottenuto il parere positivo della Commissione per il Paesaggio
9. 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.
10. Sugli edifici ricadenti all'interno di particelle risultanti da suddivisioni catastali successive all'entrata in vigore della Variante n. 2 al RU sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
12. 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 *ante operam* e *post operam*.
13. In caso di abbandono delle coltivazioni agrarie nella superficie di riferimento, il proprietario è tenuto alla rimessa in pristino dei luoghi, con eliminazione integrale dei volumi insistenti sull'area e delle eventuali recinzioni. La formazione del titolo abilitativo è pertanto subordinata all'impegno da parte dell'avente titolo – tramite la stipula di un apposito atto d'obbligo - alla rimozione dell'annesso o manufatto e alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. L'atto d'obbligo specificherà anche le penali contrattuali in caso di inadempimento e le garanzie finanziarie di cui all'Art. 7 ter. Nel caso di mancato rispetto degli impegni di cui l'avente titolo si è obbligato si applicano comunque le sanzioni previste dal titolo VII, capo II della LR 65/2014.
14. Sugli edifici ricadenti all'interno di particelle risultanti da suddivisioni catastali successive all'entrata in vigore della Variante n. 2 al RU sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
15. Negli appezzamenti agricoli di superficie superiore a 3.000 mq, qualora dotati di più di un manufatto temporaneo, è possibile accorpate l'80 per cento dei volumi legittimamente esistenti a formare un unico locale, previa demolizione e ricostruzione. Non è consentito richiedere nuovi annessi amatoriali per il fondo dal quale i volumi vengono trasferiti, in caso di frazionamento e/o vendita dello stesso.

**Art 158. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 79 LR 65/2014)**

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola del territorio rurale non ricompresi tra i BSA e diversi dai manufatti per attività amatoriali già normati all'Art 157 sono consentiti interventi di:
  - a. manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) non comportanti frazionamento delle unità immobiliari, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit, anche con pannelli fotovoltaici integrati;
  - b. il restauro ed il risanamento conservativo (RC);



- c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità.
2. Oltre agli interventi di cui al co. 1, sugli edifici del territorio rurale non ricompresi tra aggregati e BSA, salvo diverse prescrizioni specifiche del RU e sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e siano rispettati i requisiti dell'Art 140 e dell'Art 144 delle presenti NTA, sono consentiti:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
  - c. gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, se ammessi dalla normativa di settore;
  - d. le piscine (NP), con le limitazioni di cui all'Art. 135, nonché gli impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato;
  - e. per gli edifici residenziali RES3, gli interventi pertinenziali di cui all'art. 77 lett. c, previa approvazione di un progetto di resede;
  - f. i porticati di cui all'art. 128 co.6.
3. Sui manufatti realizzati ai sensi dell'art. 157 sono ammessi solo gli interventi di cui al co. 1, lett. a) e c).
4. Gli interventi ammessi su aggregati e BSA sono normati agli artt. 125 e 126.

#### **TITOLO IV - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DEGLI EDIFICI**

##### ***Art 159. Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 81 LR 65/2014)***

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con dPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della LR 65/2014, intitolato "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".
2. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.
3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli Art 160 e Art 161, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo e purché lo stato di fatto risulti legittimo.

##### ***Art 160. Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale (art.82 LR 65/2014)***

1. Fermo restando quanto previsto dall'Art 159, previa approvazione del programma aziendale, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel Regolamento 63/R 2016, art. 5.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso inerenti edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, si rimanda al successivo Art 161.

##### ***Art 161. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 LR 65/2014)***

1. Fermo restando quanto previsto dall'Art 148, co.1, dall'Art.159, co.2 e dall'Art.160, il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito soltanto in presenza di tutte le seguenti condizioni:



- l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e la riorganizzazione interna dell'edificio sia possibile senza eccedere le modificazioni consentite in rapporto al valore storico architettonico del manufatto (sia se BSA, sia se classificato nell'Allegato 2) e comunque le categorie di intervento fino alla REC inclusa;
  - l'edificio sia già dotato delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto, o comunque di viabilità di accesso storicamente documentata, con esclusione della realizzazione di reti aeree;
  - l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
  - il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali, e comunque non dia luogo ad unità di dimensione inferiore ad 70 mq di SE 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.
2. La variazione d'uso che comporti la deruralizzazione dell'edificio è subordinata al mantenimento di un'area libera annessa (resede) di superficie variabile in funzione della dimensione e collocazione del bene ma comunque non inferiore ai 2.500 mq. La perimetrazione dell'area libera annessa all'edificio viene operata considerando
- l'andamento morfologico del terreno;
  - la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
  - la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
  - della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.
3. L'area annessa di cui al co. 2 è progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario, assumendo come riferimenti le indicazioni del PIT e del PTCP.
4. Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, sono schermate con essenze vegetali scelte tra quelle elencate all'art. 107. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari, è vietata la moltiplicazione degli accessi all'area annessa nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle collegate a ciascuna unità immobiliare.
5. Gli eventuali interventi edilizi che accompagnano il cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano i resedi di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
6. Gli interventi di cui al co. 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente,
5. Per favorire la demolizione degli annessi agricoli non più utilizzati, il RU consente interventi di demolizione e parziale ricostruzione (RER) un'unica volta (*una tantum*) e alle condizioni di cui ai successivi commi.
6. Gli interventi 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. Se saranno demoliti edifici con volume interamente chiuso da pareti, il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti di SE:
- 100% per i primi 200 mq
  - 50% fino a 1.000 mq;
  - 25% oltre i 1.000 mq;
- con l'obbligo della demolizione della restante parte.
7. Per superfici superiori a 200 mq è sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo con relativo Progetto di resede. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali).
8. Nel caso di edifici aperti su più di due lati la volumetria ricostruibile sarà pari al 40% di quella ammessa per edifici con volume interamente chiuso.



9. Le destinazioni d'uso possibili per i nuovi volumi ricostruiti in sostituzione degli annessi agricoli (AG 1) dismessi sono: lo stesso AG1 e AG2 (residenza rurale e strutture per ricettività agrituristica, incluse strutture di servizio per agricampeggi) e RES 3 (residenze esterne al territorio urbanizzato). Per queste ultime, oltre all'uso residenziale stesso, sono ammesse anche le strutture turistiche extra alberghiere e gli studi per professionisti (DS1) che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale, locali per la ristorazione (CD1) nonché 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 (AI2), ad eccezione che negli edifici classificati, quando specificato diversamente nelle schede di cui all'Allegato 2- Schede d'intervento per gli edifici di valore.
10. 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 di cui al precedente comma 9, con le ulteriori limitazioni di cui al successivo art. 164;
11. Il nuovo edificio in ogni caso rispetterà la disciplina di cui all'Art 140 e/o all'Art. 144 delle presenti NTA. L'edificio o gli edifici che originano il trasferimento delle volumetrie dovranno essere interamente demoliti ed il loro sedime, qualora non occupato dal nuovo edificio, dovrà essere ripristinato.
12. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al co. 5, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia dei resedi di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascun resede a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale dei resedi così individuati corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione.
13. Per gli edifici rurali ad uso abitativo (AG2) è ammissibile il solo mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali, ossia dalla sottocategoria AG2 alla sottocategoria RES3 (la c.d. "deruralizzazione") o viceversa, previa redazione obbligatoria del progetto di resede di cui all'Art. 69 delle presenti NTA.
14. Per i cambi da AG2 a RES3, nei casi in cui il resede dell'edificio o degli edifici che mutano destinazione d'uso sia inferiore ad un ettaro, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
15. Per i cambi da AG2 a RES3, nei casi in cui i resedi individuati siano di dimensioni superiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie tra quelle di cui all'art. 7ter. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del precedente co. 9, è dovuta al comune la relativa differenza.
16. Nei casi di cui al precedente co.10, sono da considerarsi scomputabili dagli oneri esclusivamente gli interventi di sistemazione ambientale derivanti da specifiche indicazioni del RU e realizzati a distanza superiore ai 200 ml dall'edificio deruralizzato, fermo restando l'obbligo di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio o gli edifici con il paesaggio agrario circostante in coerenza con le indicazioni dell'Art 156 delle presenti NTA.
17. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso dalla categoria RES3 alla categoria AG2, non sussiste l'obbligo di pagamento degli oneri di cui al co.9.
18. Ferme restando le condizioni di cui al co.1, per gli annessi agricoli (AG1) è ammissibile il solo mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali (ossia dalla sottocategoria AG1 alla AG2 o RES3) ma solo qualora esso non comporti interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo (RC).
19. Gli oneri e gli impegni di cui ai commi 9 e 10 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della LR 65/2014.
20. 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.
21. 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.

22. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di resedi 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 resedi di pertinenza, dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al precedente Art. 130 - Disciplina dei resedi degli edifici.
23. 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 programmi aziendali ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, né gli annessi agricoli condonati come tali.

#### **TITOLO V. DISCIPLINA DELLE AREE RURALI CHE OSPITANO FUNZIONI NON AGRICOLE E PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABBANDONATO NEL TERRITORIO RURALE**

##### ***Art 162. Gestione delle funzioni non agricole in territorio rurale***

1. La previsione all'interno del territorio rurale, così come definito all'Art. 112bis, di nuove edificazioni che non ospitano funzioni agricole (ossia delle previsioni di cui al co. 1, lett. d) dell'art.64 della LR 65/2014), è subordinata al previo parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge. In tale caso, oltre alle verifiche di cui all'art. 25, co. 5, la Conferenza valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento.
2. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali esterne al territorio urbanizzato, così come definito all'Art. 45, fermo restando quanto previsto dalla disciplina del territorio rurale di cui alla presente Parte Quinta.
3. Non sono soggette alla Conferenza di cui al co. 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:
  - a. interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
  - b. interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
  - c. ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
  - d. ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
  - e. varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali o provinciali approvati con procedimenti non semplificati (titolo II, capo I LR 65/2014);
  - f. varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;
  - g. interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
4. Fatto salvo quanto previsto al co. 1, non sono soggette alla disciplina del territorio rurale di cui ai precedenti quattro Titoli le aree del territorio non urbanizzato che non ospitano né funzioni agricole (destinazioni d'uso AG1 e AG2) né attività residenziali derivanti da deruralizzazione (RES3, per cambio di destinazione d'uso da AG2), già normate all'Art 158, né attività estrattive, né le aree per le attività produttive e di servizio.
5. Il RU prevede quattro interventi in territorio rurale della fattispecie soggetta alla disciplina del territorio rurale di cui al comma 4, e per i quali è stato richiesto e ottenuto il preventivo parere positivo da parte della Conferenza di co-pianificazione:
  - PA1 - Ampliamento area produttiva il Confino (UTOE 4);
  - PA2 - Estensione dell'Area produttiva Alberello-Molinaccio fino a Via Vitombola (UTOE 2);
  - PA 3 - Parco di attività Palazzuolo (già MF\_PA\_02 nel RU 2013);
  - PUC 37 - Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta (già MF\_PA\_03 nel RU 2013);
  - PUC R4 - Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico (già MF\_PA\_04 nel RU 2013).



6. Oltre agli interventi di cui il precedente comma il RU ammette:
  - a. Ampliamenti per la funzione commerciale nelle UTOE collinari (n.7, n.8 e n.10), esclusivamente riferita agli esercizi di somministrazione, nei limiti dell'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. 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 standard urbanistici.
  - b. Interventi di sostituzione edilizia (AS) per edifici o capannoni artigianali-industriali dismessi, con le regole previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 161, co 6. I volumi così ricostruiti possono ospitare funzioni residenziali (RES3) o direzionali e di servizio (DS).

**Art 163. Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in applicazione della LR 7 febbraio 2017, n.3**

1. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al co 2 dell'Art 159 e le limitazioni di cui al co.4 dell'art.1 della LR 7 febbraio 2017 n.3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla LR 65/2014", il RU, in applicazione della stessa LR 3/2017, integra la presente disciplina del territorio rurale con specifiche disposizioni volte al recupero di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, secondo le definizioni di cui all'art. 1 co 3 LR 3/2017, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso da residenza agricola (AG 2) a Residenza deruralizzata (RES 3),
2. Sugli edifici di cui al co.1 sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari:
  - a. al 10 per cento della Superficie Utile Abitabile (SUA) legittima, fino ad un massimo complessivo di 40 metri quadrati, nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici o di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica;
  - b. al 15 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 50 metri quadrati, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico, secondo la vigente disciplina sismica, che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,65 dell'indice di rischio, assumendo quale riferimento i contenuti della direttiva regionale D1.9 di cui alla dGR del 31 marzo 2010, n. 420 (Approvazione dei criteri, modalità e fasi per la progettazione e per l'esecuzione degli interventi di prevenzione e riduzione del rischio sismico degli edifici pubblici e strategici rilevanti.). Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente inferiore a 0,65, l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10 per cento;
  - c. al 20 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 70 metri quadrati, nel caso di adeguamento sismico dell'intero edificio secondo la vigente disciplina sismica;
  - d. al 25 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 metri quadrati, in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui alle lettere a) e b) o a) e c).
3. Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico o il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.
4. Le addizioni volumetriche, realizzate nei limiti indicati al co. 1, sono coerenti con i caratteri architettonici e decorativi, che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza.
5. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali più restrittive.
6. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 1, co. 4, lett. b) della LR 3/2017, in presenza di edifici nei quali la tipologia di intervento si limita al restauro e risanamento conservativo (RC), le addizioni volumetriche di cui al presente articolo possono essere realizzate attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) degli eventuali volumi secondari.
7. Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui al co.2, il comune può applicare una riduzione minima pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'art. 83, co. 5, della LR 65/2014. Fermo restando ciò, in attuazione dei criteri di cui alla dGR di cui all'articolo 184 della LR 65/2014, i comuni possono applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli specifici oneri previsti dall'art. 83, co 5, della LR 65/2014, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui a co. 2, in misura proporzionale, e fino alla loro



eliminazione, sulla base dell'effettivo conseguimento degli obiettivi di recupero definiti dalla disciplina comunale sul patrimonio edilizio esistente.

8. Ai soli fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale, nell'ambito degli interventi di rifunionalizzazione degli edifici abbandonati esterni al territorio urbanizzato, il RU ammette solo le destinazioni d'uso residenziali (RES 3 o AG 2).
9. Allo scopo di favorire la massima applicabilità dell'art. 79 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola) della LR 65/2014, con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia, il RU assume, come specifica disciplina volta a dettagliare gli interventi edilizi, quella di cui al precedente Art. 140.
10. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, co. 6 della LR 3/2017, in attuazione dei criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 184 della LR 65/2014, i comuni possono applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli specifici oneri previsti dall'articolo 83, co. 5, della LR 65/2014, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui all'articolo 1, in misura proporzionale, e fino alla loro eliminazione, sulla base dell'effettivo conseguimento degli obiettivi di recupero definiti dalla disciplina comunale sul patrimonio edilizio esistente.



## PARTE SESTA. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### TITOLO I. SUBSISTEMI INFRASTRUTTURALI

#### **Art 164. 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:
  - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico;
  - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta;
  - le infrastrutture a servizio dei pedoni;
  - le infrastrutture per la mobilità ciclistica.

#### **Art 165. Subsistema 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 166. Subsistema 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:

##### **AUTOSTRADE (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 Petriolo-Montefollonico

##### **STRADE EXTRAURBANE LOCALI (Fe)**

*tutti gli altri assi viari, esterni ai centri abitati di Torrita di Siena e Montefollonico*

#### **Art 167. 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 Svizzera
- via Roma
- passeggio Garibaldi

STRADE URBANE LOCALI (F4)

*tutti gli altri assi viari, interni ai centri abitati di Torrita di Siena e Montefollonico*

**Art 168. 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 169. 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 170. 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 171. 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 172. 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 173. 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 174. 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 175. Itinerari pedonali e barriere architettoniche**

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 176. 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 I. RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI IN VARIANTE

#### **Art 177. Modalità di attuazione degli interventi della Variante n. 1**

1. Gli interventi modificati o introdotti nel RU dalla 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\_var2 dalla sigla "R" più numero progressivo che, in quanto tali, non sono soggetti a scadenza;
  - b. progetti unitari convenzionati (PUC) ex art. 121 della LR 65/2014 contrassegnati nelle Tavv. RU\_var2 dalla sigla "PUC" più numero progressivo e da un perimetro rosso tratteggiato, che restano in vigore fino alla scadenza della Variante n.1 (22.02.2023).
2. Le tipologie di intervento ammesse negli interventi di recupero di cui al co. 1 lett. a) sono specificate nei singoli articoli della presente Parte Settima Titolo II, Capo I.
3. Ai sensi dell'art.95, co.8 della LR 65/2014, gli interventi di recupero di cui al Titolo II, Capo I, finalizzati al recupero di aree degradate, sono validi a tempo indeterminato e non intaccano le disponibilità di SE residue del dimensionamento del PS.
4. Stante l'approvazione della Variante n. 1 in data anteriore all'entrata in vigore del Regolamento 32/R 2018, e stante la non coincidenza della precedente definizione di Superficie utile lorda (Sul) con la Superficie Edificabile (SE) prevista dal Reg. 32/R, il RU mantiene – limitatamente alla sola presente parte Settima - la definizione di Sul per gli interventi di cui di cui al Reg. 64/R dell'11.11.2013.

#### **Art 178. 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 della Parte Terza, Titoli III e V 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 ottava e relativi allegati e Tavole di fattibilità geologica.

#### **Art 179. 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 *Dotazioni Territoriali teoriche* (DTt) da cedere per compensazione urbanistica 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 precedente Art. 70.
2. 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. 10,00 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.

3. Le altezze massime degli edifici sono stabilite per ciascun intervento in Variante nei successivi articoli del Titolo III, nel rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente co.3.
4. I PUC di cui al successivo Titolo III 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 180. Disciplina della compensazione urbanistica nei PUC (trasferito in art.70)**

## **TITOLO II. 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 181. 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 (As), 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 (AI), oltre che in direzionale privato (DS), anche alla destinazione residenziale RES e commerciale al dettaglio (CD1) o a diverse combinazioni di tali destinazioni.

#### **Art 182. 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. RUvar201, 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 183. RE 3 Recupero Ex Macello (UTOE 5)**

4. Nell'area RE 3, così come delimitata nella Tav. RUvar2\_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 (AI) dei volumi esistenti, oltre che al direzionale privato (DS), anche alla destinazione commerciale (CD).
1. 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).
2. 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 184. 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 (AI) dei volumi esistenti alla destinazione turistico-ricettiva (TR) per 300 mq di SE e commerciale (CD) per 200 mq di SE, in modo da portevi realizzare un ristorante.
3. Sull'edificio in oggetto sono ammessi tipi di interventi fino alla sostituzione edilizia, 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 del RU come appartenenti alla Variante n.1**

#### **Art 185. 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, RUvar2). 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. RUvar23, 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. RUvar2, simbolo astratto apposito).



**TITOLO III. 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 186. PUC 4 “Refenero Sud – lotto 1 (centrale)” (UTOE 5, ex T\_PA\_01 e T\_PA\_05)**

Modificato con Variante puntuale n. 3 e dunque trasferito in Parte Nona, TitoloVII

**Art 187. PUC 5 “Refenero Sud – lotto 2 (estremità) (UTOE 5, ex T\_PA\_05)**

1. Nell'area PUC 5, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.183 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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 63art. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art., 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, 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, 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 188. 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. RUvar2 e precisamente nella parte quadrettata, è consentita la realizzazione di circa 762 mq Sul a destinazione commerciale (piccola o media taglia), con Indice di edificabilità fondiaria (IF) 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 alle superfici 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% dellaSul commerciale (pari a 198 mq) e al proprietario del PUC 10b ne spetterà il 74% (pari a 564 mq SE).
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, 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, 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 189. PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord parte 1" (UTOE 5, ex T\_PA\_10)**

Modificato con Variante puntuale n. 3 e dunque trasferito in Parte Nona, Titolo VII.

- ~~1. Nell'area PUC 12, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 881 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) di 0,5 mq SE/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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, 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, 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 190. 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. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.555 mq Sul a destinazione residenziale, con Indice di edificabilità fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - 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, 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 191. 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 Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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, 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 192. 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 Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - 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, 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 193. 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. RUvar2, è prevista la realizzazione di:
  - nella parte in rigato azzurro verticale, 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 quadrettata in arancio, 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - 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, 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 194. 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. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 665 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 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, 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 195. PUC 18 “Rammagliamento Via Lucca-Via Bologna**

1. Nell'area PUC 18, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 213 mq Sul a destinazione residenziale, con Indice di edificabilità fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - 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 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 196. 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. RUvar2, già occupata da due stabilimenti a destinazione Industriale-artigianale (AI) per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso da la a commerciale (CD1 e CD2), entro i limiti della media distribuzione (1500 mq SE);
  - l'area libera PUC 7b così come delimitata nella Tav. RUvar2, 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 quadrettato viola del PUC 7/b 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. 63 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, 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, 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 197. PUC 20 "Parcheggio e verde pubblico in Via De Gasperi" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 20, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 829 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di



Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, 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, 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 198. PUC 21 "Rammagliamento via Umbria - Via Grosseto e parcheggi pubblici e privati" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 21, così come delimitata nella Tav. RUvar2, e precisamente nella parte in grigio chiaro è consentita la realizzazione di un parcheggio privato di 2.282 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUvar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, 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 2.282 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, 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 199. PUC 22 "Rammagliamento Via Pieroni-Via Bologna" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 22, così come delimitata nella Tav. RUvar2 e precisamente nella parte quadrettata in arancio è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 892 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUvar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, 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;
  - le due aree da destinarsi a verde pubblico, 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. RUvar2) 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 200. PUC 23 "Ampliamento del giardino della scuola" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 23, così come delimitata nella Tav. RUvar2, e precisamente nella parte quadrettata in arancio è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 331 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUvar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 1152 mq circa, 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, 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 201. PUC 24 "Completamento in Via di Rapolano" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 24, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 342 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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, 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 202. PUC 25 "Completamento in Via Valletalle" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 25, così come delimitata nella Tav. RUvar2, 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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, 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 203. PUC 11 "Completamento in via lago di Como" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 11, così come delimitata nella Tav. RUvar2, e precisamente nella parte in quadrettata in arancio è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 338 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUvar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 581 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, 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 204. 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. RUvar2, 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 Edificazione fondiaria (IF) 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2 (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, 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 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 205. PUC 26 "Ampliamento commerciale via Grosseto" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 26, così come delimitata nella Tav. RUvar2, 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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, 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 206. PUC 27 "Completamento in Via Massa Carrara" (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 27, così come delimitata nella Tav. RUvar2, 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 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar23, 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 207. PUC 28 “Attrezzature ricreative in Via del Poggiolo” (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC 28, così come delimitata nella Tav. RUvar2, 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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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 (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

### **Art 208. 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 209. 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 210. 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 211. 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.



## **PARTE NONA. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE**

### **TITOLO I. ASPETTI GENERALI**

#### **Art 212. Articolazione della disciplina e Schede progettuali**

1. Onde favorire l'esame della Variante n.2 da parte della Soprintendenza e degli altri soggetti con competenze ambientali e paesaggistiche, gli interventi di edilizia privata di cui alla presente Parte Nona sono sviluppati secondo due formati:
  - gli interventi non ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004 sono normati nei successivi Titoli, distinguendo quelli interni al territorio Urbanizzato (Titolo I) da quelli esterni (Titolo II);
  - gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004 sono illustrati, normati e verificati nella loro coerenza con il PIT-PPR in altrettante Schede progettuali, in Allegato 1;
2. Ciascuna Scheda è infatti articolata in quattro sezioni:
  - Sezione I: Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004;
  - Sezione II: Riepilogo delle classificazioni di PS e RU inerenti l'area di intervento;
  - Sezione III: Obiettivi perseguiti dall'intervento;
  - Sezione IV: Norme tecniche di attuazione dell'intervento e misure di riqualificazione urbanistica e ambientale

I contenuti della Sezione IV sono prescrittivi. L'eventuale scostamento dalle regole di impianto urbanistico-ambientale in essa contenute deve essere dettagliatamente motivato e deve dimostrarsi – con apposita valutazione comparativa – in grado di perseguire gli obiettivi dell'intervento (riportati nella Sezione III) con prestazioni superiori a quelle attese dalla applicazione dei principi progettuali contenuti nella Scheda.

#### **Art 213. Le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale**

1. Il RU non prevede interventi di edilizia sociale di cui all'art. 63 della LR 65/2016.

### **TITOLO II. INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PIANI ATTUATIVI (PA)**

#### **Art 214. PA 1 - Parco di attività il Confino**

1. Nell'area PA1 (UTOE 4 – Confino –Pantanelli), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è previsto il completamento dell'area produttiva esistente attraverso la densificazione dei lotti produttivi, l'allargamento di Via del Confino e la sua connessione alla Strada Provinciale, l'integrazione degli opportuni servizi pubblici. In particolare sono previsti:
  - 35.225 mq di SE produttiva (destinazione d'uso AI o CI), nel rispetto dei parametri dimensionali e delle altre norme stabiliti all'Art 98 per il subsistema produttivo.
  - 300 mq di SE per Servizi privati (destinazione DS2), dislocabili anche in più volumi, da realizzare come supporto per le attività di pesca sportiva e ricreative in genere, di altezza massima 3,50 ml e realizzata in materiali naturali (legno o muratura intonacata e tetto in coppi di terracotta).
2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art 64 delle presenti NTA, redatto a cura e spese dei proprietari e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi. Nell'ambito della redazione del Piano Attuativo, compatibilmente con le prescrizioni del vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, che insiste sulle "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua", il tracciato del raccordo "Via del Confino- Strada Provinciale" può subire variazioni anche importanti, sempre all'interno del perimetro della nuova area produttiva, anche finalizzate a limitare l'impatto della nuova strada sulla organizzazione delle attività agricole che si svolgono nell'area. Quanto al lago artificiale presente nell'area, riportato nella cartografia di PIT-PPR a titolo di elemento



generatore del vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. b), del D.Lgs. 42/2004, che insiste sui "territori contermini ai laghi" esso è stato rappresentato in Tav. RUvar2 come "invaso artificiale realizzato per finalità aziendali agricole e pertanto escluso dai laghi generatori di aree tutelate contermini (buffer di 300 mt), ai sensi del PIT-PPR, Elaborato 7b, art. 7.2. lett. a."

3. Il PA dovrà essere improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché al perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo. In particolare, condizioni per la conformità al PIT-PPR sono:
  - a. che sia effettuato lo studio idrogeologico-idraulico del Torrente del Poderuccio, che non è stato oggetto di modellazione nel vigente RU;
  - b. che sia valutato il rischio indotto sulle nuove aree edificabili derivante dalla possibile rottura degli argini di contenimento dei laghetti presenti, se non realizzati semplicemente in scavo.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. Nella Pianificazione attuativa relativa alle aree produttive, quali il PA1, l'AC si riserva la possibilità di non prendere in carico tali spazi pubblici e di lasciarli alla gestione delle aziende insediate, dietro apposita convenzione.
5. L'approvazione del progetto edilizio presuppone la preventiva corresponsione, oltre che del costo di costruzione, dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate innanzitutto alla realizzazione di servizi pubblici nell'area produttiva.
6. L'approvazione del PA è contestuale a quello dello schema di convenzione di cui al comma 8 del citato articolo, che nello specifico caso in oggetto dovrà anche stabilire le modalità:
  - a. di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici;
  - b. di realizzazione e cessione dell'innesto sulla SP 135 e di adeguamento alla nuova funzione di distribuzione interna della nuova area produttiva della attuale strada di accesso alle aziende insediate;
  - c. di realizzazione delle opere di sistemazione paesaggistica necessarie agli adempimenti di cui al co.3.
  - d. di corresponsione dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate innanzitutto alla realizzazione di servizi pubblici nell'area produttiva.

**Art 215. PA 2 - Estensione dell'Area produttiva dell'UTOE 2 "Torrita industriale Alberello-Molinaccio" fino a Via Vitombola**

1. L'area PA 2 (UTOE 2), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è riservata alla realizzazione di un Piano Attuativo, così come definito e normato all'Art 64, finalizzato all'ampliamento dell'Area Produttiva che caratterizza l'UTOE 2 - Torrita industriale Alberello-Molinaccio, con la possibilità di realizzare, nel rispetto dei parametri dimensionali e delle altre norme stabiliti all'Art 98 per il subsistema produttivo, edifici a destinazione Industriale-artigianale (AI) per un massimo di 11.469 mq di SE di nuova edificazione, fino al raggiungimento dell'Indice di copertura (IC) massimo del 40% del lotto, computando anche le SE già esistenti, per le quali è comunque sempre possibile la sostituzione edilizia con ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice di copertura del 40%.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art 64 delle presenti NTA, redatto a cura e spese dei proprietari e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Il PA dovrà essere improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT, nonché al perseguimento degli obiettivi per gli insediamenti produttivi di cui alla disciplina di PIT-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo. In particolare, condizione per la conformità al PIT-PPR è che, ai sensi degli artt. 11 e 16 della L.R. 41/2018, sia realizzata un'opera idraulica che assicuri l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti o di un'opera idraulica che riduca gli allagamenti per eventi poco frequenti, considerando almeno una classe di magnitudo moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.



4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. Nella Pianificazione attuativa relativa alle aree produttive, quali il PA2, l'AC si riserva la possibilità di non prendere in carico tali spazi pubblici e di lasciarli alla gestione delle aziende insediate, dietro apposita convenzione.
5. Il Piano Attuativo sarà improntato ad un progetto di messa in sicurezza idraulica redatto secondo le indicazioni fornite dagli studi di fattibilità idraulica a supporto della Variante n.2 al RU, allegati alle presenti NTA. In particolare, ai sensi degli artt. 11 e 16 della LR 41/2018 tale progetto deve prevedere opere idrauliche in grado di assicurare l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti, considerando almeno una classe di magnitudo moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.
6. L'approvazione del progetto edilizio presuppone la preventiva corresponsione, oltre che del costo di costruzione, dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate innanzitutto alla realizzazione di servizi pubblici nell'area produttiva.
7. L'approvazione del PA è contestuale a quello dello schema di convenzione di cui al comma 8 del citato articolo, che nello specifico caso in oggetto dovrà anche stabilire le modalità:
  - a. di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici, inclusa la porzione ricadente sulle proprietà incluse nel PA2
  - b. della strada di raccordo tra l'area industriale Alberello-Molinaccio e la rotatoria sulla quale si interrompe la strada provinciale 135 (di 1.130 mq circa), secondo il tracciato rappresentato nella Tav. RUVar2, (che dovrebbe finalmente liberare la strada urbana Via Basilicata dal traffico pesante che la affligge e che mette continuamente a rischio i suoi abitanti) fermo restando che la sua giacitura, in fase di redazione del PA, potrà subire leggere modifiche che si rendessero convenienti;
  - c. di realizzazione a spese dei convenzionati delle opere di sistemazione paesaggistica necessarie agli adempimenti di cui al co.3 e di messa in sicurezza idraulica di cui al co. 5.
  - d. di corresponsione dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate alla acquisizione dei restanti terreni necessari alla realizzazione del raccordo e alla realizzazione del raccordo stesso;
  - a. di compatibilizzazione con le previsioni del PIT-PPR, 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-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo.

#### **Art 216. PA 3 - Parco di attività Palazzuolo (ex MF\_PA\_02)**

1. Riproponendo la previsione del RU originale, ormai scaduta, nell'area PA 3, così come delimitata nella Tav. RUvar2d, è prevista la realizzazione di un parco di attività, destinato ad ospitare le seguenti funzioni:
  - attività produttive fino ad un massimo di 1500 mq SE (destinazione d'uso AI o CI), con priorità alla eventuale delocalizzazione di quelle situate nei pressi del centro storico di Montefollonico e che necessitassero di una localizzazione più congrua e con esclusione di attività che necessitano di aree per lo stoccaggio di materiale all'esterno
  - attività commerciali (destinazione d'uso CD1) fino ad un massimo di 200 mq di SE;
  - attività turistico ricettive (destinazione d'uso TR1) fino ad un massimo di 300 mq di SE.
2. I volumi previsti avranno Altezza massima H pari a 7 ml.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art 64 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
5. Il PA dovrà essere improntato alle prescrizioni del PIT-PPR, ed agli schemi progettuali suggeriti nelle "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-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Piano Attuativo. In particolare, data la rilevanza del paesaggio nel quale si inserisce l'intervento, dal punto di vista tipologico e architettonico si dovrà porre particolare attenzione:

- al disegno architettonico, possibilmente ispirato ai modelli insediativi della manifattura del paesaggio toscano delle colline (tabaccaie, fornaci...);
  - alla coloritura esterna dei fabbricati, che dovrà privilegiare colori neutri o naturali;
  - alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti;
  - alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo;
  - alle recinzioni, che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente;
  - al posizionamento delle alberature di alto fusto e degli arbusti da mettere a dimora, che deve essere tale sia da mitigare l'impatto paesaggistico sia da abbattere le polveri ed il rumore lungo il confine verso la strada;
  - alla schermatura degli edifici e degli spazi produttivi con filari di alberi e siepi arborate che ne riducano la percezione dal paesaggio circostante.
6. L'approvazione del PA è contestuale a quello dello schema di convenzione di cui al comma 8 del citato art. 15, che nello specifico caso in oggetto dovrà anche stabilire:
- a. le entità e modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici e/o per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute, secondo i parametri generali stabiliti nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante;
  - b. le modalità di realizzazione delle opere di armonizzazione paesaggistica necessarie agli adempimenti di cui al co.4.

### **TITOLO III. INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)**

#### **Art 217. PUC 1 Rammagliamento Via Bologna (ex T\_IC\_10)**

1. Nell'area PUC 1 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 745 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUvar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 2182 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali (comunque sottoposta ad esproprio, la cui procedura si estingue però alla firma della convenzione);
    - l'area di 1032 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
- c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 218. PUC 2 Refenero Nord – lotto 1 (ex T\_PA\_01)**

1. Nell'area PUC 2 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 925 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 1208 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali,
    - l'area di 1350 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
    - l'area di 1823 mq circa, da destinarsi verde pubblico.
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 219. PUC 3 Refenero Nord – lotto 2 (ex T\_PA\_01)**

Modificato con Variante puntuale n. 3 e dunque trasferito in Parte Nona, Titolo VII.

#### **Art 220. PUC 8 "Rammagliamento Via Francia - Via Molise (ex T\_PA\_09)**

1. Nell'area PUC 8, così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.507 mq SE a destinazione residenziale, con Indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,45 mq SE/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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare:



- l'area di 2.008 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale (larghezza di 9 metri, incluso marciapiede) estinguendosi con tale cessione la procedura di esproprio che su essa grava;
  - l'area di 498 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, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
- c. gli impegni per la manutenzione della fascia di verde privato di inserimento paesaggistico sito a nord della nuova strada, di cui al co. 4.
3. In considerazione della consistenza dell'intervento, la collocazione del parcheggio è da considerarsi indicativa, ossia non cogente. Si consente pertanto di frazionare i 498 mq di parcheggio previsti in più aree, da posizionarsi convenientemente a seconda del disegno urbanistico che il PUC assumerà. All'occorrenza, la nuova strada potrà essere allineata a Via primo maggio al fine di migliorare la fluidità della circolazione.
4. Le due fasce di verde privato site a nord (per la larghezza di almeno 1,5 m) 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 221. PUC 9a "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T\_PA\_09)**

1. Nell'area PUC 9a (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.165 mq SE a destinazione residenziale, con indice di Edificazione di 0,67 mq SE/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 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare:
    - l'area di 786 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale (larghezza di 9 metri, incluso marciapiede) estinguendosi con tale cessione la procedura di esproprio che su essa grava;
    - l'area di 214 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, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a, e per la parte eventualmente eccedente, alla realizzazione del raccordo via Umbria - Via Grosseto previsto dal PUC 21;
  - c. gli impegni per la manutenzione della fascia di verde privato di inserimento paesaggistico sito a nord della nuova strada, di cui al co. 4.
3. Le due fasce di verde privato site a nord (per la larghezza di almeno 1,5 m) 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.
4. L'AC ha facoltà di decidere, anche in tempi successivi di trasferire la realizzazione della strada verso nord, fino al limite del perimetro del PUC; in tal caso lo spazio che occupava prima la strada viene destinato a verde privato, ingrandendo la fascia già ad esso assegnata.

#### **Art 222. PUC 9b "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T\_PA\_09)**

1. Nell'area PUC 9b (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 484 mq SE a destinazione residenziale, con



indice di Edificazione di 0,6 mq SE/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 63 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare l'area di 926 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, estinguendosi con tale cessione la procedura di esproprio che su essa grava; qualora i due PUC 9b e 9c non partissero contemporaneamente, il proprietario del primo provvede alla eventuale acquisizione e successiva cessione al Comune delle aree pubbliche necessarie per il raccordo a Via Arno, scomputando il valore dall'importo di monetizzazione IM che sarebbe spettato al proprietario dell'intervento PUC 9c, il quale di conseguenza pagherà l'intero IM quando e se deciderà di realizzare il suo intervento;
  - 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, 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 (per la larghezza di almeno 1,5 m) 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.

#### **Art 223. PUC 9c "Rammagliamento Via Francia - Via Arno" (ex T\_PA\_09)**

1. Nell'area PUC 9c (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 492 mq SE a destinazione residenziale, con indice di Edificazione di 0,6 mq SE/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 63 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare l'area di 466 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, estinguendosi con tale cessione la procedura di esproprio che su essa grava;
  - 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, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
3. Le due fasce di verde privato site a nord (per la larghezza di almeno 1,5 m) 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.
4. L'AC ha facoltà di decidere, anche in tempi successivi di trasferire la realizzazione della strada verso nord, fino al limite del perimetro del PUC; in tal caso lo spazio che occupava prima la strada viene destinato a verde privato, ingrandendo la fascia già ad esso assegnata.

#### **Art 224. PUC 19 Rammagliamento Via Po - Via Calabria**

1. Nell'area PUC 19 (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2 è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 422 mq Sul a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) di 0,5 mq SE/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 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. Art 63, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUVar2, e in particolare:
  - l'area di 282 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 225. PUC 29 Rammagliamento Via Arezzo-Via Livorno (ex T\_PA\_07a)**

1. Nell'area PUC 29 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 810 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,40 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima H: 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2 e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 440 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali,
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 226. PUC 30 Rammagliamento Via P. Del Cadia - Via Arezzo (ex T\_PA\_07b)**

1. Nell'area PUC 30 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 727 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,40 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima H: 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.



3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUVAr2 e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 836 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali,
    - l'area di 1170 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
    - l'area di 2314 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, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 227. PUC 31 Spazi commerciali in Via Svizzera (ex T\_IC\_01)**

1. Nell'area PUC 31 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVAr2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 910 mq SE a destinazione Commerciale al dettaglio (CD) e/o Direzionale e di servizio privato (DS), nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
  - Indice di edificabilità (IF): 0,6 mq di SE per mq di SF;
  - Altezza massima H: 8 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. RUVAr2 e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 209 mq circa da destinarsi a nuova strada pubblica;
    - l'area di 698 mq da destinarsi a verde pubblico e alla realizzazione del percorso ciclopedonale dei lavatoi;
    - l'area di 228 mq da destinarsi alla realizzazione del percorso pedonale lungo via svizzera;
    - l'area di 900 mq circa da destinarsi a parcheggi pubblici all'interno del perimetro del PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord-parte 1", così come stabilito dalla Variante n. 1 a seguito dell'accoglimento della osservazione C.15 alla Variante n. 1 stessa (vedi art. 191 delle presenti NTA); qualora il PUC 12 non fosse in corso di realizzazione, tale quota di parcheggi dovrà essere ceduta immediatamente all'AC, nel rispetto del disegno urbanistico di massima stabilito dal PUC 12;
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 228. PUC 32 Residenza e servizi in Via Basilicata (ex T\_IC\_04)**

1. Nell'area PUC 32 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 493 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,40 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 190 mq circa da destinarsi alla prosecuzione del marciapiede (nuove sedi stradali),
    - l'area di 943 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
    - l'area di 1031 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 229. PUC 33 Ampliamento scatolificio (ex T\_IC\_06)**

1. Nell'area PUC 33 (UTOE 2), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di un ampliamento (AS) per circa 912 mq SE a destinazione produttiva (AI e/o CI). L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
2. Si dovranno rispettare i seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di copertura (IC): 40%;
  - Altezza massima (H): 7 ml.Quanto al resto, valgono le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art. 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
3. 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:
  - c. le modalità di trattamento del verde privato di inserimento paesaggistico e la verifica della loro coerenza con le previsioni del PIT-PPR e dello stesso RU;
  - d. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante;



**Art 230. PUC 34 Ampliamento area produttiva Via La Malfa (ex T\_PAV\_01)**

1. Nell'area PUC 34 (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento industriale-artigianale (destinazione d'uso AI e CI) per circa 5.237 mq di superficie coperta, con indice di copertura (IC) pari al 40%, e altezza massima 8 metri, suddivisa in due o più lotti. E' ammessa anche la destinazione d'uso Commerciale di piccola o media taglia (CD1 e CD2), fino ad esaurimento delle disponibilità del PS, che saranno assegnate con i bandi descritti all'Art 98.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 16 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare:
    - l'area di 3219 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, finalizzata a rammagliare Via Via Moro e la strada provinciale di Foiano (non essendo possibile rammagliare direttamente Via La Malfa, prima parte della strada);
    - l'area di circa 2092 mq 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.2, e che saranno destinate alla realizzazione della strada di cui alla precedente lett. a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

**Art 231. PUC 35 Rammagliamento area produttiva Alberello-Molinaccio sud (ex T\_IC\_09)**

1. Nell'area PUC 35 (UTOE 5), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento industriale-artigianale (destinazione d'uso AI e CI) per circa 1420 mq di superficie coperta, con indice di copertura (IC) pari al 40%, e altezza massima 8 metri, suddivisa in due o più lotti. E' ammessa anche la destinazione d'uso Commerciale, fino ad esaurimento delle disponibilità del PS, che saranno assegnate con bandi descritti all'Art. 98.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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 63 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare:
    - l'area di 3219 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale, finalizzata a rammagliare Via Via Moro e la strada provinciale di Foiano (non essendo possibile rammagliare direttamente Via La Malfa che resta a fondo cieco);
    - l'area di circa 2331 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, che saranno destinate alla realizzazione della strada di cui alla precedente lett. a.;
- c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

**Art 232. PUC 36 Parcheggio a servizio del centro storico di Montefollonico**

(Si rimanda all'allegato I, in quanto intervento ricadente in parte in un vincolo paesaggistico)

**Art 233. PUC 37 Ampliamento attività ricettive e di servizio privato Podere Fratta**

(Si rimanda all'allegato I, in quanto intervento ricadente in parte in un vincolo paesaggistico)

**Art 234. PUC 38 Rammagliamento Via Lago di Bolsena - Via Lago Trasimeno**

1. Nell'area PUC 38 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di un intervento di Sostituzione con Ampliamento (AS) degli attuali annessi presenti per circa 226 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 224 mq circa, da destinarsi a strada pubblica, utile al rammagliamento di Via Lago di Bolsena e Via Lago Trasimeno, almeno in un senso di marcia;
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 235. PUC 39 Parcheggio Via Lucca 1**

5. Nell'area PUC 39 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 377 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;



- Altezza massima (H): 7 ml;
- 6. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
- 7. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
- 8. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVAr2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 367 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 236. PUC 40 Parcheggio Via Lucca 2**

1. Nell'area PUC 40 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVAr2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 378 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVAr2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 367 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 237. PUC 41 Parcheggio Via Elba a Montefollonico**

(Si rimanda all'allegato I, in quanto intervento ricadente in parte in un vincolo paesaggistico)



### **Art 238. PUC 42 Parcheggio Via Lago Trasimeno**

1. Nell'area PUC 41 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 567 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 671 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico;
    - l'area di 367 mq circa, da destinarsi all'ampliamento di Via Trasimeno e alla realizzazione di un adeguato marciapiede di almeno 2 ml di larghezza;
    - l'area di 1.389 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 239. PUC 43 Parcheggio Via Lucca 3**

1. Nell'area PUC 42 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 510 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 735 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
- c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 240. PUC 44 Parcheggio Via Adda**

1. Nell'area PUC 44 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 204 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,35 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 862 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 241. PUC 45 Servizi pubblici Via Massa**

1. Nell'area PUC 45 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 1253 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,35 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:



- l'area da 540 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico;
  - l'area di 632 mq circa, da destinarsi alla realizzazione della strada di distribuzione, da riconnettersi a quella esistente, a formare un anello, dotata di un adeguato marciapiede alberato di almeno 2 ml di larghezza;
  - l'area di 952 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
- c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 242. PUC 46 Parcheggio minore Via Adda**

1. Nell'area PUC 46 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 263 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,35 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area da 129 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 243. PUC 47 Completamento produttivo in Via Longo**

1. Nell'area PUC 47 (UTOE 2), così come delimitata nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento industriale-artigianale (destinazione d'uso AI e CI) per circa 347 mq di superficie coperta, con indice di copertura (IC) pari al 40% e H ma 8 ml, a condizione che non sussistano asservimenti della superficie utilizzati per la realizzazione dei volumi limitrofi.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.



4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
  - a. le modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi previsti nella stessa UTOE 2;
  - b. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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-PPR, art. 28, co.8, compatibilmente con i margini d'azione consentiti da un Progetto Unitario Convenzionato.

**Art 244. F1 – Nuova area di servizio per automobilisti presso rotatoria su strade provinciali 326 e 327 var 135 in Loc. Pelose**

1. Nell'area F1, così come indicata nella Tav. RUvar2, è prevista la realizzazione di un distributore di carburante con annessi spazi per ristorazione e servizi, se consentiti dalle normative settoriali. Si dovranno inoltre rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
2. L'intervento è subordinato al rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (DPR n.495/1992), che prevede, all'art. 61, che l'installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori (da considerare parte delle aree di servizio) è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.
3. L'intervento deve in particolare rispettare le norme di cui all'articolo 13 del codice, nel quale il Ministro dei lavori pubblici stabilisce, oltre agli standard e i criteri progettuali, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato, fatte salve le norme di settori vigenti.

**TITOLO IV. INTERVENTI DI RECUPERO SOGGETTI A PUC**

**Art 245. PUC R1 Polo per attività terziarie della ex vetreria (UTOE 5)**

1. Nell'area PUC R1 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUvar2, è previsto il recupero dei volumi più pregiati della ex vetreria, in quanto manufatto di valore storico-testimoniale, e la loro integrazione in ampliamento con ulteriori volumi spazi pubblici a formare un nuovo Polo per attività terziarie pubbliche e private e spazi per la socializzazione. In particolare è previsto il recupero dei soli volumi dotati di valore storico-testimoniale, mentre le successive superfetazioni ed aggiunte incongrue andranno demolite, conservandone la SE, che può essere rilocalizzata nell'area di intervento. Il progetto deve essere unitario, sebbene realizzabile in più fasi.
2. Le destinazioni ammesse nei volumi della ex vetreria (che si intendono sempre comprensivi di quelli da demolire e ricostruire) possono variare entro i seguenti limiti:
  - Direzionale e di Servizio privato (DS), fino ad un massimo del 90% della SE esistente;
  - Commerciale (CD), fino ad un massimo di 2.500 mq di Superficie di Vendita SUV;
  - Turistico ricettiva (TR1), fino ad un massimo del 90% della SE esistente;
  - servizi pubblici, con tipologia e localizzazione da concordarsi con l'AC in sede progettuale, per una SE minima pari al 10% della SE esistente.
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. La progettazione dell'intervento deve dimostrare un altro livello di qualità del disegno urbanistico, nella composizione sia dei volumi nuovi e recuperati, sia delle diverse funzioni pubbliche e private, che si raccomanda di articolare intorno ad uno spazio pubblico di particolare qualità formale (piazza disegnata)



e funzionale (accessibilità, visibilità dall'esterno, creazione di spazi strutturati anche per la ricreazione dei più giovani, come, quali skate park, giochi d'acqua, ecc.).

5. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
  - a. la localizzazione e le modalità di realizzazione e cessione alla AC delle SE per servizi pubblici di cui al co. 2, assicurando che, in generale, l'AC condivida esplicitamente l'articolazione degli spazi pubblici e privati e la relativa qualità urbanistica, anche in considerazione del valore storico-testimoniale del manufatto;
  - b. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 246. PUC R2 Recupero ex mobilificio Davitti**

1. Nell'area PUC R2 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUvar2, è previsto il recupero dei volumi esistenti (tipo di intervento RER), o la relativa sostituzione edilizia (tipo AS) senza aumento di volumetria (sottotipo As).
2. Le destinazioni ammesse nei volumi recuperati possono variare entro i seguenti limiti:
  - Direzionale e di Servizio privato (DS), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
  - Commerciale (CD), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
  - Turistico ricettiva (TR1), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
  - Residenziale (RES), fino ad un massimo del 100% della SE esistente.
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
5. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
6. In caso si opti per la Sostituzione edilizia (As), le altezze massime consentite sono:
  - Hmax = 7 mt a partire dalla quota attuale, per i volumi prospettati su via traversa Valdichiana e che si estendono fino a metà della profondità del lotto, in direzione di Via Piè agli orti;
  - Hmax = 4 mt per i restanti volumi, prospettanti su Via Piè agli orti.
7. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art 63, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
  - a. la condivisione tra proponente e AC dell'articolazione degli spazi proposti dal PUC e del livello della loro qualità architettonica;
  - b. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 247. PUC R3 Recupero area produttiva dismessa Fosso dei Lavatoi (ex T\_PA\_06)**

1. Nell'area PUC R3 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUvar2, è previsto un intervento di sostituzione edilizia (As) dei volumi produttivi fatiscenti esistenti mantenendo inalterata la quantità di SE esistente.



2. Le destinazioni ammesse per le nuove SE, che si raccomanda di miscelare il più possibile, possono variare entro i seguenti limiti:
  - Direzionale e di Servizio privato (DS), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
  - Commerciale (CD), fino ad un massimo del 100% della SE esistente;
  - Residenziale (RES), fino ad un massimo del 100% della SE esistente.
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. La progettazione dell'intervento deve dimostrare un altro livello di qualità del disegno urbanistico, ed una particolare attenzione all'inserimento nel tessuto esistente, apportandovi elementi di ordine e qualità. Ad esempio è prevista, nonché rappresentata nel suo tracciato di massima nella Tav. RUvar2, la realizzazione di un parco lineare in corrispondenza dell'attuale fosso, completo di percorso ciclabile che lo metta in comunicazione le edificazioni di Via Lauretana nord con la scuola.
5. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
  - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici e da realizzarsi a cura e spese del proprietario/realizzatore contestualmente al progetto stesso, previa condivisione del disegno urbano con l'AC e sua preventiva approvazione:
    - l'area di 600 mq circa da destinarsi al percorso ciclopedonale/corridoio ecologico alberato (circa 180 ml),
    - l'area da destinarsi a parcheggio pubblico, da calcolarsi in base alle destinazioni prescelte, come minimo;
    - l'area da destinarsi a verde pubblico da calcolarsi secondo le destinazioni prescelte, come minimo.
  - b. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, 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 248. PUC R4 Recupero della cava e relative strutture a Montefollonico**

(Si rimanda all'allegato I, in quanto intervento ricadente in parte in un vincolo paesaggistico)

### **TITOLO V. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO DIVERSI DA PA E PUC**

#### **Art 249. CR: Gli interventi di completamento del tessuto edilizio residenziale esistente**

1. Nelle 12 aree indicate con la sigla CR e numero progressivo nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di interventi di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) a destinazione residenziale (RES) per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): se nel subsist. SC a Torrita = 0,50 in lotti interclusi (CR 9 e 12);  
= 0,35 nei margini urbani (CR 6, 7, 10);  
se nel subsistema SL = 0,35 (CR 11)  
se nel subsistema SC a Montefollonico = 0,25 (CR 1, 2, 3, 4, 5)  
se nel subsistema SS = 0,17 (CR 8);
  - Taglio minimo degli alloggi: se nel subsistema SC = 50 mq;



se nei subsistemi SL o SS = 70 mq;

- Altezza massima H: 7 ml.

Gli interventi saranno attuati tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art 63 delle presenti NTA, coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

2. Per evitare il raggiungimento di densità edilizie incongrue, nonché garantire lo stesso trattamento a cittadini in situazioni analoghe, alla documentazione di progetto va allegata la dimostrazione che il lotto libero in oggetto non sia già asservito ad altri volumi realizzati, anche tramite verifica della corrispondenza dei volumi dei lotti limitrofi agli IF stabiliti dagli strumenti urbanistici che li hanno autorizzati. In caso di volumi limitrofi oggetto di sanatoria edilizia, appartenenti o appartenuti allo stesso proprietario, ai fini della dimostrazione di cui al precedente periodo, si considera come riferimento l'IF del lotto residenziale più vicino edificato regolarmente.
3. La fattibilità geologica degli interventi CR è già verificata dagli studi a supporto della Variante n.2 al RU. Gli interventi CR sono ad attuazione diretta, previa approvazione di un progetto edilizio coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. In particolare, tutte le nuove residenze dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura, anche per mezzo della realizzazione in proprio di impianti di sollevamento.
5. L'approvazione del progetto edilizio presuppone la preventiva corresponsione, oltre che del costo di costruzione, dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione di opere pubbliche nello stesso centro urbano dove si trova l'intervento.
6. Per gli interventi CR3, 4, 5 e 9, siti a Montefollonico nel subsistema insediativo di completamento (SC), gli interventi devono rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportate all'art. 26.

#### **Art 250. ASr: Gli interventi di Sostituzione e ampliamento di edifici residenziali**

1. Nelle 12 aree indicate con la sigla ASr e numero progressivo nella Tav. RUvar2, già verificate sotto il profilo della fattibilità geologica, è consentita la realizzazione di interventi di Ampliamento e/o Sostituzione edilizia (AS) a destinazione residenziale (RES) per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): se nel subsist. SC a Torrita = 0,50 in lotti interclusi (ASr 1, 6.);  
= 0,35 nei margini urbani (ASr 2, 3, 12);  
se nel subsistema SC a Montefollonico = 0,25 (AS r7, 8, 9, 10)  
se nel subsistema SL = 0,35 (ASr4, 5, 11)
  - Taglio minimo degli alloggi: se nel subsistema SC a Torrita in lotti interclusi = 50 mq;  
in tutti gli altri casi = 70 mq;
  - Altezza massima H: 7 ml.
2. Per evitare il raggiungimento di densità edilizie incongrue, alla documentazione di progetto va allegata la dimostrazione che il lotto libero in oggetto non sia già asservito ad altri volumi realizzati, anche tramite verifica della corrispondenza dei volumi dei lotti limitrofi agli IF stabiliti dagli strumenti urbanistici che li hanno autorizzati. In caso di volumi oggetto di sanatoria edilizia appartenenti o appartenuti allo stesso proprietario si considera come riferimento l'IF del lotto residenziale più vicino edificato regolarmente.
3. La fattibilità geologica degli interventi di ASr è già verificata dagli studi a supporto della Variante n.2 al RU. Gli interventi sono ad attuazione diretta, previa approvazione di un progetto edilizio coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.



4. Si dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
5. Gli ampliamenti non sono soggetti alla cessione o monetizzazione di aree per standard urbanistici o servizi pubblici in genere.
6. Per gli interventi ASr siti a Montefollonico nel subsistema insediativo di completamento, gli interventi devono rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportate all'art. 26.

**Art 251. ASp: Gli interventi di Sostituzione e ampliamento di edifici produttivi**

1. Nelle aree indicate con la sigla ASp1, ASp2 e ASp3, nella Tav. RUvar2, è consentita la realizzazione di interventi di Ampliamento e/o Sostituzione edilizia (AS) a destinazione produttiva (AI) nel rispetto dei parametri dimensionali e delle modalità attuative di cui all'art. 98.
2. La fattibilità geologica degli interventi di ASr è già verificata dagli studi a supporto della Variante n.2 al RU. Gli interventi sono ad attuazione diretta, previa approvazione di un progetto edilizio coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. Gli ampliamenti non sono soggetti alla cessione o monetizzazione di aree per standard urbanistici o servizi pubblici in genere.

**TITOLO VI. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO URGENTI REALIZZABILI A SCOMPUTO DEGLI IMPORTI DI MONETIZZAZIONE IM CON LE PREMIALITÀ PREVISTE DALL'ART. 70 CO. 13.**

**Art 252. RE 5. Abbattimento ruderi ex cinema Trieste e realizzazione verde pubblico presso Chiesa della Madonna della Pace nel Centro Storico**

1. Nell'area RE5 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è previsto l'abbattimento dei ruderi dell'ex Cinema Trieste - che al momento soffocano la cinquecentesca Chiesa della Madonna della Pace, situata a Torrita fuori porta Gavina - e la sua sostituzione con verde pubblico attrezzato e/o una nuova piazza o altri spazi di uso collettivo che resteranno di proprietà della curia, che si curerà anche della sistemazione.
2. In base a quanto meglio specificato all'art. 70, co.12, l'intervento potrà essere realizzato a scomputo degli Importi di monetizzazione dovuti per uno o più Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Completamenti Residenziali (CR) previsti dal RU (sia prima sia seconda variante), usufruendo anche delle ulteriori premialità previste dallo stesso comma citato.

**Art 253. RE 6. Riqualificazione delle Mura del Centro Storico a Porta a Pago grazie ad abbattimento volumi edilizi incongrui**

1. Nell'area RE 6 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, sono presentivolumi residenziali incongrui che al momento ostacolano la percezione della Porta a pago, una delle tre porte originarie nelle mura del centro storico di Torrita, risalenti al XII secolo. Nel caso in cui gli attuali proprietari o i futuri acquirenti degli immobili in questione (siano essi persone fisiche o giuridiche), decidessero l'abbattimento del loro volumi, con immediato congruo ripristino della relativa area di sedime, potrenno usufruire delle agevolazioni previste dal successivo co.2.
2. In base a quanto meglio specificato all'art. 70, co.12, l'intervento potrà essere realizzato a scomputo degli Importi di monetizzazione dovuti per uno o più Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Completamenti Residenziali (CR) previsti dal RU (sia prima sia seconda sia terza variante), usufruendo anche delle ulteriori premialità previste dallo stesso comma citato.



**TITOLO VII. INTERVENTI INTRODOTTI O MODIFICATI DALLA VARIANTE SEMPLIFICATA N. 3**

**Art 254. PUC R5 – Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria**

1. Nell'area PUC R5, così come delimitata nella Tav. RUvar3b, è consentita la realizzazione di un intervento di Sostituzione edilizia (Ase) di tutti gli edifici dismessi in essa presenti (stimati dalla proprietà intorno ai 1.380) mq SE, che dovranno essere abbattuti e ricostruiti, ampliandoli di 625 mq circa di SE (IF 0,252), e comunque fino al raggiungimento di 1500 mq di SV e di 2005 mq di SE commerciale totale (ossia inclusa quella non direttamente riservata alla vendita). La destinazione resterà dunque quella commerciale attuale; l'altezza massima sarà di 8 ml.
2. La collocazione dei nuovi volumi dovrà avvenire entro i limiti di distanza dai binari ferroviari concessi dal DPR n. 753 dell'11 luglio 1980, recante "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto", e in particolare del suo Capo III, "Disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviaria e di altri servizi di trasporto, delle servitù e dell'attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio". Non potendosi stabilire in sede di piano urbanistico se il progetto del PUC R5 potrà avvalersi o meno delle deroghe alla distanza minima di 30 mt previste dall'art. 60 del citato DPR, il RU non identifica graficamente, all'interno del perimetro del PUC R5, l'articolazione di tutte le funzioni pubbliche e private in essa previste (con l'eccezione di una strada pubblica), limitandosi a fornire nel seguito, oltre alle quantità di servizi pubblici e privati necessari, i criteri per la relativa collocazione, da adottarsi in fase progettuale:
  - a. nell'area PUC R5 andranno reperiti gli standard per servizi pubblici e privati previsti dal Titolo III della parte III delle presenti NTA; i parcheggi pubblici dovranno essere localizzati più vicino possibile alla Traversa Val di Chiana Est (SP 327), in modo da essere facilmente utilizzati dalla cittadinanza anche negli orari di chiusura della nuova struttura commerciale; essi saranno pavimentati ed ombreggiati
  - b. la fascia di almeno 5 metri a contatto con il territorio non urbanizzato sul lato nordovest del lotto dovrà essere mantenuta a verde privato e trattata paesaggisticamente secondo le modalità suggerite dal PIT-PPR per i margini urbani di questo tipo di Tessuto (vedi "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 2 al PIT). Anche i parcheggi privati, qualora non interrati, saranno pavimentati con materiali permeabili ed ombreggiati con piante idonee, selezionate tra le essenze di cui all'Art 107;
  - c. devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali, alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
  - d. l'area di intervento ricade in classi di pericolosità geologica e sismica che richiedono specifiche indagini geofisiche preventive, per le quali si rimanda alla Tav. RUvar3\_12 "Criteri generali di Fattibilità (PUC R5)" contenuta nella Relazione geologico-tecnica e sismica. La stessa tavola contiene i criteri di intervento per la classe di pericolosità P2 "alluvioni poco frequenti", nella quale l'area ricade, e che condizionano la fattibilità dell'intervento al rialzamento del piano di campagna del solo fabbricato e del marciapiede circostante e di eventuali punti di accesso a locali interrati, se presenti (rampe di accesso, finestre ed aperture in generale), mentre i parcheggi possono rimanere alla quota del piano di campagna attuale (v. sempre Tav. RUvar3\_12 per in dettagli).
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'art. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato art. 63, che nello specifico caso in oggetto, dovrà fissare anche:
  - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 471 mq circa da destinarsi a sede stradale di accesso dalla Traversa Val di Chiana Est (SP 327) ai terreni a nord-est del PUC, che l'AC si riserva di rendere edificabili per attività produttive e terziarie con il Piano Operativo in corso di redazione, così come localizzata nella Tav. RUVAr3b;
    - l'area di 1134 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico (ancora da localizzare).



- 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, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi di cui alla precedente lett. a) nonché al completamento del marciapiede in via Traversa Valdichiana Est per la messa in sicurezza pedoni, nel tratto Via Basilicata - Fosso a Cornio;
- c. le modalità con le quali il progetto ottempera a tutte le indicazioni contenute nel presente articolo, al Titolo V "sostenibilità degli interventi" di cui alla Parte Terza e 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 255. PUC 3 Refenero Nord – lotto 2**

1. Nell'area PUC 3 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar3, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 895 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità (IF): 0,50 mq di SE per mq di SF;
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RUVar2 e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70, ossia:
    - l'area di 856 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali,
    - l'area di 904 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
    - l'area di 670 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 Generale della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a);
  - c. la compatibilità con le previsioni del PIT-PPR, in particolare nel trattamento del verde pubblico situato a margine dell'insediamento urbano, nonché nell'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 256. PUC 4 "Refenero Sud – lotto 1 (centrale)"**

1. Nell'area PUC 4, così come delimitata nella Tav. RUvar3, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 1.076 mq SE a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) di 0,24 mq SE/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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar2, e in particolare:
    - l'area per un totale di 1.127 mq circa, da destinarsi a nuova sede stradale,



- l'area di 990 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico,
  - l'area di 2.390 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, 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 257. PUC 12 "Rammagliamento Via Francia - Via Lauretana Nord parte 1"**

1. Nell'area PUC 12, così come delimitata nella Tav. RUvar3b, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 881 mq SE a destinazione residenziale, con indice di Edificazione fondiaria (IF) di 0,423 mq SE/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. 63 delle presenti NTA. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, 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. 70 - così come localizzate nella stessa Tav. RUvar3, 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 1430 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico; dei quali 900, su richiesta della proprietà, 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, 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.







**ALLEGATO 1. I DOSSIER PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004**







PUC R4 – RECUPERO DELLA CAVA E RELATIVE STRUTTURE A MONTEFOLLONICO (EX MF\_PA\_04)

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

L'area in oggetto è in parte interessata dal vincolo di cui al co. 2, lett. e., "**territori coperti da foreste e da boschi**" (in verde in fig. 2), ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, D.Lgs. 42/04. Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità, sebbene le regole per l'attuazione dell'ampliamento prevedano di operare al di fuori del limite dell'area boscata.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica del BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	Solo in parte
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento AC



### Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

#### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*C. Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di valore storico-sociale, e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse*

*F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica*

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

#### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS .

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono, per il territorio aperto,

- riuso del patrimonio edilizio ad uso abitativo anche per favorire il mantenimento del presidio umano;
- valorizzazione e mantenimento delle attività compatibili che producono qualità paesaggistica ed ambientale.

**5 Il potenziamento del sistema turistico ricettivo.** La valorizzazione e il potenziamento del sistema turistico tende a promuovere quelle attività che comportano un'utilizzazione ampia e diffusa delle risorse presenti in un'area generando benefici economici e sociali per le comunità locali e concorrendo alla conservazione attiva delle risorse: in particolare si vuole promuovere ed incentivare l'organizzazione di esperienze fruibili differenziate, integrate con le peculiarità proprie dell'area (tradizioni ed usi locali, produzioni tipiche, ecc.), mitigando nel contempo alcuni fattori di detrazione del patrimonio ambientale e storico. Un aspetto fondamentale riveste la riorganizzazione e la diversificazione del sistema delle attrezzature, come la ricettività, che consenta di distribuire le diverse domande che si articolano nell'area e di rafforzare le connessioni con il sistema territoriale provinciale e regionale. Le azioni sono:

- potenziamento del sistema turistico ricettivo e diversificazione dell'offerta sia nell'ambito dell'agriturismo, sia nell'ambito delle strutture alberghiere fortemente carenti sul territorio;

#### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

##### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti*

##### **Direttive correlate**

1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita in pieno dall'intervento, che è finalizzato, in ultima analisi al recupero di un'area di cava dismessa e all'eliminazione delle attrezzature di lavorazione abbandonate, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.*

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;



*la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico, oltre che con l'apposita disciplina del Paerp vigente.*

### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

Direttive correlate

2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idro-geomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*

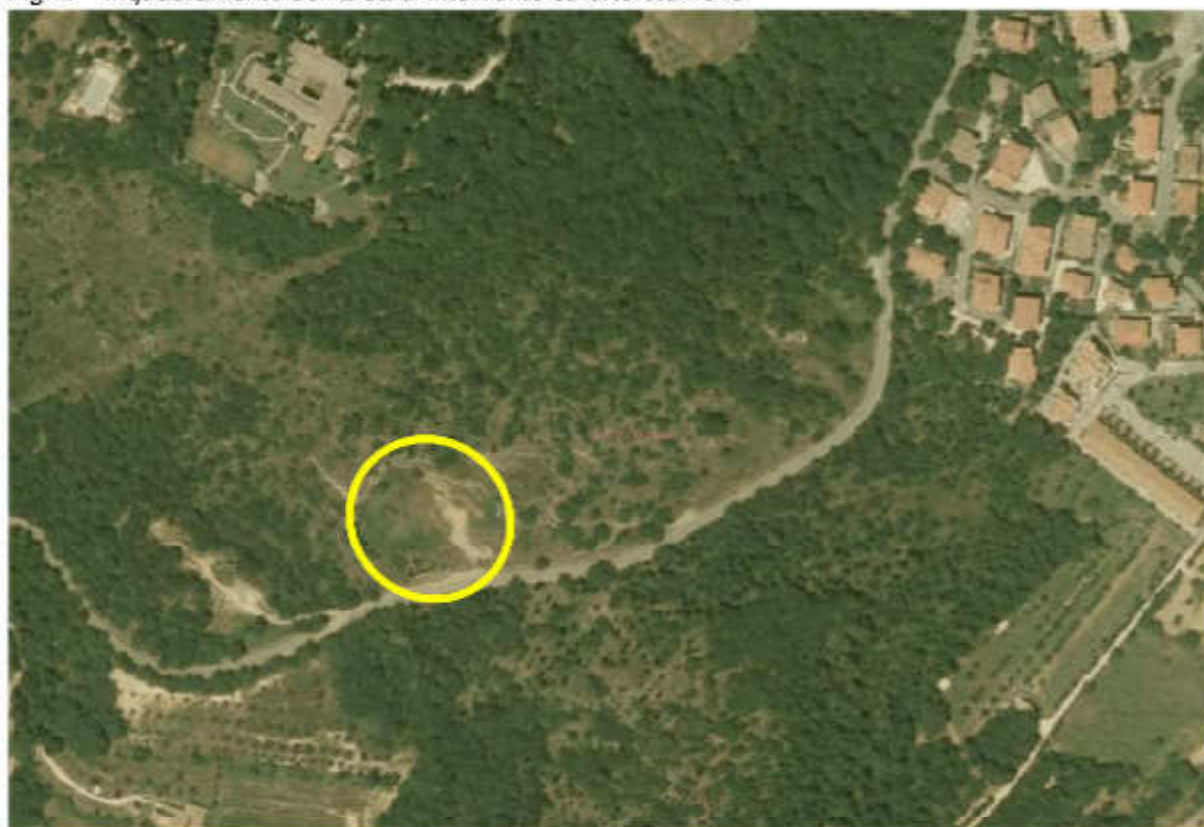
2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

*non interessa gli interventi in Variante.*

2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*



#### *Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

*L'intervento di recupero della cava punta al ripristino dei valori paesaggistici tutelati*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

*non interessa gli interventi in Variante*

#### **Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

Fig. 3 Lo stato attuale dell'area PUC R4 da recuperare



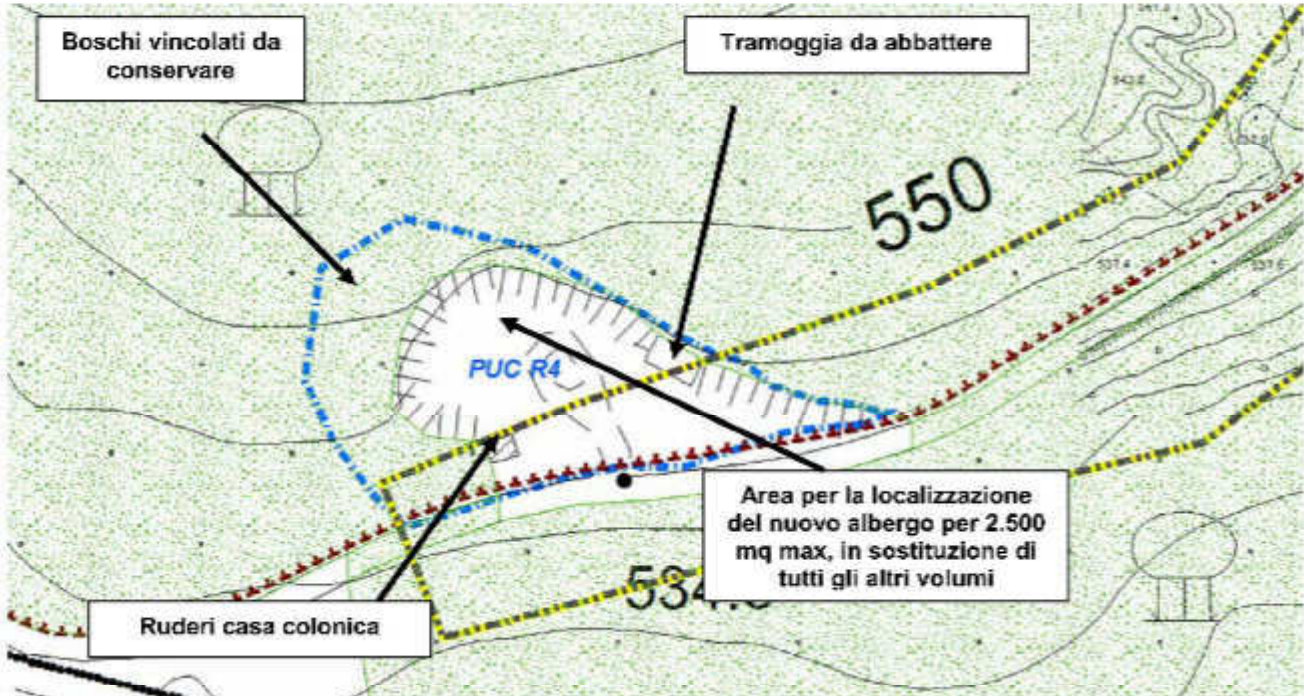
#### **Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

1. L'area PUC R4, così come indicata nella Tav. RUvar2, è interessata dall'area di scavo di una vecchia cava oggi dismessa, comprensiva di una imponente tramoggia in cemento armato, ben visibile dalla strada. Nella stessa area si trovano i ruderi di una casa colonica priva di valore architettonico (v. Fig. 3).
2. Il RU consente la sostituzione edilizia di tali manufatti con ampliamento (tipo di intervento AS), fino ad un massimo di 2500 mq Sul, con H max di 10 mt e destinazione turistico-ricettiva (TR1).
3. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
5. L'intervento deve rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 26, co. 5 delle presenti NTA.
6. Nelle aree boscate vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. g, del d. lgs. 42/2004 Codice co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o



danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, Codice) si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile e seguire le apposite prescrizioni del PIT-PPR, riportate per i boschi di cui all'Art. 26, co.7 delle presenti NTA.

Fig. 4 Regole di impianto



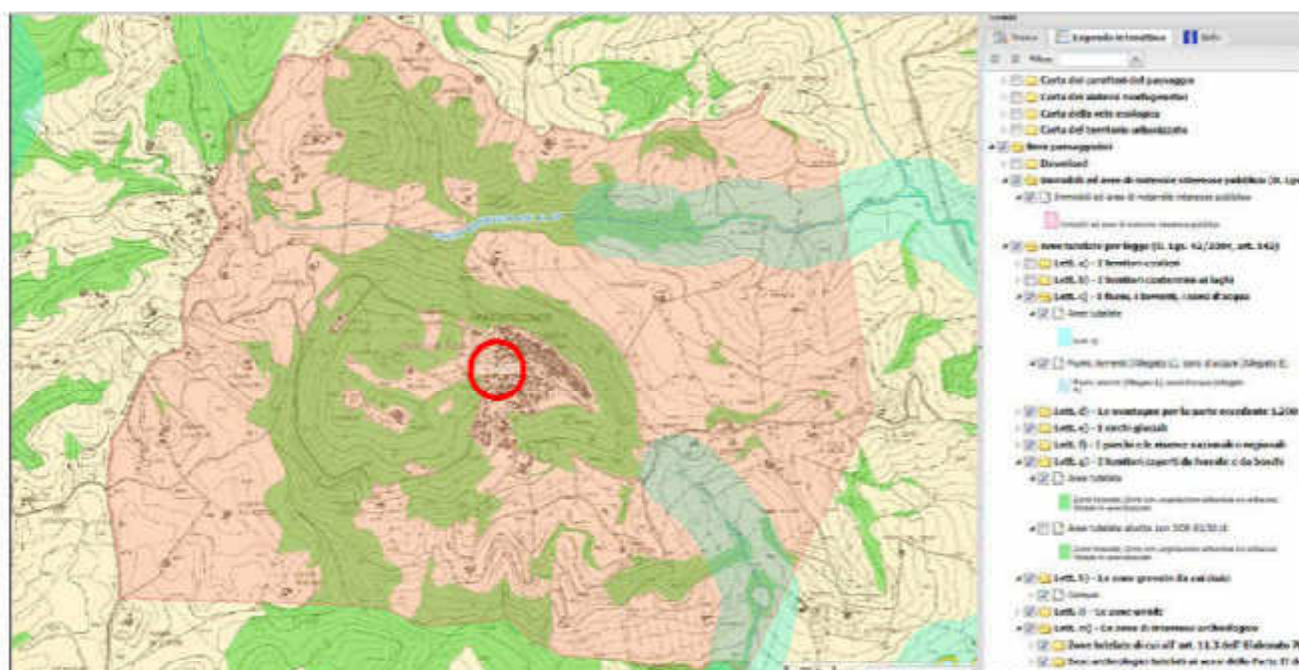
7. L'intervento è condizionato al ripristino ambientale e paesaggistico dell'intera area inclusa nel perimetro, in ottemperanza alla disciplina del Paerp vigente nonché attuativo di un progetto di sistemazione condiviso con l'AC e compatibile di con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni contenute nel già citato vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04".
8. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
  - a. le modalità e i tempi di demolizione delle infrastrutture di cava esistenti nell'area PUC R4, da effettuarsi a cura e spese del proprietario, e di attuazione del progetto di ripristino ambientale e paesaggistico del sito estrattivo dismesso, che dovrà essere conforme all'apposita disciplina del PAERP vigente.
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della Variante n.2, che saranno destinati alla risanamento di alcune situazioni incongrue sotto il profilo urbanistico e paesaggistico nei pressi dei centri storici di Torrita o Montefollonico stesso, anche con acquisizione e demolizione di manufatti attualmente esistenti. Resta ferma la possibilità - prevista dall'Art. 70 - che il promotore esegua tali interventi a scapito dell'Importo di Monetizzazione (IM).
  - c. le modalità di adeguamento alle prescrizioni dei vincoli paesaggistici di cui ai precedenti commi 5 e 6.



**PUC 36 - PARCHEGGIO A SERVIZIO DEL CENTRO STORICO DI MONTEFOLLONICO (EX MF\_PA\_01)**

**Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004**

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

L'area PUC 36a è in parte interessata da un vincolato di cui al co. 2, lett. e., **"territori coperti da foreste e da boschi"** (in verde in fig. 2), ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, D.Lgs. 42/04. Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità.

**Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO**

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica del BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	NO
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento AC



## Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)*

*F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica*

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS:

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

#### *Direttive correlate*

1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita in pieno dall'intervento, che è situato in un'area di completamento nell'area di espansione consolidata, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.*

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

*la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico*

#### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

#### *Direttive correlate*



- 2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*

- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

*Gli indici edilizi sono simili a quelli dell'intorno.*

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

*Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

*L'intervento non interferisce con questi valori.*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

*non interessa gli interventi in Variante.*



**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

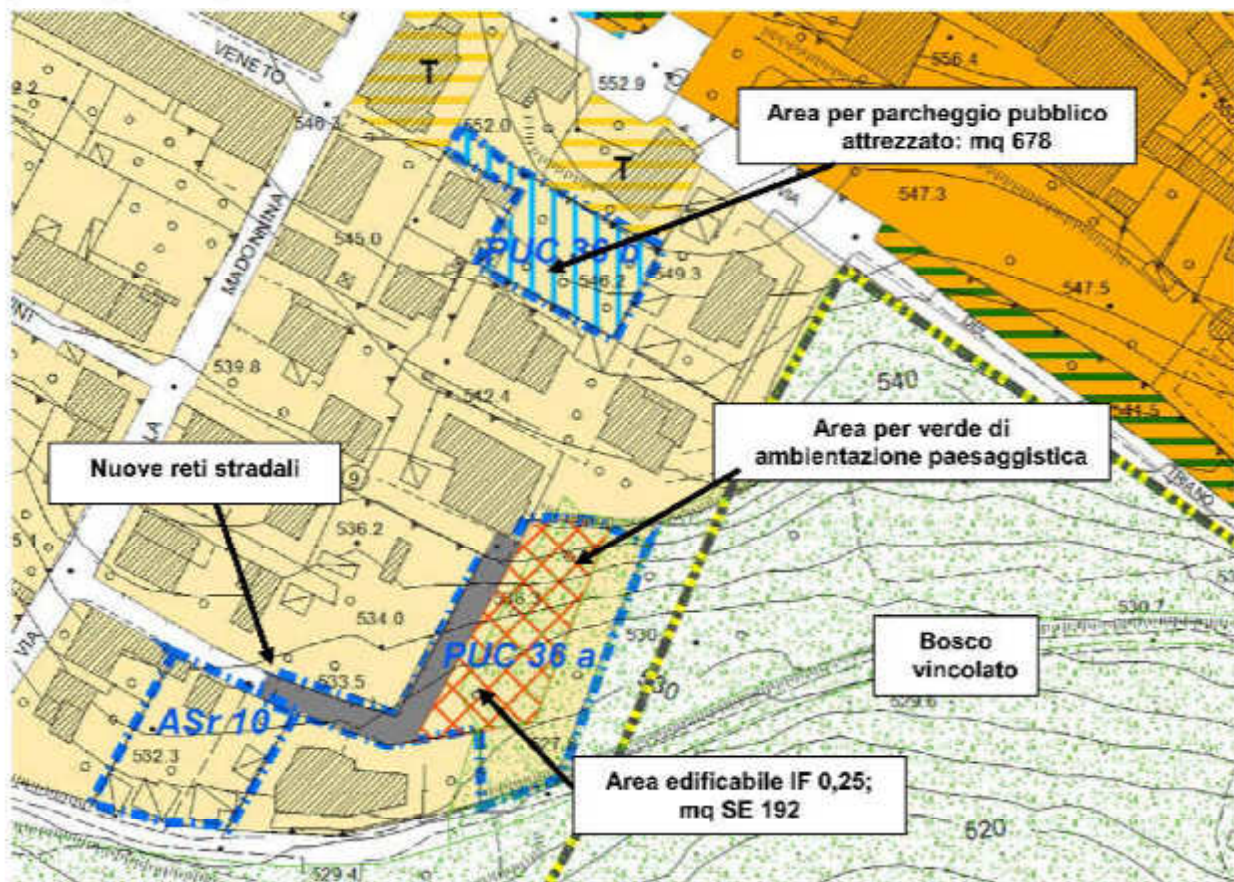
**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

**Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

1. Nell'area PUC 36a, così come indicata nella Tav. RU Var2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 192 mq SE a destinazione residenziale (RES 1 e 2) per la realizzazione di uno o due alloggi, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;

Fig. 3. Regole di impianto



2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.



3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'intervento deve rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 26, co. 5 delle presenti NTA.
5. Nelle aree boscate vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. g, del d. lgs. 42/2004 Codice co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, Codice) si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile e seguire le apposite prescrizioni del PIT-PPR, riportate per i boschi di cui all'Art. 26, co.7 delle presenti NTA.
6. Nell'area del parcheggio, si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile ed evitare l'impermeabilizzazione dei posti auto;
7. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RU Var2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 382 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali;
    - l'area di 678 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico (PUC 36b).
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. le modalità di adeguamento alle prescrizioni dei vincoli paesaggistici di cui ai precedenti commi 4 e 5.



**PUC 37 – AMPLIAMENTO ATTIVITÀ RICETTIVE E DI SERVIZIO PRIVATO PODERE FRATTA**

**Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004**

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

L'area PUC 37 è in parte interessata da un vincolato di cui al co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" (in verde in fig. 2), ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, D.Lgs. 42/04. Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità, sebbene le regole per l'attuazione dell'ampliamento prevedano di operare al di fuori del limite dell'area boscata.

**Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO**

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica del BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	NO
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento AC



## Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento, già presente nel precedente RU, viene riconfermato in quanto persegue gli obiettivi della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS .

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti*

#### *Direttive correlate*

- 1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita in quanto l'intervento consiste di un ampliamento e sostituzione di un edificio esistente nella sua area di sedime.*

- 1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

*la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico*

#### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

#### *Direttive correlate*

- 2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*



- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;

*non interessa gli interventi in Variante.*

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2. Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

*Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

*L'intervento non interferisce con questi valori.*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

*non interessa gli interventi in Variante.*

### **Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.



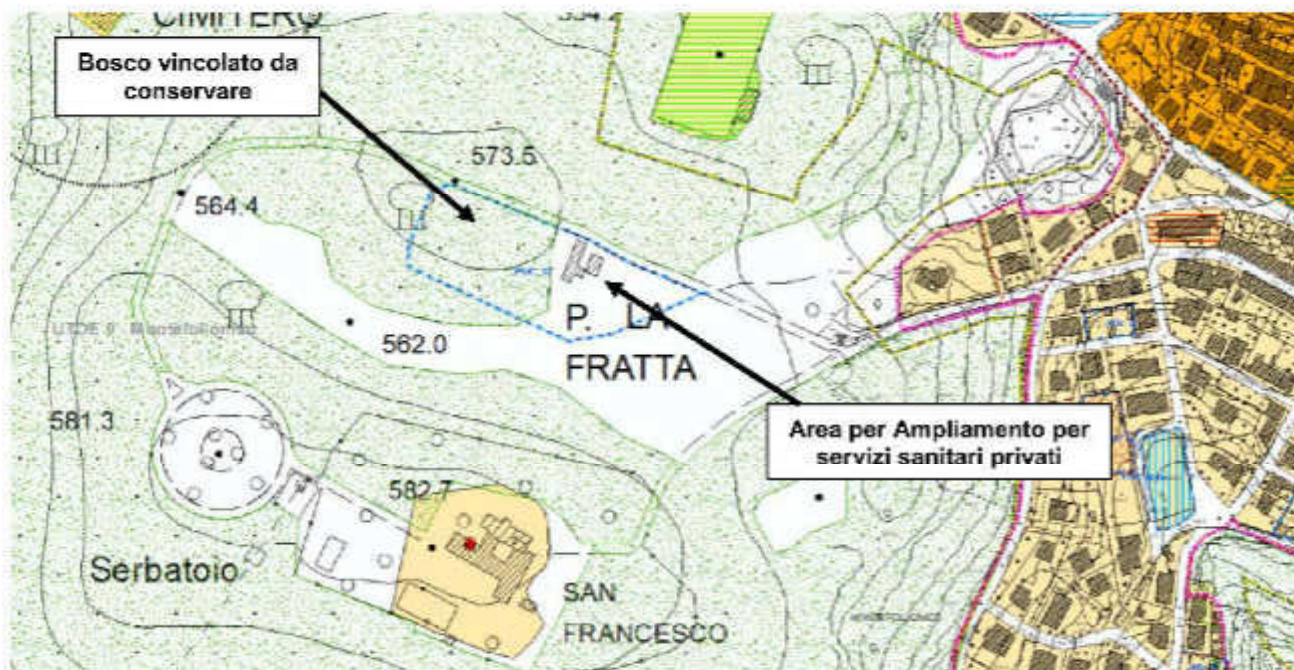
**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

**Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

1. Riproponendo la previsione del RU 2013, ormai scaduta (cfr. intervento MF\_PA\_03), nell'area PUC 37, così come delimitata nella terza tavola allegata, sono previsti:
  - il recupero (tipologia di intervento REC, Ristrutturazione Edilizia Conservativa) dei volumi esistenti dell'ex Podere Fratta, con destinazione d'uso attuale turistico-ricettiva TR1;
  - la sostituzione edilizia (tipologia di intervento AS) del magazzino ormai diruto per 90 mq di SUL, con ampliamento per ulteriori 500 nuovi mq di SUL.
2. Le nuove SUL, come quelle già esistenti, possono essere destinate del tutto o in parte ad ospitare le seguenti funzioni:
  - attività turistico ricettive (destinazione d'uso TR1);
  - servizi socio-sanitari e assistenziali (destinazione d'uso DS3).
3. I volumi previsti avranno l'Altezza massima H dei nuovi volumi non dovrà superare quella dei fabbricati esistenti.

Fig. 3. Regole di impianto



4. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
5. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.



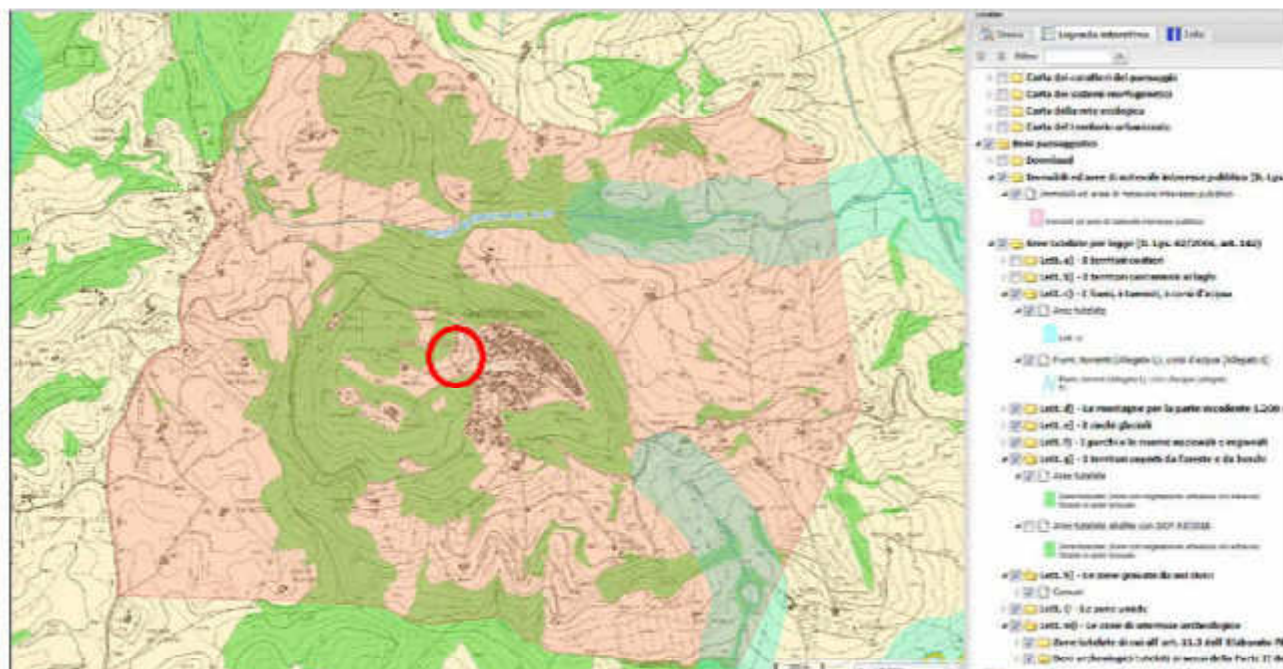
6. L'intervento deve rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 26, co. 5 delle presenti NTA.
7. Nelle aree boscate vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. g, del d. lgs. 42/2004 Codice co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, Codice) si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile e seguire le apposite prescrizioni del PIT-PPR, riportate per i boschi di cui all'Art. 26, co.7 delle presenti NTA.
8. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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 Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - b. le modalità di adeguamento alle prescrizioni dei vincoli paesaggistici di cui ai precedenti commi 6 e 7.



**PUC 41 – PARCHEGGIO VIA ELBA A MONTEFOLLONICO**

**Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004**

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

**Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO**

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento SC



## Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)*

*F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica*

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS:

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

#### *Direttive correlate*

1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita in pieno dall'intervento, che è situato in un'area di completamento nell'area di espansione consolidata, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.*

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

*la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico*

#### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

#### *Direttive correlate*



- 2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*

- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

*Gli indici edilizi sono simili a quelli dell'intorno.*

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

*Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale;

*L'intervento non interferisce con questi valori.*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

*non interessa gli interventi in Variante.*



**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

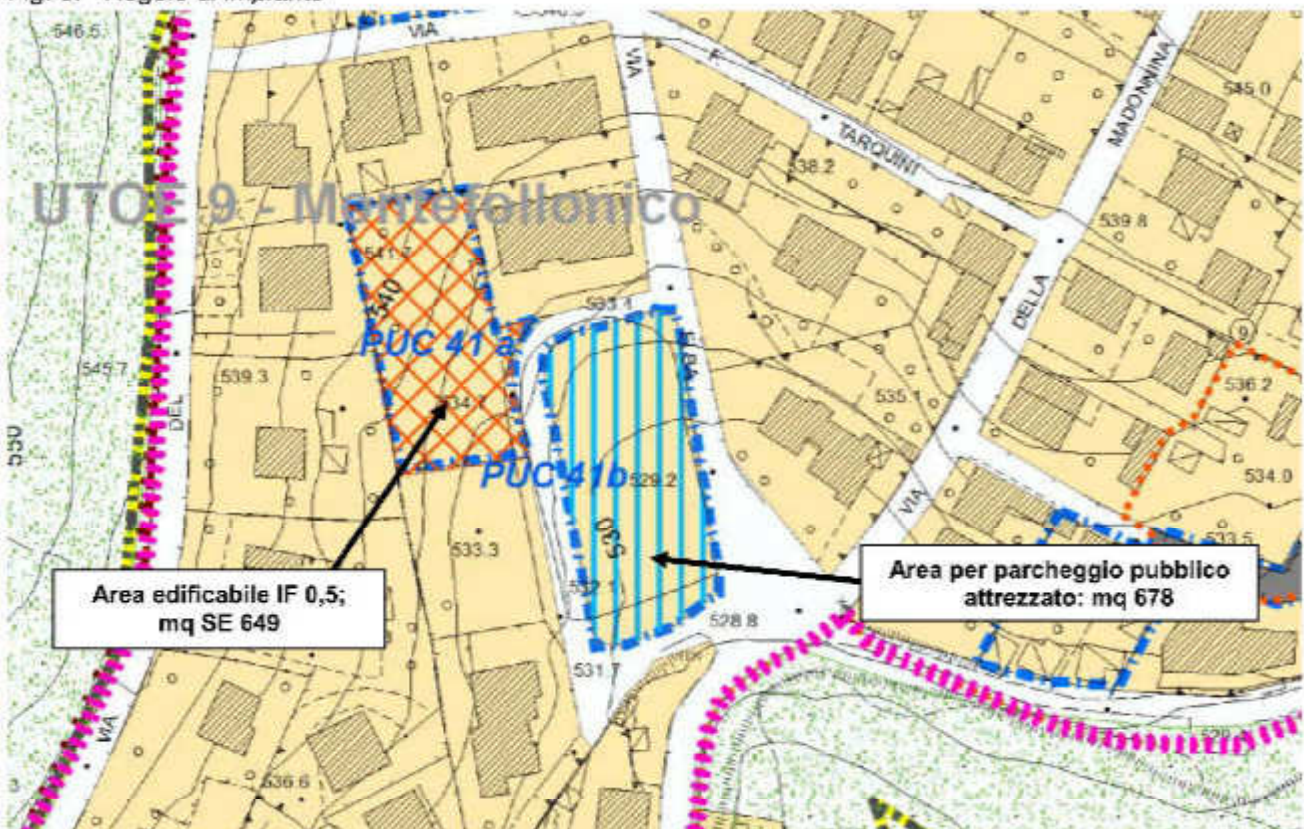
**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

**Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

1. Nell'area PUC 41a, così come indicata nella Tav. RU Var2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per circa 649 mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;

Fig. 3. Regole di impianto



2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 63 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.



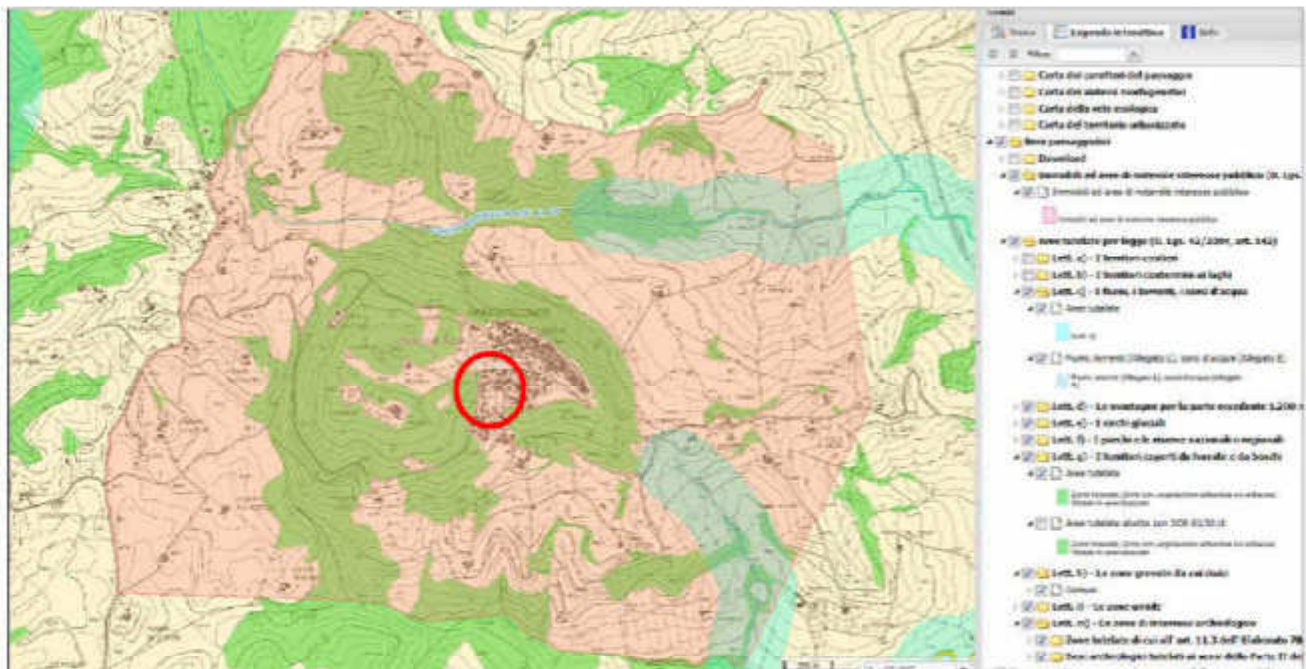
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'intervento deve rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 26, co. 5 delle presenti NTA.
5. Nell'area del parcheggio, si dovranno mantenere/introdurre più alberature di pregio possibile ed evitare l'impermeabilizzazione dei posti auto;
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 63, 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. RU Var2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'art. 70; ossia:
    - l'area di 1607 mq circa, da destinarsi a parcheggio pubblico (PUC 40b).
  - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale della presente Variante, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lettera a.;
  - c. le modalità di adeguamento alle prescrizioni dei vincoli paesaggistici di cui ai precedenti commi 4 e 5.



CR :- COMPLETAMENTI RESIDENZIALI MONTEFOLLONICO SUD CR 3, CR 4, CR5, CR11

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

Le aree CR in oggetto sono in parte interessate dal vincolo di cui al co. 2, lett. e., "**territori coperti da foreste e da boschi**" (in verde in fig. 2), ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art. 142. c.1, lett. g, D.Lgs. 42/04. Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica del BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento SC



## Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)*

*F. Realizzare la piena perequazione orizzontale tra i proprietari di tutti i terreni interessati dalle previsioni in variante nonché la perequazione verticale tra questi ultimi ed il resto dei cittadini attraverso l'introduzione di un idoneo sistema di regole per la compensazione urbanistica*

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS.

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

#### *Direttive correlate*

1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita dagli interventi, in quanto situati in aree di completamento nell'area di espansione consolidata, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.*

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

*la direttiva è perseguita in modo consistente dall'intervento, in quanto oggetto della convenzione con il Comune, prevista dal PUC, opere concordate per armonizzare l'intervento con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico*

#### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

#### *Direttive correlate*



- 2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*

- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

*Gli indici edilizi sono simili a quelli dell'intorno.*

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

*Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale.

*Gli interventi non interferiscono con questi valori.*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici.



*Non interessa gli interventi in Variante.*

**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

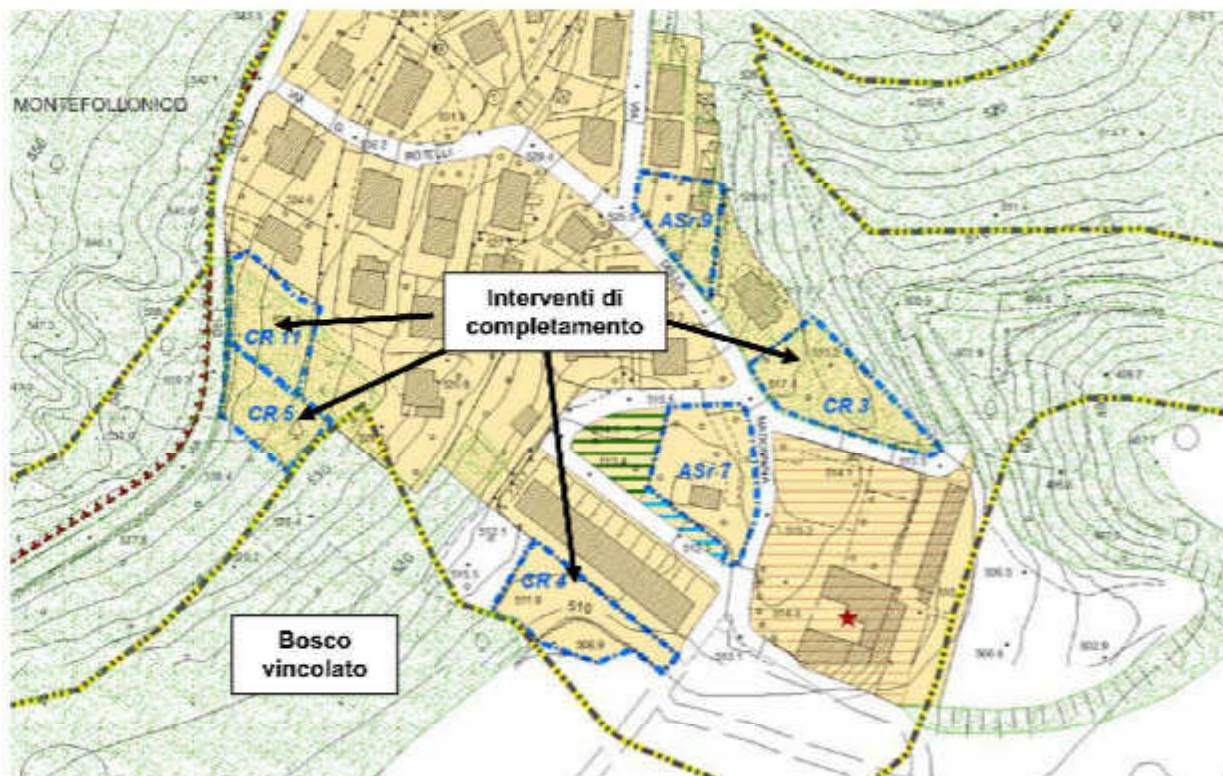
**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

**Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

1. A Montefollonico, Nelle aree C2, CR3, CR4, CR5, così come indicate nella Tav. RU Var2, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per un totale di 1.8323 circa mq SE a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,25 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;

Fig. 3. Regole di impianto



2. Gli interventi sono ad attuazione diretta, previa approvazione di un progetto edilizio coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.



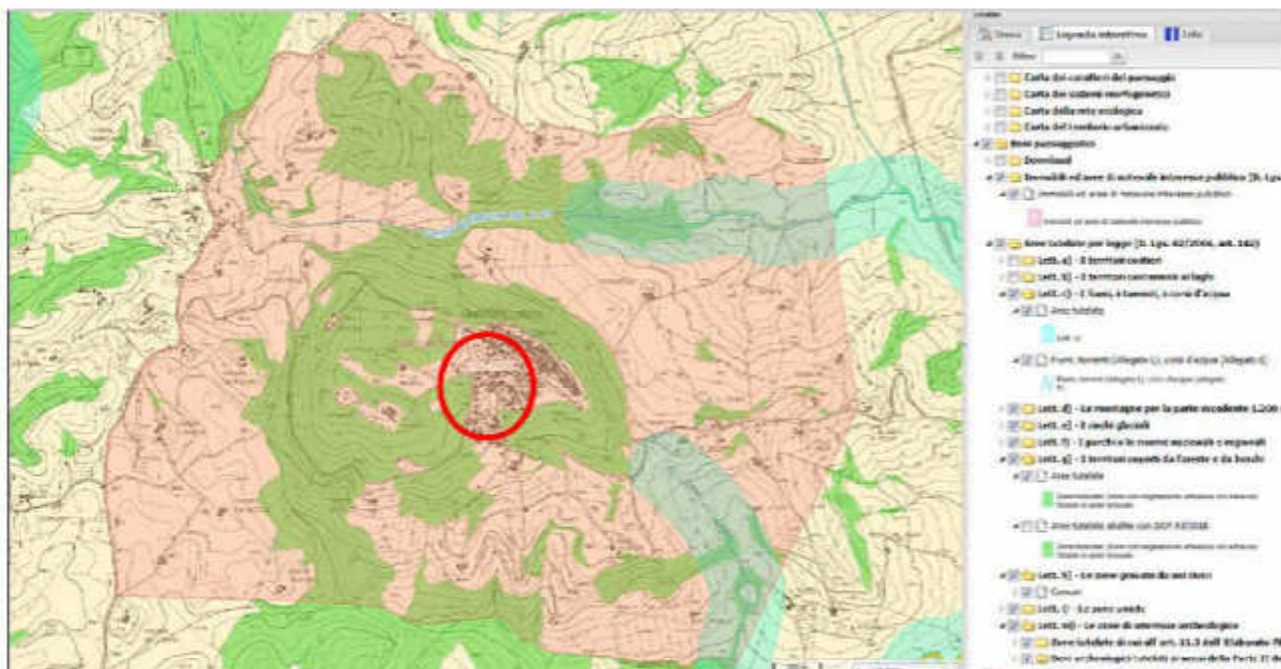
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. L'approvazione del progetto edilizio presuppone la preventiva corresponsione, oltre che del costo di costruzione, dell'importo per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica della presente Variante, che saranno destinate alla realizzazione di opere pubbliche a Montefollonico.
5. Gli interventi CR2, 3, 4, e 5 devono rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art 26, co. 5 delle presenti NTA.
6. Nelle aree boscate vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. g, del d. lgs. 42/2004 Codice co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, Codice) si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile e seguire le apposite prescrizioni del PIT-PPR, riportate per i boschi di cui all'Art. 26 , co.7 delle presenti NTA.



ASR : AMPLIAMENTI E SOSTITUZIONI RESIDENZIALI ASR 7 ASR 8, ASR 9, ASR 10

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 9 - Montefollonico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	CR
Subsistema insediativo (dopo realizzazione progetto)	Subsistema di completamento SC



## Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

### **Obiettivi della Variante n. 2**

L'intervento persegue specificamente tre obiettivi specifici della Variante n.2 così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

*E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)*

*G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio, grazie agli interventi in variante*

### **Obiettivi di PS**

L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS.

**3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo.** Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

### **Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR**

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Torrita di Siena e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

#### *Direttive correlate*

1.3 Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

*la direttiva è perseguita dagli interventi, in quanto situati in aree già parzialmente edificate nonché interne all'area di espansione consolidata, senza ulteriore spreco di territorio agricolo.*

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

*la direttiva è perseguita in modo dall'intervento, imponendo agli ampliamenti/sostituzioni edilizie l'armonizzazione con le prescrizioni del vincolo paesaggistico di Montefollonico*

#### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

#### *Direttive correlate*

2.3 negli interventi di rimodellamento soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli



interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

*non interessa gli interventi in Variante*

- 2.4 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

*Gli indici edilizi sono simili a quelli dell'intorno.*

- 2.6 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova (...) e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

*non interessa gli interventi oggetto di questa trattazione*

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2013



### Obiettivo 3

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

*Direttive correlate*

- 3.2 tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione, in particolare tutelare i borghi storici collinari (Montefollonico), il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale.



*Gli interventi non interferiscono con questi valori.*

- 3.4 mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici.

*Non interessa gli interventi in Variante.*

**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni**

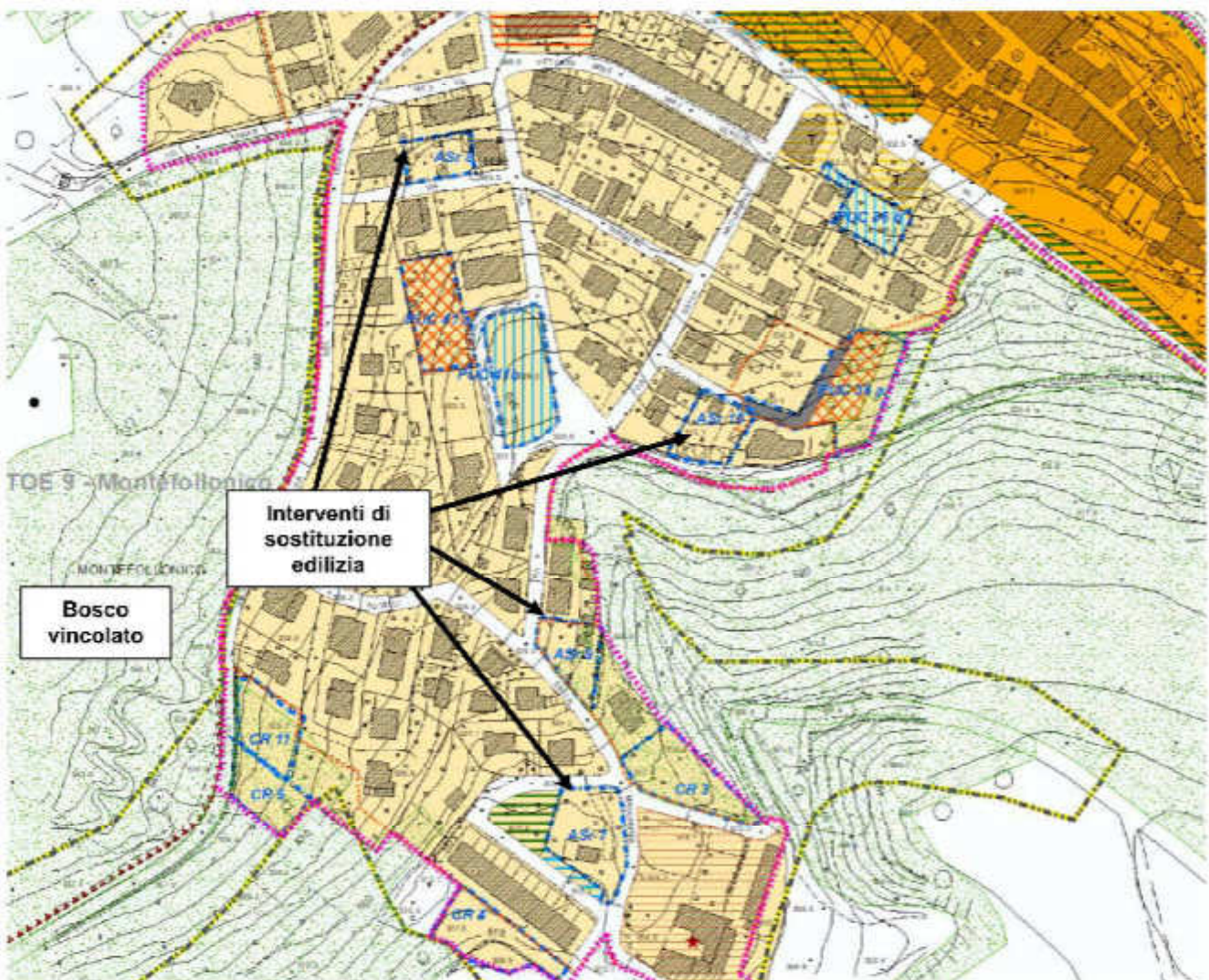
Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenute nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del RU.

**Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo di cui all'art.142. c.1, lett. g), D.Lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e da boschi" e rispetto delle sue prescrizioni**

Tale vincolo non inibisce, in linea di principio l'edificabilità. La coerenza con il resto delle prescrizioni è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del RU e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.

**Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

Fig. 3. Regole di impianto





1. A Montefollonico, Nelle aree ASr7, ASr8, ASr9, ASr10, così come indicate nella Tav. RU Var2, è consentita la realizzazione di interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,35 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
  - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
  - Altezza massima (H): 7 ml;
2. L'intervento è ad attuazione diretta, previa approvazione di un progetto edilizio coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Gli interventi presuppongono la demolizione dei manufatti precari esistenti.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui ai precedenti Titoli III e V della Parte Terza delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
5. Gli interventi devono rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art 26, co. 5 delle presenti NTA.
6. Nelle aree boscate vincolate di cui all'art.142. c.1, lett. g, del d. lgs. 42/2004 "territori coperti da foreste e da boschi" si dovranno mantenere più alberature di pregio possibile e seguire le apposite prescrizioni del PIT-PPR per i boschi di cui all'Art. 26,co.6 delle presenti NTA.