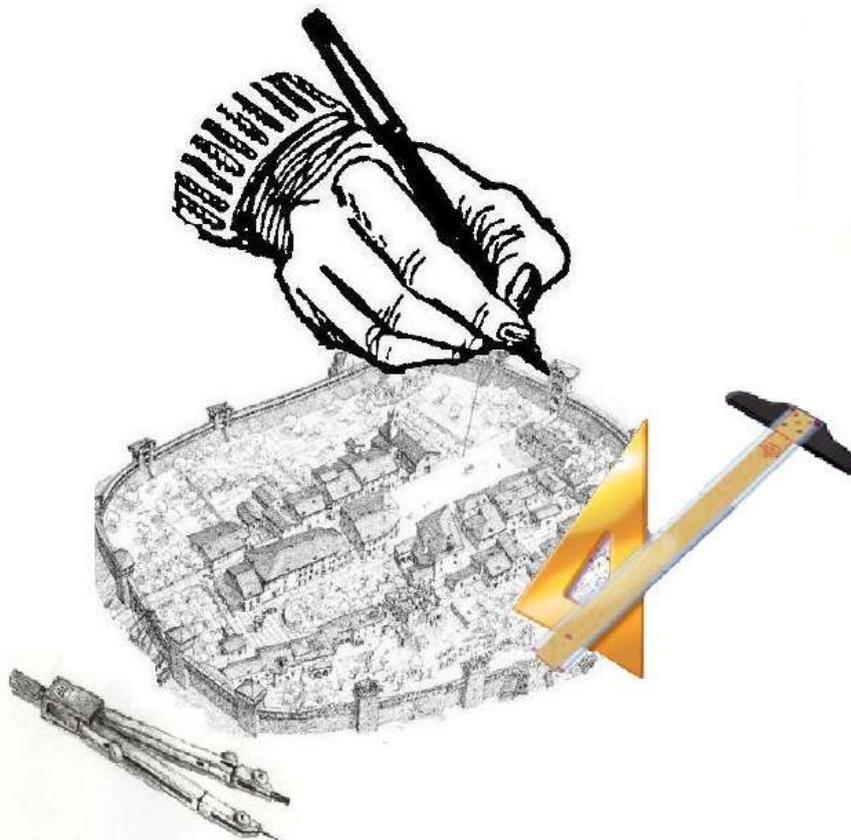




**COMUNE
DI
MONTERIGGIONI**
Provincia di Siena

**REGOLAMENTO
URBANISTICO**
Approvazione Del. C.C.
n° 14 del 09.04.2014



**VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014
E S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE
RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA
DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stato Sovrapposto

Sindaco

RAFFAELLA SENESI

Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio - Attività Produttive

ANDREA FROSINI

Responsabile del Procedimento

ING. PAOLO GIULIANI

Gruppo di progettazione, cartografia e V.A.S.

ING. PAOLO GIULIANI

ARCH. DANIELE MEROLA

Garante dell'informazione e della comunicazione

GEOM. MIRKO TIGLI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – ELIMINATO
- Art. 2 – Elaborati del Regolamento urbanistico
- Art. 3 – ELIMINATO
- Art. 4 – Criteri di attuazione delle previsioni di RU
- Art. 5 – ELIMINATO
- Art. 6 – ELIMINATO
- Art. 7 – Piani urbanistici attuativi in corso di esecuzione
- Art. 8 – ELIMINATO
- Art. 9 – Regolamento edilizio
- Art. 10 – ELIMINATO
- Art. 11 – ELIMINATO
- Art. 12 – Destinazione d'uso
- Art. 12 bis - Dimensioni delle unità immobiliari

TITOLO II – LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

Capo I – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

- Art. 13 – Definizioni
- Art. 14 – Parametri e standard urbanistici

Capo II – LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Art. 15 – Elenco degli edifici esistenti: efficacia
- Art. 16 – Criteri di classificazione degli edifici
- Art. 17 – Definizione degli interventi
- Art. 18 – Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi
- Art. 19 – Categorie di intervento ammesse, a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici
- Art. 20 – Modalità di intervento
- Art. 20 bis – Locali interrati
- Art. 21 – Ruder
- Art. 22 – Demolizioni e ricostruzioni dei volumi secondari
- Art. 23 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali
- Art. 24 – Destinazioni d'uso ammesse
- Art. 25 – Unità minima di intervento

Capo III – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

- Art. 26 – Centri abitati e nuclei storici minori
- Art. 27 – Tessuti storici
- Art. 28 – Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali
- Art. 29 – Tessuti consolidati omogenei/eterogenei
- Art. 29 bis - Tessuti Residenziali di Recente Formazione o in via di Completamento
- Art. 29 Ter. - Ex Lottizzazioni Sature - Carpineta E Monteresi
- Art. 30 – Aree di riqualificazione e/o di completamento dei tessuti esistenti (RI n)
- Art. 30 bis – Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (NI n)
- Art. 31 – Aree di trasformazione urbanistica (TU n)
- Art. 32 – Interventi puntuali a destinazione residenziale (IP)
- Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali
- Art. 34 – Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature
- Art. 34 bis – Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento Ex Aree sottoposte a Piano **Complesso di Intervento**
- Art. 35 - Aree per attività turistico-ricettive
- Art. 36 – Aree pubbliche per attrezzature e servizi

- Art. 37 – Attrezzature di interesse collettivo
- Art. 38 – Piazze e luoghi urbani da riqualificare
- Art. 39 – Verde privato di pertinenza dell'edificato
- Art. 40 – Orti periurbani
- Art. 41 – Impianti di distribuzione dei carburanti
- Art. 42 – Aree di rispetto cimiteriale
- Art. 43 – Aree agricole di frangia
- Art. 44 – Aree di pertinenza paesaggistica dei centri del Sistema urbano provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali

Capo IV – IL PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE

- Art. 45 – Le infrastrutture della mobilità
- Art. 46 – Linee per il trasporto energetico
- Art. 47 – Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

TITOLO III – IL TERRITORIO APERTO

Capo I – LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

- Art. 48 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole
- Art. 49 – Classificazione delle aree produttive agricole
- Art. 50 – Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati
- Art. 51 – Aree agricole dei ripiani travertinosi
- Art. 52 – Aree agricole della collina argillosa sabbiosa ciottolosa e del sistema insediativo Cassia Chiantigiana
- Art. 53 – Aree agricole delle strutture appenniniche
- Art. 54 – **Annessi rurali per superfici aziendali inferiori ai minimi** ELIMINATO
- Art. 55 – Le aree per allevamenti intensivi
- Art. 56 – Serre
- Art. 57 – Il programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)
- Art. 58 – Agriturismo
- Art. 59 – Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni

Capo II – LE AREE NATURALI

- Art. 60 – Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi riparali e aree golenali
- Art. 61 – Boschi
- Art. 62 – Aree di potenziamento del manto boschivo
- Art. 63 – Emergenze geologiche

Capo III – AREE SOGGETTE A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 64 – ELIMINATO
- Art. 65 – Cave esistenti
- Art. 66 – Aree di risanamento ambientale

TITOLO IV – DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

- Art. 67 – Piscine e campi da tennis
- Art. 67 bis – **Impianti sportivo-ricreativi ad esclusivo servizio di strutture ricettive** ELIMINATO
- Art. 68 – Proprietà comunali
- Art. 68 bis – Aree di proprietà comunale potenzialmente edificabili
- Art. 69 – Poteri di deroga
- Art. 69 bis – **Approvazione di richieste in itinere** ELIMINATO

Art. 69 ter – Riferimenti al Piano Strutturale
Art. 69 quater - Aree preordinate all'esproprio

TITOLO V – LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

Art. 70 – Tutela geologica
Art. 71 – Fattibilità
Art. 72 – Classi di fattibilità
Art. 73 – Aree soggette a rischio prive di studi idraulici
Art. 74 – Sbancamenti e riporti di terreno
Art. 75 – Regimazione delle acque superficiali
Art. 76 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
Art. 77 – Opere di difesa idraulica
Art. 78 – Protezione delle risorse idriche
Art. 79 – Tutela degli acquiferi
Art. 80 – Valutazione di compatibilità delle trasformazioni rispetto agli acquiferi sotterranei
Art. 81 – Pozzi e bacini idrici
Art. 82 – La Valutazione degli effetti ambientali nel Regolamento Urbanistico
Art. 83 – Valutazioni delle trasformazioni
Art. 84 – Norme di salvaguardia

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – ELIMINATO

ART. 2 – ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico è costituito dagli elaborati di seguito specificati. A. Relazione urbanistica

B. Norme di attuazione

C. Uso e disegno del suolo in scala 1/2.000: Castellina Scalo

Gabbricce – Abbadia a Isola – Strove – Santa Colomba

Pian del Casone

La Colonna – Castello

Badesse

Quercegrossa – Santo Stefano – Poggiarello/Ripa – Colombaio

Uopini – San Dalmazio – Braccio

Montarioso –Belverde – Fontebecci

Fornacelle – San Martino – Tognazza – Badia a Quarto

D. Uso e disegno del suolo in scala 1/10.000:

Quadrante Nord-est

Quadrante Sud-est

Quadrante Sud-ovest

Quadrante Nord-ovest

E Schede del patrimonio edilizio esistente composto di n. 11 fascicoli

F Relazione geologico tecnica

G Carta della fattibilità: Tavole GEO8 C1-C10

H Relazione sulla Valutazione degli effetti Ambientali

I Carta di Tutela degli acquiferi . Tav. GEO3 D1-D4

L Carta dei Vincoli di Tutela Ambientale: Tavole V 2 a – V 2 b

M Carta della Criticità/Trasformabilità: Tavole V 3 a – V 3 b

N Carta delle Trasformazioni del Regolamento Urbanistico: Tavole V 4 C1 ÷ V 4C10

ART. 3 – ELIMINATO

ART. 4 – CRITERI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI RU

1. L'attuazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, è condizionata al rispetto dei seguenti criteri, salvi i pareri di altri organi eventualmente competenti ai sensi delle vigenti leggi:

a) criterio paesaggistico e ambientale: per la più rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme;

b) criterio produttivo: affinché sia garantito, nelle zone agricole, il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agro-silvo-pastorale, secondo le caratteristiche di zona;

c) criterio fondiario: per la prevenzione del frazionamento e il riaccorpamento delle proprietà; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edifici, all'interno delle varie proprietà;

d) criterio storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, delle relative sistemazioni agrarie, forestali e idrogeologiche.

ART. 5 – ELIMINATO

ART. 6 – ELIMINATO

ART. 7 – VALIDITA' PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1) I Piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione e delle norme di legge in materia.

ART. 8 – ELIMINATO

ART. 9 – REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento edilizio comunale. **In caso di contrasto prevalgono sempre le norme di RU.**

ART. 10 – ELIMINATO

ART. 11 – ELIMINATO

ART. 12 – DESTINAZIONE D'USO

1) Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite all'art. 5 del Piano strutturale.

2) Ai fini del cambio di destinazione d'uso il Comune individua quali mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle categorie di seguito riportate:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale
- d) turistico-ricettive
- e) direzionali
- f) di servizio
- g) commerciale all'ingrosso e depositi
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- h) parcheggio

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.

A titolo esemplificativo si elencano alcune funzioni compatibili nelle destinazioni d'uso principali :

a) residenziale – residenza stabile, locali accessori alle abitazioni: annessi – rimesse - magazzini e garage, residenza secondaria e altri usi di abitazione diurna, affittacamere, casa appartamenti vacanza, foresterie a servizio di attività produttive e casa per ferie;

b) industriale e artigianale attività produttive: industrie e attività artigianali di produzione e di trasformazione con annessi magazzini, depositi di materiale di produzione, depositi di materiali in genere, depositi di materiali di vendita con annesso locali commerciali nei limiti del 35% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non oltre trenta metri quadrati, attività di noleggio, artigianato di servizio, locali commerciali nei limiti consentiti dall'art. 33 delle NTA del RU, impianti tecnologici, stazioni di servizio e distribuzione di carburante, allevamenti intensivi, attività di lavorazione inerti;

c) attività commerciale: commercio al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi senza ricettività, somministrazione di alimenti e bevande, sale giochi, locali per pubblico spettacolo, palestre private.

d) attività turistico ricettiva: alberghi, pensioni, ostelli, campeggi, alloggi per locazione temporanea, residenze turistiche alberghiere (RTA), villaggi turistici, parchi di vacanza, rifugi alpini, residence;

e) direzionale attività terziarie-direzionali: uffici e servizi privati in genere, banche, assicurazioni, call-center, radio e tele comunicazione, uffici finanziari e di consulenza ecc., scuole private, scuole private di musica, danza, disegno, pittura, informatica etc.,

f) servizi: attrezzature pubbliche per uso pubblico: istruzione pubblica , scuole pubbliche di settore (musica, danza, disegno-pittura, informatica ecc.) servizi e attrezzature collettive pubbliche e private, residenze universitarie, uffici amministrativi pubblici, culturali ricreativi, associativi, sportivi e per attività motorie, sanitari, assistenziali, religiosi, di protezione civile, di pubblica accoglienza, tecnologici, aree ecologiche;

g) commerciale all'ingrosso e depositi: commercio all'ingrosso, magazzini e depositi materiale comprensivi di vendita all'ingrosso oltre i limiti previsti nella destinazione artigianale, cash and carry.

h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge attività agricole: agricoltura di ogni tipo e con ogni tecnica, residenza agricola, allevamento, vivaismo e coltivazioni in serra, agriturismo, colture arboree da legno

A titolo esemplificativo elenchiamo alcune destinazioni speciali :

attività estrattive in genere, impianti connessi di prima lavorazione

mobilità: viabilità carrabile, ciclabile, pedonale trasporto pubblico e privato, parcheggi pubblici

funzioni naturali di sub-sistema: funzioni strutturale (deflusso e regimazione delle acque, stabilità dei versanti, protezioni dall'erosione del suolo ecc.) funzioni di ecosistema (protezione e tutela di specie e associazioni arboree, arbustive e prative e faunistiche), funzioni produttive compatibili (ceduazione, raccolta dei prodotti del bosco, acquacoltura ecc.) funzioni di tutela di risorse vulnerabili.

ART. 12 BIS - DIMENSIONI DELLE UNITÀ' IMMOBILIARI

1. Nuova edificazione: gli alloggi di nuova costruzione non potranno avere una **Superficie utile lorda (SUL) SUN** inferiore a mq **38 45**; solo sul 10% della **SUL SUN** totale dell'edificio, potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore, nel rispetto, in ogni caso, delle superfici minime richieste per legge. Ai fini del presente comma si intende per nuova edificazione anche la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione con identico volume ma sagoma diversa fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di edifici regolarmente e legittimamente edificati, prima del 6 agosto 1967 e di edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola: le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**; solo sul 10% della **SUN** totale dell'edificio, potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore, nel rispetto, in ogni caso, delle superfici minime richieste per legge.

Inoltre è ammesso E' ammessa, nel rispetto tipologico ed architettonico dell'edificio, **il frazionamento la creazione** di alloggi di dimensioni inferiori a mq **50 65**, a condizione che la media delle superfici delle unità immobiliari derivate **dal frazionamento** sia maggiore di mq **50 65**.

Nei fabbricati classificati come **RV** nelle Schede dell'*Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e dell'*Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello* le unità immobiliari derivanti da cambio di destinazione d'uso con frazionamento in più unità immobiliari non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **80 95**;

3. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di edifici regolarmente e legittimamente edificati successivamente al 6 agosto 1967: le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, non potranno avere una **SUN SUL** inferiore a mq **38 45**; solo sul 10% della **SUN** totale dell'edificio, potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore, nel rispetto

delle superfici minime richieste per legge.

Inoltre è ammesso E' ammessa, nel rispetto tipologico ed architettonico dell'edificio, il frazionamento la creazione di alloggi di dimensioni inferiori a mq 50 65, a condizione che la media delle superfici delle unità immobiliari derivate dal frazionamento sia maggiore di mq 50 65.

4. Le dimensioni minime degli appartamenti, previste nelle specifiche norme di zona, prevalgono sul sopraddetto principio generale.

5. Il cambio di destinazione d'uso o interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico o interventi edilizi che comportano una riduzione degli standard (riduzione di una superficie a garage) sono consentiti a condizione che sia verificata l'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione e di standard adeguati alle nuove funzioni previste. In particolare i parcheggi pertinenziali per le nuove residenze e per quelle derivanti da cambio di destinazione d'uso o frazionamento, dovranno prevedere, per ciascuno alloggio, almeno due posti auto a raso anche in aree condominiali assegnate ad uso esclusivo. I box auto chiusi non concorrono alla verifica dello standard suddetto.

TITOLO II – LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

CAPO I – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

ART. 13 – DEFINIZIONI

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici e edilizi: contenuti nel DPGR 64/R "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LRT 03 gennaio 2005 n° 1 "(Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici per il governo del territorio".

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

La ST di ciascuna area soggetta a piano attuativo o di comparto per intervento diretto è quella individuata da apposito perimetro e/o sigla negli elaborati grafici del regolamento urbanistico.

2) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Per SF, si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente sia di progetto.

3) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle Leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti Norme e da riservare in particolare a:

- a. strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b. spazi di sosta e parcheggi;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato.

4) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt. 3 e 5 del Dm 1444/68 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese e altri edifici per servizi religiosi;
- f. impianti sportivi di quartiere;

g. centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;

h. impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

i. aree verdi di quartiere;

j. strutture con funzioni di centri 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.

5) SUPERFICIE LORDA (SL)

Per superficie lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature con esclusione dei corpi scala interni per una superficie pari a mq 14 per piano e delle logge fino alla profondità di mt. 1,50; per le logge superiori a mt. 1,50 di profondità si deve calcolare l'intera superficie.

6) SUPERFICIE UTILE NETTA (SUN)

La superficie utile netta (SUN) indicata nelle specifiche norme di zona è il parametro urbanistico di riferimento e rappresenta la superficie massima costruibile secondo i seguenti criteri.

La SUN è la somma delle superfici abitabili al netto delle sole murature perimetrali di ciascuna unità immobiliare;

Sono da escludere dal calcolo della SUN:

- i locali accessori: vani scala sino alla misura di mq 14 per piano; gli spazi a pilotis con un'altezza massima di m 2,40; i vani ascensore, le cantine aventi una superficie non superiore a mq. 15,00, i sottotetti e le soffitte non abitabili; le autorimesse ed i posti macchina interrati, seminterrati o al piano terra realizzati all'interno della proiezione dell'edificio sul terreno con un'altezza massima di m 2,40 ed una superficie non superiore a mq. 35 i locali wc dotati aventi una superficie non superiore a mq. 4 ;

- ulteriori superfici accessorie non saranno computate nel calcolo della SUN se realizzate sotto la sagoma dell'edificio e senza accessi diretti all'esterno;

- i balconi, i terrazzi e le logge fino ad una profondità di m 1,50 rispetto al filo esterno della facciata; per profondità superiori viene calcolata la sola eccedenza;

- i locali e i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti a servizio dell'edificio anche se emergenti dalla linea di gronda;

- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

7) VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE (VM) E' il parametro di raffronto con la SUN.

Il volume indica la somma dei prodotti delle superfici lorde SL di ogni piano per le relative altezze misurate al lordo del solaio oltre l'eventuale volume fuori terra calcolato con la media delle altezze dal piano di campagna all'estradosso del primo solaio. Non costituisce volume urbanistico il volume interrato fuori dalla proiezione del fabbricato destinato ad autorimesse, purché servito dalla stessa rampa di accesso delle autorimesse poste sotto la proiezione dell'edificio.

8) NUMERO DEI PIANI (P)

E' il numero dei piani fuori terra. Nel caso il terreno sia in pendenza la quota da prendere a riferimento è quella a monte.

9) ALTEZZA DEI PIANI

Per gli edifici o porzioni di edifici destinati alla residenza l'altezza netta, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante può variare da un minimo di m 2,70 a un massimo di m 3,00.

10) ALTEZZA DEI FRONTI (Hf)

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

- per i fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale del fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

- per i fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la

linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

11) ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

E' la media espressa in metri delle altezze dei vari fronti;

12) SUPERFICIE COPERTA (Sc)

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali comprensiva di portici, logge e tettoie con esclusione dei terrazzi a sbalzo.

13) RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RC)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq, fissato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definite dalle presenti Norme.

14) EDIFICIO

Per edificio si intende ogni corpo di fabbrica architettonicamente e funzionalmente autonomo anche se realizzato all'interno di un medesimo comparto. Ciascun edificio deve mantenere le distanze previste dalle presenti norme.

ART. 14 – PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

1. Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento urbanistico e le Zone territoriali omogenee:

- Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici: zone A (Art. 27 e 28);
- Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata: zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 29);
- Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento: zone C del D.M. 1444/1968 (Art. 29bis);
- Ex lottizzazioni sature (Carpineta e Monteresi): zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 29ter);
- Aree di riqualificazione e/o integrazione e completamento dei tessuti esistenti zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 30 e 30 bis);
- Aree di trasformazione urbanistica -TU(n): Le aree TU(n), a seconda della densità del tessuto edilizio in cui si collocano, possono essere assimilate alle zone B o alle zone C del D.M. 1444/1968 (Art. 31);
- Aree produttive artigianali e industriali: zone D del D.M. 1444/1968 (Art. 33);
- Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature sature zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 34);
- Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di espansione zone C del D.M. 1444/1968 (Art. 34);
- Aree pubbliche per attrezzature e servizi e attrezzature di interesse collettivo: zone F del D.M. 1444/1968 (Art. 36 e 37);
- Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola: zone E (Art. 50, 51, 52 e 53);

2. Con riguardo alla densità edilizia, all'altezza, alle distanze fra fabbricati ed ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 2/4/1968 n. 1444.

3. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765 del 1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

4. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle Aree produttive artigianali e industriali (zone D del D.M. n. 1444/1968) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Inoltre ogni lotto privato dovrà prevedere al proprio interno parcheggi privati pari al 10% della superficie dell'intero lotto.

5. Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale di nuova costruzione e/o oggetto di cambio di destinazione d'uso, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento 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 (40 mq.) destinati a parcheggi.

Tali quantità sono ridotte alla metà e cioè, pari a 40 mq. di standard di cui mq. 20 a parcheggi nelle zone A e B del D.M. 1444/1968.

In aggiunta a tali standard dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione previste per legge che qui di seguito si riportano.

I parcheggi per la sosta stanziale sono previsti all'interno degli edifici e nell'area privata di pertinenza degli stessi, nella misura di 1 mq. ogni 10 mc., maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area privata 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.

I parcheggi per la sosta di relazione sono individuati nelle seguenti misure per ciascuna tipologia di esercizio di vendita di seguito riportato.

Esercizi di vicinato: i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza;

Medie strutture di vendita: i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggio.

Grandi strutture di vendita: i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 2 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggio.

D) *Insediamenti a carattere turistico-ricettivo:*

- parcheggi pertinenziali:

- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante;
- 1 mq/10 mc ex lege 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi. E) **Insedimenti a carattere turistico-ricettivo extra alberghiero:**
 - parcheggi pertinenziali:
 - un posto macchina per ogni due posti letto
 - un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante
 - 1 mq/10 mc ex lege 122/89;
 - parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi.
- F) **Insedimenti commerciali di somministrazione (ex tipologie bar, ristoranti, self-service, ecc):**
 - parcheggi pertinenziali:
 - un posto macchina ogni 6 mq di locale aperto al pubblico
 - 1 mq ogni 10 mc ex lege 122/89, di volumetria dei locali aperti al pubblico;
 - parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi.
- G) **Locali per pubblico spettacolo:** un posto auto ogni due persone calcolato sulla base della capienza determinata dalla commissione tecnica di vigilanza del pubblico spettacolo.

MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO

Nel caso di cambio di destinazione d'uso in commerciale e in direzionale, qualora non sia possibile reperire lo standard a parcheggio pubblico previsto dalle presenti norme, tale reperimento potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti da apposito regolamento Comunale e con destinazione dei proventi all'acquisizione e realizzazione di aree da destinare a parcheggi pubblici nella zona oggetto di intervento.

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Fermo restando l'obbligo per i nuovi insediamenti di reperire gli standard a parcheggi pubblici previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e fatto salvo il rispetto delle superfici minime stabilite dall'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, **così come sostituito dall'art. 2 della Legge n° 122/1989**, la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali è obbligatoria in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione,
- b) ristrutturazione urbanistica, c) sostituzione edilizia,
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con aumento di volume e/o superficie utile lorda;
- e) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento di superficie utile e/o aumento del numero delle unità immobiliari.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comprendenti il cambio di destinazione d'uso e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari, da eseguirsi all'interno delle aree corrispondenti alle zone omogenee A e B del D.M. n. 1444/1968, è possibile reperire posti auto in un'area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento; nel caso in cui i parcheggi vengano reperiti al di fuori del resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare interessata, dovrà essere apposto un vincolo di pertinenzialità tra i parcheggi e l'unità immobiliare, tramite la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo **da registrare e trascrivere nei pubblici registri a cura del Comune e a spese del soggetto richiedente.**

Un'area è da intendere funzionalmente collegata a quella oggetto d'intervento se insiste all'interno dello stesso centro abitato e ad una distanza non superiore a 500 m.

Resta inteso che per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia che comportano un incremento del numero delle unità immobiliari, il calcolo per il reperimento dei posti auto è riferito alle sole unità derivate.

DISTANZE

Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e di zona omogenea

Per distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea si intende misura intercorrente tra le pareti dell'edificio ed il confine di proprietà e di zona omogenea ortogonalmente a quest'ultimi.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di edifici esistenti, nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà e di zona omogenea.

Non sono da considerare ai fini della distanza minima dai confini di proprietà e di zona omogenea le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di finitura od accessoria di limitata entità come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, mentre sono computabili le parti dell'edificio, quali scale, terrazze, balconi e corpi avanzati (c.d. aggettanti), che, se pur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. Non sono altresì computabili i volumi totalmente interrati.

Distanze minime tra edifici

1. Per distanza tra edifici si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici. Non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di finitura od accessoria di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, mentre sono computabili le parti dell'edificio, quali scale, terrazze, balconi e corpi avanzati (c.d. aggettanti) che, se pur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. Non sono altresì computabili i volumi totalmente interrati.

2. Ai sensi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti degli edifici esistenti nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per "pareti finestrate" devono intendersi, non soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) e considerato altresì che basta che sia finestrata anche una sola delle due pareti.

3. Fermo quanto previsto nel precedente comma, nelle Aree di trasformazione urbanistica (zone C ex D.M. n. 1444/1968) è altresì prescritta, ai sensi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, 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.

4. 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 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 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

5. 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 planivolumetriche.

6. Esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M. 1444/68, unicamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;

- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

La distanza tra fabbricati deve essere osservata anche nel caso in cui uno di essi sia stato costruito in difformità dal titolo abilitativo o in assenza di esso.

Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici, come descritta ai commi precedenti, le distanze dai confini possono essere derogate, esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, unicamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegni, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla

Capo II – LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 15 – ELENCO DEGLI EDIFICI ESISTENTI: EFFICACIA

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei principi di cui all'art. 34 delle Norme del Piano strutturale, compatibilmente con la classificazione di valore assegnata per ciascun edificio o parte di esso nelle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e *Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello* valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua la metodologie di intervento ammissibili o previste.

2. Le schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* ed all'*Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello* costituiscono parte integrante e sostanziale del RU. con riguardo alla classificazione dei singoli edifici.

3. In particolare, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le schede dell'*Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e dell'*Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello* definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici o di parte di essi, nelle categorie:

- **RV** (Rilevante valore architettonico e ambientale),
- **V** (Valore architettonico e ambientale),
- **SV** (Scarso valore architettonico e ambientale),
- **CCA** (Compatibili con l'ambiente),
- **N** (valore architettonico e ambientale nullo)

La classificazione degli edifici è il riferimento per la disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente secondo le definizioni e le modalità contenute nei successivi articoli.

4. Sugli edifici antecedenti il 1939 e non ricompresi nelle suddette schede, sarà possibile eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Ulteriori interventi saranno ammissibili solo previa loro schedatura ed a patto che a seguito di quest'ultima, la classificazione loro attribuita sia compatibile con l'intervento proposto. Al riguardo ed ai fini della schedatura dei suddetti edifici, il proprietario sarà tenuto a presentare una proposta di classificazione corredata della documentazione a ciò necessaria (fotografie raffiguranti sia l'esterno - ogni singolo prospetto – che l'interno dell'edificio e planimetrie dello stesso complete di tutte le relative misure). La classificazione dei suddetti edifici non schedati verrà operata dal Consiglio Comunale sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Quest'ultimo, in conformità della deliberazione del Consiglio Comunale, provvederà, infine, a redigere la scheda dell'edificio che verrà aggiunta alle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e *Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello*.

5. Dovrà comunque essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

ART. 16 – CRITERI DI CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Il patrimonio edilizio esistente si distingue in patrimonio di antica e di recente formazione. Rientrano nel patrimonio di antica formazione gli edifici esistenti classificati secondo la schedatura del patrimonio edilizio esistente come **RV**, **V** e **SV**. Rientrano nel patrimonio di recente formazione gli edifici esistenti classificati secondo la schedatura del patrimonio edilizio esistente come **CCA** e **N**.

1. Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (RV): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico e altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sugli edifici RV e compatibilmente, in ogni caso, con tali interventi, si deve tendere al ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.

2. Edifici di valore architettonico-ambientale (V): corrispondono ad edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sugli edifici V e compatibilmente, in ogni caso, con tali interventi, si deve tendere alla conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali ed alla riqualificazione dei caratteri alterati.

3. Edifici di scarso valore architettonico-ambientale (SV): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sugli edifici SV e compatibilmente, in ogni caso, con tali interventi, si deve alla conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e alla riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati.

4. Edifici compatibili con l'ambiente (CCA): corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Tali caratteri dovranno essere conservati o riproposti nell'ambito degli interventi ammessi.

5. Edifici di valore architettonico-ambientale nullo (N): corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

ART. 17 – GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi si articolano in:

- a – manutenzione ordinaria;
- b – manutenzione straordinaria;
- c – restauro e risanamento conservativo;
- d – ristrutturazione edilizia;
- e – nuova costruzione;
- f - ristrutturazione urbanistica;
- g – sostituzione edilizia.

2. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Urbanistico si indicano i seguenti ulteriori interventi:

h - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

i – Interventi per il superamento delle barriere architettoniche o verosimilmente gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo "A", "B", "C" e "D".

4. La ristrutturazione edilizia di tipo "A" (d-A) comprende:

- il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme;
- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura da ricavarsi, tale cordolo, all'interno dello spessore della muratura e, dunque, senza modificare l'altezza dell'edificio;
- la riapertura di porte e finestre esterne;
- introduzione di dotazioni igienico funzionali necessarie alla nuova unità anche attraverso una diversa distribuzione degli spazi interni;
- la ricostruzione di solai parzialmente o totalmente crollati laddove gli stessi siano documentati attraverso documentazione grafica (rilievi) e fotografica inequivocabile.

Resta inteso che la ristrutturazione edilizia di tipo A non può in alcun modo comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o

elementi incongrui;

- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

5. La ristrutturazione edilizia di tipo B (d-B) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A" ed inoltre:

- la realizzazione di nuove aperture solo laddove strettamente necessarie in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e purché venga salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del prospetto;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti e soppalchi;
- un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm. 30 di media) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.
- una diversa distribuzione degli spazi interni.

Resta inteso che anche la ristrutturazione edilizia di tipo B non può in alcun modo comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;

- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;

l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

6. La ristrutturazione edilizia di tipo C (d-C) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A" e "B" ed inoltre:

- in presenza di edifici di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato), la demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ;

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5;

- modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione, una tantum, di addizioni funzionali nel limite del 20% del volume esistente e comunque nel limite di 25 mq. di SUL. Le addizioni funzionali devono essere realizzate in armonia con la tipologia e nel rispetto della gerarchia dei prospetti, la forma ed i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, tali addizioni funzionali devono essere inquadrare nella sistemazione dell'intero lotto o resede e con riferimento alle caratteristiche degli edifici contermini;

- modifiche anche significative alle strutture verticali ed orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio;

7. La ristrutturazione edilizia di tipo D (d-D) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A", "B" e "C" ed inoltre, ma solo con riferimento agli immobili non sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

8. Negli interventi di sostituzione edilizia l'incremento volumetrico non può eccedere il 3% del volume esistente calcolato al netto delle murature perimetrali e solai.

Incrementi volumetrici maggiori sino ad un massimo del 10% del volume esistente sono consentiti esclusivamente nell'edilizia residenziale e con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:

a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;

b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

b.1) qualità ambientale esterna;

b.2) risparmio delle risorse;

b.3) carichi ambientali.

9. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al precedente comma 8 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 8, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.

10. Gli interventi di sostituzione edilizia comportanti incrementi volumetrici sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

ART. 18 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE IN RELAZIONE AL VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli indicati nel precedente art. 17 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica dell'edificio in maniera prescrittiva.

2. Per gli edifici classificati **RV**, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A) ed i) del precedente art. 17. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art.19 delle presenti norme.

3. Per gli edifici classificati **V**, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B) ed i) di cui al precedente art. 17. Tali interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

4. Con riguardo agli edifici classificati **RV** e **V**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68), aventi destinazione d'uso agricola e facenti parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005, il mutamento di tale destinazione d'uso è consentito solo previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento di cui all'art. 42 di tale legge e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel suddetto regolamento.

Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

5. Sugli edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto

delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B) e d-C) e con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti un tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **SV**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005, il mutamento di tale destinazione d'uso è consentito solo previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento di cui all'art. 42 di tale legge e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel suddetto regolamento. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altri edifici classificati **SV** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) di cui al precedente art. 17.

6. Sugli edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso

non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B) e d-C) e con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti a tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **CCA**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento io, in mancanza nel regolamento di attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005 i seguenti ulteriori interventi: a) ristrutturazione urbanistiche; b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005; c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifico oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altre edifici classificati **CCA** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) di cui al precedente art. 17.

7. Sugli edifici classificati **N** e ricadenti all'interno dei "Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici" (zone A del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C) limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 ed i).

Sugli edifici classificati **N** e ricadenti all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (zone B del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), d-D), g) ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garage, cantine magazzini), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), d-D), g) ed i) di cui al precedente art. 17.

Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere una **SUL SUN** inferiore a mq **50 65**. Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme. Tali interventi sono consentiti anche sugli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale e/o ricettivo con possibilità di mantenimento della destinazione d'uso originaria o di riconversione in residenziale.

Sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) (con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo), d) (limitatamente a d-A), d-B), d-C, d-D) e g), tutti con esclusione del cambio di destinazione d'uso agricolo) ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia comprende ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Conformemente a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005, sugli edifici classificati **N**, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel piano territoriale di coordinamento io, in mancanza nel regolamento di attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005 i seguenti ulteriori interventi: a) ristrutturazione urbanistiche; b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005; c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o in mancanza nel regolamento d'attuazione del Capo III del Titolo IV della L.R. Toscana n. 1/2005. Fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005, per gli interventi che comportano la perdita delle destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. Toscana n. 10/1979, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Toscana n. 64/1995 e ai sensi dell'art. 43 della L.R. Toscana n. 1/2005 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Su tutti gli altri edifici classificati **N** e ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" (zone E del D.M. 1444/68) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) (ma senza cambio di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici), g) (ma senza cambio di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici) di cui al precedente art. 17.

ART. 19 – CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1) Per modalità di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti). Tali modalità di intervento:

- hanno valore prescrittivo per gli edifici classificati **RV**, **V** ed **SV** nelle parti non alterate ;
- per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti e per l'espressione del parere da parte della Commissione Edilizia e della Commissione comunale per il paesaggio.

2) Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **RV**, **V** ed **SV** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

a) COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati o sostituiti gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio).

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Gronda: nella forma, configurazione e aggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in aggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un dispositivo di consolidamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno.

Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura. L'ispessimento del pacchetto di copertura per adeguamenti sismici e/o per l'installazione di materiali isolanti, è da considerarsi miglioria tecnica e non costituisce aumento volumetrico; il Regolamento Edilizio individuerà le caratteristiche costruttive di dettaglio.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: tegole e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al *rinnovo strutturale del tetto*. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata con possibilità di inserimento di pannelli fonoassorbenti e pannelli per l'isolamento termico, tale ispessimento potrà comportare la modifica della quota di imposta del solaio.

b) FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate. Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne. È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). Tranne che negli edifici classificati **RV** è ammessa la formazione di infissi in metallo verniciato. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti.

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, e 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. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede.

c) IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

Costruzione di vespai e scannafossi. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i *marciapiedi*.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con dimensione massima di ml 1 di larghezza; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

ART. 20 - AUTORIMESSE INTERRATE

1. All'interno del perimetro dei centri abitati è consentita la realizzazione, sotto la proiezione degli edifici o nei resedi di questi ultimi, di autorimesse interrato, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari aventi destinazione residenziale e, quindi, non alienabili separatamente da esse. Il vincolo di pertinenzialità dovrà essere garantito da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto richiedente, da registrare e trascrivere nei pubblici registri a cura del Comune ed a spese del richiedente stesso. Tali autorimesse, di altezza non superiore a mt. 2,40, della superficie massima di mq. 35,00 e non computabili ai fini del calcolo del volume, non potranno, in ogni caso, essere realizzate né al di sotto della proiezione degli edifici classificati **RV** o **V** né nelle aree classificate "verde privato di pertinenza dell'edificio di valore storico e ambientale" di cui all'art. 39, né nelle aree sulle quali insistono alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio.

2. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione sia al di sotto degli edifici ed entro la proiezione dei muri perimetrali dei medesimi sia nelle aree di pertinenza degli edifici nonché nelle Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (UPS), di autorimesse interrato, di altezza non superiore a mt 2,40, della superficie massima di mq 35,00 per ciascuna unità immobiliare avente destinazione residenziale o agricola ad uso abitativo.

Tali autorimesse non potranno, in ogni caso, essere realizzate al di sotto della proiezione dei muri perimetrali degli edifici classificati **RV** e **V**. Nelle aree di pertinenza degli edifici ricomprese all'interno del perimetro delle aree UP1 di cui al successivo art. 44, la realizzazione delle suddette autorimesse interrato è, in ogni caso, subordinata alla "valutazione" di cui al comma 5 del predetto articolo. da attuare di concerto con la Provincia, di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP.

4. Resta inteso che nel caso in cui sia possibile realizzare sia autorimesse interrato che volumi interrati, la superficie complessiva relativa a tali interventi non potrà in ogni caso superare i 35 mq per ciascuna unità immobiliare. Qualora sia possibile realizzare anche addizioni funzionali, la superficie complessiva relativa ai volumi interrati, alle autorimesse interrato ed alle addizioni funzionali non potrà, in ogni caso, essere superiore a mq 40.

La realizzazione di nuovi vani interrati è di norma vietata negli insediamenti ed edifici ricadenti in aree

sensibili di classe 1 e 2 degli acquiferi (tav. GEO 03 di P.S.). Nelle aree di classe 1, a fronte di comprovata necessità, la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.2 del PTC; lo stesso vale per le aree di classe 2 ove la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.3 del PTC.

ART. 20 BIS - VOLUMI INTERRATI

1. E' ammessa la realizzazione di vani interrati destinati esclusivamente a locali accessori (cantine, magazzini/depositi e simili) con altezza interna non superiore a m 2,40, purché compresi entro la proiezione dei muri perimetrali dell'edificio e non interessino edifici classificati **RV e V**. Il volume interrato di nuova realizzazione non potrà comunque superare il 20% del volume fuori terra dell'edificio.

2. Resta inteso che nel caso in cui sia possibile realizzare sia autorimesse interrate che volumi interrati, la superficie complessiva relativa a tali interventi non potrà in ogni caso superare i 35 mq per ciascuna unità immobiliare. Qualora sia possibile realizzare anche addizioni funzionali, la superficie complessiva relativa ai volumi interrati, alle autorimesse interrate ed alle addizioni funzionali non potrà, in ogni caso, essere superiore a mq 40.

3. La realizzazione di nuovi vani interrati è di norma vietata negli insediamenti ed edifici ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 degli acquiferi (tav. GEO 03 di P.S.). Nelle aree di classe 1, a fronte di comprovata necessità, la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.2 del PTC; lo stesso vale per le aree di classe 2 ove la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.3 del PTC

ART. 20 TER – RIPRISTINO DI EDIFICI O PARTI DI ESSI CROLLATI O DEMOLITI

1. Sugli edifici o parti di essi demoliti o crollati e di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza, gli interventi ammessi sono quelli corrispondenti alla classificazione dell'edificio risultante dalla precipua scheda di cui all'*"Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente e dell'Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello"*, con l'aggiunta delle fedele ricostruzione di quanto demolito o crollato intendendosi per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi nonché con la stessa sagoma, lo stesso volume e gli stessi prospetti.

2. Gli edifici o parti di essi demoliti o crollati di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza e non oggetto di alcuna scheda relativa all'*"Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente e dell'Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello"*, sono suscettibili di fedele ricostruzione, intendendosi per tale quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi nonché con la stessa sagoma, lo stesso volume e gli stessi prospetti.

Con riguardo a tali edifici è escluso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla loro originaria destinazione. Una volta che tali edifici saranno ricostruiti, gli stessi potranno essere oggetto dei soli interventi di cui alle lettere a), b), c) ed i) di cui al precedente art. 17.

3. Qualora l'intervento di fedele ricostruzione interessi due o più edifici di cui al precedente comma 2, il cui ripristino comporti o necessiti della realizzazione di opere di urbanizzazione, lo stesso sarà subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

ART. 21– CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO PER LE DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI DI VOLUMI SECONDARI

1) In presenza di volumi secondari o superfetazioni si dovrà tener conto delle seguenti modalità di intervento:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, non soggetto a specifiche prescrizioni;
- demolizione con ricostruzione

Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari (manufatti non in muratura). Gli stessi dovranno essere realizzati con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna continua e manto a coppi e tegole. Qualora gli annessi precari esistenti siano realizzati in lamiera od altro materiale gli stessi potranno essere sostituiti con pannellature in legno. Le forme di

aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- localizzazione tale da minimizzare i movimenti di terra e quindi coerenti con l'andamento delle curve di livello e a limitato impatto visivo;
- distacco dagli edifici principali, salvo i casi specificati nella scheda, se questi sono classificati **RV** o **V**.

3) E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stalletti, ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc.

ART. 22 – CRITERI E MODALITA' PER L'UTILIZZAZIONE DI EDIFICI EX RURALI ED ANNESSI RUSTICI MINORI

In presenza di edifici ex rurali, qualora ne sia consentito il riuso si dovrà tener conto dei criteri e modalità di seguito indicate:

- negli edifici originati in una sola fase le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e distributive originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta a rustico" questo potrà essere riutilizzato come integrazione all'abitazione o come nuova unità abitativa, salvo le eventuali porzioni a servizio dell'agricoltura;
- nel caso di edifici costituiti da un' aggregazione successiva di parti, è ammessa la formazione di unità abitative in numero corrispondente alle fasi di crescita o comunque in coerenza con l'identità architettonica e tipologica dell'edificio;
- per gli edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico o per quegli edifici che per il particolare rapporto con il terreno presentano una duplicità di fronti e diversità di spazi aperti di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle anche se l'edificio ha avuto origine in una sola fase;
- è ammessa la chiusura con infisso metallico o in legno al filo interno della muratura dell'eventuale vano ad arco o accesso principale (carraio).
- nel recupero ai fini abitativi delle capanne l'eventuale suddivisione in più vani dovrà essere coerente con l'orditura principale del tetto;
- per ciascun alloggio cui sia attribuita una porzione di suolo agricolo superiore a 500 mq, al piano terra dovrà essere reperito un locale pari al 10% della superficie utile lorda dell'alloggio di pertinenza, con un minimo di mq 12, da destinare a rimessa, cantina o deposito per la gestione del resede e non potranno essere autorizzate altre strutture, ancorché temporanee. In alternativa, potranno essere realizzati locali interrati come disciplinati dal precedente art. 17, compatibilmente con la classificazione dell'edificio.

Si può derogare a tale prescrizione in presenza di altri locali rustici presenti nelle pertinenze dell'edificio o in presenza di annessi di dimensioni ridotte aventi superficie coperta non superiore a mq. 50 e in quelli privi di resede. La fattibilità dell'intervento, stante il rispetto dei criteri e modalità sopra elencati, è subordinata alla dimostrazione dell'esistenza o della possibilità di poter dotare l'immobile di tutte le infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e dotazione minime necessarie; a titolo esemplificativo: strada di accesso, allaccio all'acquedotto, alla linea elettrica. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di nuove infrastrutture ed opere di urbanizzazione, il recupero del manufatto e la realizzazione delle opere necessarie al suo riuso dovranno essere valutate ed approvate dalla Giunta Comunale.

In presenza di annessi rustici minori, quali – a titolo esemplificativo – quelli di seguito indicati:

- stalletti, pollai, porcilaie in muratura, tettoie, parate, rimesse, forni del pane, pozzi etc.
- capanne dotate di solo piano terreno, di dimensioni inferiori a 45 mq. di SUL prive di requisiti igienico sanitarie.

Si prescrivono le modalità di intervento ed i criteri di seguito riportati:

- potranno essere deruralizzati e riutilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione

all'abitazione;

- detti manufatti devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive esistenti;

- nel rispetto di quanto sopra detto è ammessa la chiusura con infisso metallico o in legno al filo interno della muratura di quelle parti recuperate e che lo richiedono per la nuova utilizzazione;

- non possono essere riutilizzati a fini abitativi;

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

ART. 23 – CRITERI DI COMPATIBILITA' PER LA DESTINAZIONE D'USO

1) Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con alcuna delle seguenti condizioni:

- rispetto degli interventi edilizi ammessi in rapporto alla classificazione tipologica e di valore;

- rispetto di norme igienico sanitarie ;

- divieto di riduzione della dotazione di standard e la verifica dell'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla funzione prevista;

- divieto di modifiche alla viabilità, agli accessi, alle pertinenze e alle sistemazioni esterne in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 19 (Modalità di intervento)

2) Le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle specifiche norme di zona urbanistica omogenea del Regolamento urbanistico in cui ciascun edificio oggetto di schedatura ricade, purché non in contrasto con gli obiettivi di tutela e di conservazione del manufatto edilizio in rapporto alla classificazione di valore e agli interventi edilizi ammessi, nonché ai criteri di disciplina paesaggistica. Il cambiamento di destinazione d'uso per l'introduzione, in volumetrie esistenti, delle funzioni di cui sopra è pertanto consentito nel rispetto delle condizioni di cui al primo punto.

3) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12 (destinazione d'uso).

ART. 24 – ELABORATI RICHIESTI A CORREDO DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1) Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne – che vi si intendono realizzare, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

2) Ai sensi della legislazione vigente per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, negli edifici classificati RV, V e SV gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala adeguata.

b) Rilievo planimetrico quotato in scala adeguata degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c) Rilievo architettonico quotato in scala adeguata, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la

descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala adeguata con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b) Progetto di intervento, in scala adeguata contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
- progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;
- modalità e fasi di attuazione degli interventi.

c) Progetto edilizio nella scala adeguata, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;

- progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

d) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:

- ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.

Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

e) Rendering o fotosimulazione per interventi compresi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, per piani attuativi o piani di recupero e per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

ART. 25 – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ' MINIMA DI INTERVENTO E SISTEMAZIONI DELLE AREE DI PERTINENZA

Per ogni unità immobiliare facente parte di un edificio o complesso di edifici, gli interventi ammissibili, secondo la classificazione tipologica e di valore e nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 (Modalità di intervento), saranno in ogni caso consentiti previo studio anche sommario dell'intero edificio o complesso di edifici al fine di garantire la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi stessi. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati il complesso delle opere di urbanizzazioni, se necessarie (approvvigionamento idrico, allacciamenti, smaltimento delle acque, viabilità, accessi).

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna. Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. In zona agricola, in particolare, le sistemazioni esterne nelle zone di pertinenza di edifici oggetto di riconversione residenziale o utilizzazione agrituristica, con i conseguenti frazionamenti, devono essere ridotte all'essenziale in armonia con la semplicità del contesto rurale senese.

Sistemazione del resede. 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 con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata 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 e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) o in mattoni, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc. Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio.

Per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive (non geometriche) nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a "ferro battuto". L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee. Sono da escludere recinzioni con muretti, cancellate, ecc.; è vietata la realizzazioni di recinzioni sui muri a secco.

- nei tessuti storici è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

Per tutti gli edifici è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione per non recare danno al pubblico decoro e comunque all'ambiente nel quale sono inseriti.

CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

ART. 26 – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO-CENTRI ABITATI E NUCLEI STORICI MINORI

1) Nell'ambito del Piano strutturale, le Utoe relative al sistema insediativo sono state ritagliate all'interno del sub-sistema funzionale "Aree degli insediamenti"; tali Utoe, interessanti i centri del Sistema urbano provinciale e i nuclei storici minori, comprendono parti interne al perimetro dei centri abitati e parti esterne che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la definizione dei rapporti paesistici e ambientali tra centri abitati e territorio aperto.

2) Nelle presenti norme sono perimetrati i centri abitati di Castellina Scalo, Gabbricce, Abbadia a Isola, Strove, Santa Colomba, Pian del Casone/Rigoni, La Colonna, Monteriggioni Castello, Badesse, Quercegrossa, Santo Stefano, Poggiarello/Ripa, Colombaio, Uopini/San Dalmazio/Braccio, Fontebecci, Belverde, Montarioso, Fornacelle, San Martino, Tognazza.

3) All'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale agli articoli da 55 a 62, e 64, 65, 66 delle norme del P.S. sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia nelle tavole in scala 1/2000 con apposita campitura

Tessuti storici;

Tessuti consolidati omogenei/eterogenei; Aree di riqualificazione (**RI** n)

Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (**NI** n)

Aree di trasformazione urbanistica (**TU** n);

Aree per interventi puntuali a destinazione residenziale (**IP**): Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento; Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (**DE** n);

Aree a carattere terziario (direzionale, commerciale, ricettivo) distinte in:

attività miste esistenti (**M**); attività miste di previsione (**ME**); attività ricettive esistenti (**R**); attività ricettive di previsione (**RE**);

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico distinte in:

attrezzature scolastiche (**SC**);

attrezzature di interesse comune (**C**)

impianti tecnologici esistenti (**T**) e di progetto (**T/p**); Attrezzature private di interesse collettivo distinte in:

attrezzature varie di interesse collettivo nuovo centro di Castellina Scalo (**CB**); clinica privata (**CL**);

centro servizi della diocesi di Siena (**CS**)

Verde pubblico distinto in

verde urbano esistente e di progetto (**VU**);

verde con attrezzature sportive esistente e di progetto(**VS**);

parco fluviale (**VF**);

verde urbano e parcheggi;

Parcheggi pubblici esistenti e di progetto

Verde privato;

Verde privato di valore storico e/o ambientale

Orti periurbani;

Aree agricole di frangia integrative degli insediamenti; Percorsi pedonali/ciclabili di progetto;

Viabilità di progetto.

4) E' ammesso l'abbattimento di alberature puntiformi non caratterizzanti il sistema ambientale locale incompatibili con la struttura floristica tipica, assolvendo in tal modo alla disciplina d'ambito del PTC e del PIT, previa comunicazione scritta al Comune (pino domestico, abete, pini arizonici etc.) e comunque non configurabile come secolari.

Nel caso le alberature superino il diametro di 30 cm. o si configurino come un sistema vegetazionale organico dovrà essere richiesto il nulla-osta paesaggistico e tecnico, previa eventuale relazione botanica, con la previsione di reimpianto da effettuarsi con essenze tipiche locali; tale norma non si applica per alberi singoli appartenenti alle specie suddette appartenenti a resedi privati.

5) La fattibilità degli interventi deve essere verificata nella "Tabella di fattibilità per il tessuto esistente ed i comparti edificatori riconfermati nei centri urbani"

Valgono inoltre le disposizioni e salvaguardie di cui all'art. 73.

6) Nelle aree indicate in cartografia con la campitura P.I.3 e P.I. 4 valgono le seguenti disposizioni:

- le P.I. 3 – aree esondabili per piene con tempi di ritorno 200 – gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011;

- le P.I. 4 – aree esondabili per piene con tempi di ritorno 30 anni - gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo il 3.2.2.1. del regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO ART. 27 – TESSUTI STORICI

1) Sono le parti riconosciute all'interno dei centri abitati con apposita campitura negli elaborati grafici delle presenti norme. Sono caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici; valgono quindi i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente

definiti nel Capo II del presente titolo e commisurati alla classificazione di valore storico architettonico degli edifici.

Tali tessuti hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al DM 1444/1968.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) e medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato.

3) In tali aree sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti ai precedenti articoli 17 e 18 e con le modalità e criteri di cui ai successivi articoli. Tali interventi sono commisurati alla classificazione di valore storico architettonico degli edifici e alle eventuali prescrizioni particolari contenute nelle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e *Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello*;

In tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione ;
- è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino;
- è vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti, in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto in pari numero nel rispetto delle specie arboree e arbustive autoctone.
- per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale, dovranno essere prive di piattaforme o cordoli di fondazione e nuove pavimentazioni la copertura.

4) Le previsioni delle presenti norme si attuano tramite intervento diretto, o piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi a porzioni significative del tessuto quali un isolato o un complesso o gruppo di edifici contraddistinto da unitarietà storica, e nel rispetto degli obiettivi definiti all'art. 56 del Piano strutturale.

5) Gli interventi su elementi di arredo esterno quali recinzioni e cancellate, pavimentazioni, rifacimento e sostituzione di ringhiere, infissi e serramenti esterni di abitazioni, negozi, garage, le coloriture delle facciate, dovranno essere coerenti con gli obiettivi generali della conservazione indipendentemente dalla classificazione di valore degli edifici.

6) È inoltre prescritta la conservazione dei tracciati stradali esistenti, dei selciati originari, degli elementi arborei; è vietata l'utilizzazione di orti, giardini, spazi a verde o comunque non edificati al fine di deposito o magazzinaggio di materiali.

Per le seguenti zone si individuano le norme di dettaglio di seguito specificate:

ART. 28 – NUCLEI STORICI ED EMERGENZE ARCHITETTONICHE PUNTUALI

1) Sono le aree corrispondenti, ai sensi dell'art. 56 delle norme del Piano strutturale, ai nuclei storici minori e alle emergenze architettoniche puntuali, costituite da complessi specialistici di interesse storico o architettonico, individuati con apposita campitura nelle tavole delle presenti norme in scala 1/10.000.

Tali tessuti hanno il valore e l'efficacia delle zone E di cui al DM 1444/1968.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) e medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;

- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato.

3) In tali aree sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti ai precedenti articoli 17 e 18 e con le modalità e criteri di cui ai successivi articoli. Tali interventi sono commisurati alla classificazione di valore storico architettonico degli edifici e alle eventuali prescrizioni particolari contenute nelle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e *Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello*;

In tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione;
- è prescritto il mantenimento degli spazi interclusi destinati a orto o giardino salvo la realizzazione di piscine e campi da tennis con le modalità previste all'art. 67 (Piscine e campi da tennis);
- è vietato l'abbattimento di piante di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti, in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto in pari numero nel rispetto delle specie arboree e arbustive autoctone.
- per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale, dovranno essere prive di piattaforme o cordoli di fondazione e nuove pavimentazioni.

4) E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato in conformità al precedente art. 17 lettera h) ed alle seguenti condizioni:

- concentrate in un'unica area ad una distanza tale da salvaguardare l'integrità paesaggistica ed architettonica degli edifici di **RV** o **V**;
- realizzate in un'unica e organica soluzione architettonica o comunque del numero strettamente necessario in base alla specifica normativa vigente;
- non siano abbattute alberature significative;
- non sia modificata l'altimetria originaria del terreno e che la copertura preveda il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle del terreno circostante.

4 ter) Nel caso in cui, per la natura geologica del terreno, i parcheggi non potessero essere realizzati secondo le modalità di cui al precedente comma 4 bis, è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso purché progettati in un'unica soluzione.

Dovranno essere adeguatamente schermati con barriere arboree o arbustive e a distanza tale da non costituire elemento perturbatore dell'assetto figurativo del luogo.

Le previsioni delle presenti norme si attuano tramite intervento diretto, o piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera area individuata per ogni emergenza puntuale nelle tavole delle presenti norme o a un complesso o gruppo di edifici contraddistinto da unitarietà storica, e nel rispetto degli obiettivi definiti all'art. 56 del Piano strutturale.

Per le seguenti zone si individuano le norme di dettaglio di seguito specificate:

Lornano

E' ammessa la trasformazione dell'area retrostante la chiesa di S. Giovanni Battista e di proprietà parrocchiale in area a verde attrezzato per attività socio-ricreative. Sono ammessi i seguenti interventi: realizzazione di campi da gioco, pavimentazioni di aree scoperte compatibili con il contesto; costruzione di un porticato con superficie coperta massima di mq 150 e aperto su tutti i lati; locali interrati da adibire a servizi e magazzino al di fuori della proiezione orizzontale di edifici classificati RV e V e delle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale.

ART. 29 – TESSUTI CONSOLIDATI OMOGENEI O CON EDILIZIA AD OMOGENEITA' LIMITATA

1. Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'articolo 55 delle norme del Piano strutturale, all'interno dei centri abitati e perimetrate nelle tavole in scala 1/2.000 del Regolamento urbanistico.

2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita;

- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3. Per gli edifici classificati **CCA** ed **N**, fermo quanto previsto dall'art. 17 e 18, sono altresì consentiti, secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, i seguenti ampliamenti all'interno della sagoma planimetrica, nel rispetto, ovviamente, delle distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea nonché nel rispetto delle distanze fra edifici previste dal presente R.U. e dalla normativa vigente:

- gli edifici costituiti dal solo piano terra potranno essere sopraelevati di 1 piano, anche con la costituzione di nuove unità immobiliari, subordinatamente, in quest'ultimo caso, al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;

- negli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario. **Nel caso si creino nuove unità immobiliari ad uso abitativo è necessario reperire posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni; e non si creino nuove unità immobiliari;**

- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori, è consentito lo sbassamento di 30 cm. di media del piano terra finalizzato all'ottenimento dei requisiti igienico sanitari

previsti per la realizzazione di una nuova unità immobiliare.

Qualora l'edificio sia composto dal piano terra abitabile e dal piano seminterrato a locali accessori od altro, lo sbassamento di 30 cm è consentito solo se non più del 30% del perimetro dell'edificio interessato da detto sbassamento si trova al di sotto del livello del terreno circostante per più di 70 cm, anche dopo la realizzazione dell'intervento a condizioni che sia dimostrata la salubrità dei locali mediante adeguate tecniche di isolamento (scannafossi, pareti isolanti ecc).

Resta inteso che tale intervento è subordinato al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni.

4. Nelle aree ricomprese all'interno dei "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- nel resede di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di gazebo in metallo o legno con esclusione delle murature in elevazione. Dette strutture non devono essere tamponate, delimitate da murature o da altro tipo di struttura che ne determini la trasformazione in vano da utilizzare per usi diversi da quelli ammessi.

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

5. Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 (località Badesse) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Regionale 53R;

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 (località Badesse) sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) e c) senza cambio di destinazione d'uso dell'art. 17.

6. Gli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare nelle zone di Castellina Scalo, Gabricce, Rigoni-Pian del Casone, Badesse, Fornacelle dovranno rispettare le eventuali limitazioni derivanti dalla tutela degli acquiferi sotterranei (rispetto della disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 2 in relazione a scavi, nuovi volumi interrati, tipologie costruttive particolarmente invasive del sottosuolo, etc.).

ART. 29 BIS – TESSUTI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE O IN VIA DI COMPLETAMENTO

1. "Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento" sono le aree di

trasformazione urbanistica, di riqualificazione e/o integrazione, di interventi puntuali di recente formazione già ultimati o per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente R.U..

2. Dette aree sono individuate con apposita campitura nelle tavole in scala 1:2000 e 1:10.000 del R.U.

3. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) (limitatamente a d-A) e d- B) ed l) dell'art. 17;

3bis. Per le aree NI, RI o TU che alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico abbiano sottoscritto convenzioni o per le quali siano stati rilasciati permessi a costruire oppure, che pur in mancanza di quanto precedentemente detto abbiano già assolto gli obblighi imposti dal RU per l'edificabilità del comparto, valgono le norme in vigore al momento della sottoscrizione o rilascio degli stessi.

4. per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

5. Eventuali varianti ai permessi a costruire relativi agli edifici in corso di realizzazione nelle aree di seguito indicate, saranno rilasciati e/o saranno ammessi nel rispetto delle specifiche norme di comparto e del piano attuativo convenzionato di seguito elencate:

Area RI 1 Località Poggiarello

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei). MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villetta mono o bifamiliare o a schiera, superficie utile abitabile (SUN) mq 230 volume massimo ammissibile (Vm) mc 800, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota della strada.

Area RI 6 Località Tognazza, via delle Vigne lato nord

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio a destinazione artigianato plurimo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto con progetto esteso all'area a verde privato adiacente (se di pertinenza della nuova edificazione).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: edificio a schiera o in linea posto parallelamente alla strada, superficie utile abitabile (SUN) mq 1.700, volume massimo ammissibile (Vm) mc 5.850, n° dei piani 3 fuori terra rispetto alla quota dei piazzali.

Area RI 6bis Area Località Tognazza

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio a destinazione artigianato plurimo

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati

omogenei/eterogenei). MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: edificio a schiera o in linea , superficie utile abitabile (SUN) mq 1540, volume massimo ammissibile (Vm) mc 5.000 n° dei piani 2 fuori terra

Area RI 7 Località Castellina Scalo, via XXV Aprile

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio a destinazione commerciale.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: piano di recupero.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: edificio in linea, superficie utile abitabile (SUN) mq 1.150, volume massimo ammissibile (Vm) mc 4.000, n° dei piani 3 fuori terra rispetto alla quota di via XXV Aprile.

Area RI 10 Località Uopini, Podere Casa Nuova

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: rilocalizzazione di un intervento di completamento già autorizzato.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI : edificio a schiera o in linea.

Area RI 11 Località Quercegrossa, strada privata chiantigiana.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di una porzione di tessuto storico degradato

FUNZIONI: quelle di cui all'art.29.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia edificio a schiera, superficie utile abitabile (SUN) mq 240, volume massimo ammissibile (Vm) mc 820,0, n° dei piani fuori terra 2.

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita dell'adiacente area a verde pubblico VU e alla cessione di una striscia di terreno a confine con l'attuale viabilità per la realizzazione del camminamento pedonale.

Area RI 15 Località Castellina Scalo, via Cassia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di una porzione di tessuto storico degradato e nuovo collegamento pedonale.

FUNZIONI: autorimesse condominiali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: è ammessa la costruzione di una tettoia per coprire i posti auto ad uso condominiale, previa demolizione dei volumi precari esistenti nel resede.

Area RI 17 Località La Colonna

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villetta disposta parallelamente alla strada, superficie utile abitabile (SUN) mq 120, volume massimo ammissibile (Vm) mc 400, n° massimo dei piani fuori terra rispetto alla quota della strada 2.

Area RI 18 Località Uopini

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villetta, superficie utile abitabile (SUN) mq 150, volume massimo ammissibile (Vm) mc 550, n° massimo dei piani fuori terra 2. L'intervento è subordinato alla demolizione dei volumi condonati esistenti nell'area individuata e al rispetto delle piante di alto fusto esistenti.

Area RI 21 Località Quercegrossa

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia mono o bifamiliare SUN 200 mq. Volume mc. 750, due piani fuori terra e garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: obbligo di realizzare il passaggio pedonale a partire dalla zona di fronte all'attuale abitazione e per l'intero tratto di pertinenza.

Area RI 27 Località Tognazza-San Martino

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: demolizione e ricostruzione con il cambio di destinazione d'uso da "produttivo" a residenze, commerciale, direzionale e servizi."

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO:

Per la destinazione d'uso residenziale sono consentiti i seguenti parametri: SUN 2565 mq Vm 8.850 mc .

Per la destinazione commerciale direzionale e servizi la volumetria massima consentita è fissata in mc. 5.938 e non sarà consentito alcun aumento volumetrico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere firmata apposita convenzione che preveda la cessione all'amministrazione comunale, dell' area VU6 e del 5% della SUN degli alloggi e relative pertinenze nonché l'ampliamento del tratto di Via della Repubblica confinante con il comparto. Rimangono inoltre in essere i precedenti impegni previsti dalla pratica SUAP n. 3 (P.634)

Area **TU 1** Località **Castellina Scalo**, a ovest del viale 8 marzo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento del Peep di viale 8 marzo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 3.700, Vm mc 12.800, n° dei piani: 2 lato monte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: definizione di una tipologia architettonica unitaria; per tutti gli edifici dovrà essere rispettato l'allineamento dei fronti paralleli alla nuova strada di lottizzazione. Almeno il 40% della SUN totale dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della nuova strada interna al comparto fiancheggiata da un percorso pedonale alberato sul lato verso monte, e delle aree a verde pubblico e parcheggio comprese all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000. La perequazione verrà applicata sulle superfici del comparto approvate alla data del 14 luglio 2006.

Area **TU 2** Località **Castellina Scalo**, a sud di via Profeti

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento del Peep nell'area compresa fra via Profeti e via 4 Novembre

FUNZIONI : Residenziale – In fase attuativa

PARAMETRI URBANISTICI: conferma delle previsioni della Variante 27 per il comparto CE 9 e cioè: SUN mq 3.200, Vm mc 11.000.

Area **TU 3** Località **Castellina Scalo**, via Profeti

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villette mono o bifamiliare o a schiera, a volume semplice con copertura continua a padiglione o a capanna, SUN mq 350, Vm mc 1.200, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota della strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: tipologia architettonica unitaria.

Area **TU 4** Località **Castellina Scalo**, via della Libertà, via Risorgimento, via Chiantigiana

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale e creazione di parcheggi e verde urbano.

FUNZIONI: Residenziali – In fase attuativa.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: conferma delle previsioni del progetto di insieme convenzionato.

Area **TU 4bis** Località **Castellina Scalo**, via Risorgimento, via Chiantigiana, via Case Giubileo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: come da previsione di piano attuativo.

FUNZIONI: residenza, verde pubblico e parcheggi pubblici.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: come da Piano Attuativo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: E' ammessa la modifica dell'area di concentrazione dell'edificato come graficizzata nella tavola C1. Tipologia architettonica unitaria per l'intero comparto; edificazione suddivisa in due o più blocchi; edilizia pubblica localizzata su via Risorgimento a partire dal parcheggio sull'angolo con via Chiantigiana; possibilità di realizzare parcheggi interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio fuori terra al fine di assolvere l'obbligo di due posti auto per alloggio.

Area **TU 7** Località **Uopini**, via Quercebella

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di frangia

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villette mono o bifamiliare o a schiera, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, SUN mq 435, Vm mc 1.500, n° dei piani 2 fuori terra con eventuali garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 dovranno essere ricavate le aree a standard per il verde pubblico e i parcheggi.

La fascia lungo la nuova strada dalla rotatoria all'innesto sulla nuova viabilità deve essere alberata con essenze autoctone.

Area **TU 8** Località **Uopini**, via Caduti della Folgore

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di frangia.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 3.200, Vm mc11.000, n° dei piani 2 fuori terra con riferimento alla quota a monte e garage sottostanti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: definizione di una tipologia architettonica unitaria con gli edifici collocati nella parte alta dell'area e disposti parallelamente alle curve di livello.

All'interno dell'area, oltre ai parcheggi e al verde pubblico secondo gli standard di legge, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato, a servizio dell'adiacente centro sportivo, con 100 posti auto.

Dovrà inoltre essere realizzata la viabilità di accesso all'insediamento almeno a livello di strada di cantiere, dall'innesto con la strada provinciale delle Badesse al campo sportivo, secondo il tracciato di massima indicato nella tavola1/2.000; nel tratto dal campo sportivo al crinale la strada dovrà conservare le alberature esistenti e integrarle. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione di tale viabilità, almeno a livello di strada di cantiere e secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione comunale. Una percentuale compresa fra il 65% e l'80% della SUN totale dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata.

Area **TU 9** Località **Uopini**, ad est di via Uopini

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di frangia.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villette mono o bifamiliare o a schiera, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, SUN mq 435, Vm mc 1.500, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota della strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: obbligo di realizzazione della strada e del parcheggio individuati all'interno del comparto.

Area **TU 11** Località **Montarioso**, a nord del seminario

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area interclusa

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia case a schiera; SUN mq 1.890, Vm mc 6.500, n° dei piani 2 fuori terra e garage interrati. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: definizione di una tipologia architettonica unitaria con blocchi aventi facciate principali disposte parallelamente alla strada interna di lottizzazione; realizzazione delle seguenti opere: un percorso pedonale pubblico per accedere al verde urbano sul confine NW del comparto in aggiunta alle opere o agli oneri di urbanizzazione primaria. L'intervento è da destinarsi interamente ad edilizia convenzionata.

Area **TU 12** Località **Montarioso**, di fronte alla cappella di Santo Novo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in lotto libero.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei). **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia volumi elementari articolati a 2 e 3 piani, SUN mq 870, Vm mc 3.000.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno del comparto; cessione gratuita dell'area per attrezzature pubbliche (socio-sanitarie) e relativo verde di arredo a Quercegrossa, in via Chiantigiana angolo via Calamandrei. I permessi per costruire potranno essere rilasciati solo dopo la stipula di una convenzione relativa a tale cessione.

Area **TU 14** Località **San Martino**, via del Pozzo, via della Costituzione

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area libera

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia edificio in linea; residenza; SUN mq 1.450, Vm mc 5.000;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: definizione di una tipologia architettonica unitaria con uno o più blocchi disposti a "L" parallelamente alle due strade. Il piano dovrà prevedere: una fascia di parcheggi pubblici alberati lungo via del Pozzo; un percorso pedonale pubblico di collegamento con la rete dei percorsi individuata nella tavola 1/2.000; la cessione gratuita dell'area per la sosta dell'autobus lungo via della Costituzione e la cessione al Comune di un appartamento di 58 mq di SUN e relative pertinenze.

Area **TU 15** Località **San Martino**, via Cassia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: recupero di un'area dismessa con realizzazione di residenze e attrezzature di interesse collettivo.

FUNZIONI: residenza –servizi – turistico. ricettivo e parrocchiale.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: piano d'insieme

PARAMETRI URBANISTICI: Rimangono da completare due lotti:

- Lotto 5 del Piano attuativo approvato: realizzazione della Chiesa e residenze queste ultime per un Vm di mc. 7.040. La realizzazione degli interventi CH ed RI è comunque subordinata ad un piano d'insieme esteso a tutta l'area comprendente la Chiesa e le residenze ed una convenzione che vincoli opportunamente le destinazioni, compreso la cessione all'Amministrazione Comunale di appartamenti pari al 10% della SUN e relative pertinenze. La fine lavori del comparto residenziale potrà essere data solo dopo la fine lavori dell'edificio ecclesiastico.

- Lotto 4 scheda art. 8 del Piano Attuativo approvato completamento del lotto con residua struttura a servizi per un totale di mc. 1.115. Detta volumetria potrà essere elevata a mc. 3.635 secondo le norme di compensazione interne al Piano Attuativo.

Area **TU 16** Località **Quercegrossa**, via Pietro Calamandrei

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di frangia.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia edifici a schiera, in linea o a villette mono o bifamiliari, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, SUN mq 1910, Vm mc 6580, n° dei piani 2 / 3 (compreso garage).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la realizzazione dell'intervento è subordinata alla demolizione delle costruzioni stabili o precarie esistenti, ivi compresi eventuali volumi condonati; definizione di una tipologia architettonica unitaria; obbligo di garantire un accesso pubblico pedonale per collegare

il verde pubblico esistente in via Calamandrei con quello previsto a nord-est del comparto.

Area TU 22 Località Uopini – Via Carpella

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO ED INDICAZIONI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: edificazione in area di frangia. Per la particolare posizione paesaggistica del comparto dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dei fronti di maggiore visibilità a nord e ad est evitando tipologia gradonate.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 1350 Vm mc 4.660, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento dovrà essere interamente destinato a edilizia convenzionata.

ART. 29 TER – EX LOTTIZZAZIONI SATURE - CARPINETA E MONTERESI

1. Sono le aree relative a lottizzazioni sature individuate nelle tavole in scala 1/10.000 del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico.

2. E' ammessa la funzione residenziale ed attività ad esse connesse;

3. Per gli edifici classificati **CCA** ed **N**, sono consentiti i seguenti interventi:

- tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo d-B che comprende:
- la realizzazione di nuove aperture solo laddove strettamente necessarie in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e purché venga salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del prospetto;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti e soppalchi;
- un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm. 30 di media) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.
- una diversa distribuzione degli spazi interni.
- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli, purché l'estradosso sia in legno o cannicci;
- sono ammessi gli interventi di cui agli art. 20 e 20 bis delle NTA del RU.

ART. 30 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI ESISTENTI (RI N)

1) Sono aree specificatamente individuate nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme al fine della riqualificazione di parti di tessuto degradati; le aree contrassegnate dalla sigla più l'asterisco corrispondono alle aree di nuova previsione, mentre quelle senza asterisco corrispondono alla conferma delle previsioni vigenti.

2) All'interno di tali ambiti, individuati nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme, gli interventi si attuano tramite intervento diretto, **diretto convenzionato, piano di recupero** o piano attuativo secondo quanto specificato per ciascuna area **al comma 5) del presente articolo**.

3) Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti norme generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- è consentita l'edificazione sul limite di zona nel caso trattasi della stessa proprietà, fermo restando il rispetto delle distanze da luoghi pubblici e strade e da eventuali fabbricati esistenti;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del terreno;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto;
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 5) **la SUN (o la SL per le funzioni diverse dalla residenza) rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vm ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali**

l'altezza massima dei piani e lo spessore dei muri perimetrali.

Sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia il parametro SUL che il parametro del volume V_m .

Il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi preferibilmente all'interno del volume costruito. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti. Nel caso in cui l'intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell'ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi all'acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l'intervento. La convenzione da allegare ai Piani attuativi potrà prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelli di urbanizzazione primaria relativi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

Nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo e dei wc.

- ciascuna unità immobiliare deve avere la superficie minima lorda (SUL) di mq 65.

4) Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi. I parcheggi pertinenziali per le nuove residenze dovranno prevedere, per ciascuno alloggio almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi condominiali, (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

4bis) Ad avvenuta realizzazione degli interventi di cui al successivo comma, per gli stessi la disciplina da applicare agli stessi è quella cui al precedente art. 29 bis.

5) Valgono inoltre le seguenti disposizioni specifiche:

Area **RI 3** Località **Tognazza**, via delle Vigne lato sud (ex Corima)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio industriale

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto per le parti di edificato non interessate da demolizione e ricostruzione e con Piano Attuativo esteso alle aree e ai volumi interessati dalla demolizione e ricostruzione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto Sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione con ricostruzione, anche parziale e non fedele, per una SUL ed un volume non superiori a quelli esistenti e per un massimo di tre piani fuori terra.

Sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI: recupero degli edifici industriali esistenti ai fini residenziali. In caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di residenze per una SUN pari a mq 1.350 oltre alla superficie dell'appartamento esistente, volume massimo ammissibile mc. 4.650 oltre al volume dell'appartamento esistente per tre piani fuori terra rispetto alla quota della strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI – Obbligo di cessione di una striscia di terreno per l'ampliamento di via delle Vigne fino a 6 ml. Nel caso si preveda la demolizione e ricostruzione totale degli edifici esistenti è fatto obbligo di cedere all'Amministrazione Comunale la superficie necessaria per l'allargamento della strada di Via delle Vigne, per al meno 6,00 metri, nel tratto confinante con il comparto.

Area **RI 4** Località **Tognazza**, via delle Rose (Diesse)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio industriale.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: piano di recupero.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: edificio posto parallelamente alla strada con piano terra destinato ad attività compatibili con la residenza e/o attrezzature di interesse pubblico, superficie utile abitabile (SUN) mq 1.550, lorda (SUL) mq 1.495 volume massimo ammissibile (Vm) mc 4.480 mc 5.350; sono ammessi ulteriori mc 1.500 1.100 per attrezzature di interesse pubblico, n° dei piani 3 fuori terra rispetto alla quota della strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Nel comparto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici a verde e a parcheggi pubblici nella misura complessiva non inferiore a 970 mq.

Area **RI 5** Località **Tognazza**, via delle Vigne traversa nord (ex Pozzi)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area interna al tessuto residenziale occupata da un edificio industriale.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: piano di recupero.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: edifici a schiera o in linea posti parallelamente alla strada, superficie utile abitabile (SUN) mq 1.200, lorda (SUL) 1.380 mq, volume massimo ammissibile (Vm) mc 4.150, n° massimo dei piani 3 fuori terra rispetto alla quota della strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento è subordinato alla cessione gratuita delle aree di proprietà per la realizzazione della nuova traversa di via delle Vigne e del parcheggio a nord di tale strada e le aree per una larghezza fino a 6,00 m per l'ampliamento di via delle Vigne. fino a 6 m.

Area **RI 8** Località **La Colonna – Le Scuole**, via Cassia

Il presente intervento è oggetto di specifica scheda norma .

Area **RI 9** Località **Badesse**, Badessine

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area occupata da costruzioni degradate.

FUNZIONI: residenza.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: previa demolizione di tutte le costruzioni esistenti nell'area è ammessa la realizzazione di un edificio residenziale a un piano con copertura a padiglione o a capanna senza cartelle di superficie utile abitabile (SUN) mq 85 lorda (SUL) 100 mq pari ad una volumetria di mc. 300. L'intervento dovrà salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti.

Area **RI 10 bis** Località **Uopini**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riutilizzo ai fini residenziali del volume esistente, previa la verifica della sua legittimità.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto previa demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione

PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: edificio singolo, con superficie utile abitabile (SUN) mq 85 lorda (SUL) 100 mq e volume mc. 300, numero piani fuori terra 1 più garage e cantina interrati nella all'interno della sagoma del fabbricato.

Area **RI 14** Località **Castellina Scalo**, via Cassia/piazza della Pace

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento del cinema parrocchiale.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: è ammessa la sopraelevazione della parte ad un piano dell'edificio, con soluzione architettonica unitaria.

Area **RI 16** Località **Castellina Scalo**, via Berrettini

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di una parte degradata di tessuto con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 27 (Tessuti storici).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano di Recupero.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: è ammessa la demolizione dell'edificio ad un piano prospiciente via Berrettini e la sua ricostruzione con un volume alto tre piani e di spessore uguale a quello attuale. L'intervento è subordinato all'accordo con i confinanti e alla demolizione di tutti i volumi esistenti nell'area individuata.

Area **RI 20** Località **Fornacelle** recupero ex stabilimento Lotti

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento di trasformazione urbanistica per la riqualificazione di un'area degradata.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento con Piano di Recupero diretto attraverso la ristrutturazione o la sostituzione edilizia.

PARAMETRI URBANISTICI: Recupero dei volumi esistenti attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica edilizia, con demolizione della parte interna ad un piano e per un totale di volumi fuori terra di mc 3.250 mc. 3500 ed una SUN di mq. 1.020, SUL di 1.090 mq con possibilità di realizzare autorimesse interrata garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.

Area **RI 22** Località **S.P. Colligiana** (ad est della zona produttiva Rigoni)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: recupero di un'area dismessa con realizzazione di residenze.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano di Recupero.

PARAMETRI URBANISTICI: Realizzazione di terra tetto a 2 piani fuori terra ed un piano interrato per una SUN di mq. 422 SUL di 485 mq ed un volume mc 1.460.

Area **RI 26** Località **Castellina Scalo**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Recupero dell'area ex Bertolli.

DESTINAZIONE D'USO: centro commerciale, direzionale e servizi.

PARAMETRI URBANISTICI: volume massimo mc. 34.000

TIPOLOGIA DI INTERVENTO: intervento diretto a Piano Attuativo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Rimangono in essere gli impegni derivanti dalle convenzioni sottoscritte e quanto previsto dalla stessa variante 27.

Comparto CB 1

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Recupero dell'area ex Bertolli

DESTINAZIONE D'USO: direzionale, commerciale, servizi e residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI: volume massimo mc. 34.000, con possibilità di destinazione residenziale pari a mc. 17.000, altezza 3 piani fuori terra oltre un piano a pilotis per i posti auto pertinenziali.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI Rimangono in essere gli impegni derivanti dalle convenzioni sottoscritte e quanto previsto dalla stessa variante 27.

Area **RI 28** Località **Montarioso**

Il comparto è suddiviso in due sub compartimenti RI28a e RI28b

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: demolizione di un capannone esistente (SUL 4.250) ricostruzione con il cambio di destinazione d'uso da "produttivo a residenziale o le funzioni di cui all'art. 29

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria Massima complessiva 12.800 mc, SUN 3.750 mq, SUL 4.250 mq, numero dei piani fuori terra 3.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere firmata apposita convenzione che preveda, fra l'altro, la possibilità di realizzare l'intervento in due stralci e la realizzazione del collettore di allacciamento fognario da via Montarioso verso il collettore pubblico. L'attuale accesso a monte dell'area dovrà configurarsi quale accesso principale. Lungo la nuova strada a valle dovrà essere realizzato un filare di alberi di medio alto fusto.

Nel comparto dovranno essere reperite aree a standards urbanistici nella misura di non meno di 1.500

mq a verde pubblico ed altrettanti a parcheggio pubblico.

Area RI 29 Località **Parco attrezzato di Uopini**

Descrizione dell'intervento: potenziamento dell'area attrezzata a verde pubblico per l'incontro, la sosta, le feste o il gioco, con realizzazione di strutture di supporto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Per l'esecuzione della prima fase dell'intervento è stato approvato un Piano Attuativo con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012. E' consentito riunificare il comparto RI29 con il comparto NI37*, mediante apposita variante al P.A. di cui sopra. In tal caso nell'area contraddistinta dalla sigla RI29 potrà essere eseguito un intervento sulla base dei seguenti parametri urbanistici.

Intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: il progetto potrà prevedere vari interventi di seguito meglio indicati:

1. piccole attrezzature per il gioco o per il ristoro con una SUL massima di mq. 150, oltre a eventuali gradinate nella parte esterna di dette attrezzature;
2. un volume per gli incontri e le iniziative collettive di mq. 350 di SUL (ex porticato) e di altezza massima di 10 ml. Nel predetto volume potranno essere realizzati interrati, altezza massima mt. 2.40, per una superficie pari al 25% del fuori terra;
3. un volume da adibire a spazio per il ristoro per complessivo mq. 120 di SUL nella porzione di parco a sud del viale cipressato;
4. attrezzature coperte a servizio dell'adiacente complesso sportivo per una volumetria massima di mc. 1500 SUN mq. 435 SUL 500 mq e altezza massima di un piano;
5. parcheggi nella porzione di parco sul lato nord del viale cipressato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi dovranno essere realizzati senza danneggiare le alberature di alto fusto esistenti.

Area RI 30 Località **San Martino, Via Ferrini**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento di trasformazione urbanistica per il recupero di un'area dismessa.

FUNZIONI: realizzazione di residenze ed altre funzioni compatibili previste dall'art. 34. attrezzature art. 34.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento con Piano di Recupero diretto con possibilità di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI: recupero della volumetria esistente. In caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di mc. 7.040 pari mq e 2.050 di SUN, SUL di 2.350 mq edificio massimo di tre piani con possibilità di realizzazione di un ulteriore livello a piloties da destinare a parcheggi pertinenziali oltre a volumi interrati entro la sagoma dell'edificio. Il progetto piano determinerà le percentuali di utilizzo ai fini residenziali e per le altre funzioni compatibili previste dall'art. 34.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI – E' possibile edificare in aderenza all'edificio parrocchiale.

E' prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di appartamenti pari al 10% della SUN residenziale e relative pertinenze il tutto da regolarsi con apposita convenzione. La fine lavori del comparto potrà essere data solo dopo la fine lavori dell'edificio ecclesiastico adiacente. L'edificio potrà essere realizzato anche sul confine di comparto previa autorizzazione dei confinanti.

Area RI 33* Località **Castellina Scalo**, Via Chiantigiana in prossimità dell'ex TU4

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: è ammesso il recupero, anche a fini residenziali, del volume esistente sull'area abbattuto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: volumetria ammissibile fino a 80 mc., da realizzare in aderenza oppure all'interno dell'impianto planimetrico dell'edificio principale, in aggiunta alla volumetria fuori terra esistente.

Area RI 34* **Querciolinaia**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione e completamento del tessuto esistente.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato.

PARAMETRI URBANISTICI: Realizzazione di nuovi locali accessori all'abitazione ed autorimesse pari ad una superficie di mq. 300, altezza massima fuori terra ml. 2,50.

E' ammessa inoltre la riconversione di eventuali volumetrie legittime esistenti nell'area di proprietà nell'attuale ubicazione o in aggregazione ai nuovi interventi previsti nell'area graficizzata RI 34*.

Realizzazione di nuovi locali accessori all'abitazione e autorimesse pari ad una superficie massima di mq 300, altezza massima fuori terra 2,50 m. E' ammesso l'utilizzo di una parte di tale volumetria per la tamponatura del perimetro della sagoma della tettoia esistente nell'adiacente area di proprietà, da utilizzare come rimessa macchine.

PRESCRIZIONI SPECIALI: Dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di proprietà per la realizzazione della nuova viabilità dalla Via Cassia a Via XXV Aprile.

Area **RI 39*** Badesse (Badessine)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area occupata da costruzioni degradate

FUNZIONI: residenza.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: previa demolizione di tutte le costruzioni esistenti nell'area è ammessa la realizzazione di un edificio residenziale a un piano con copertura a padiglione o a capanna senza cartelle, di superficie utile abitabile (SUN) mq. 116, lorda (SUL) di 133 mq pari ad una volumetria di mc. 400. L'intervento dovrà salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti.

ART. 30 BIS – AREE DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI ESISTENTI (NI N)

1) Sono le aree libere specificatamente individuate nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati a prevalente destinazione residenziale, nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio, le aree contrassegnate dalla sigla più l'asterisco corrispondono alle aree di nuova previsione mentre quelle senza asterisco corrispondono alla conferma delle previsioni vigenti.

2) All'interno di tali ambiti individuati nelle tavole in scala 1/2000 del presenti norme gli interventi si attuano tramite intervento diretto, diretto convenzionato per la realizzazione e cessione delle aree a standard o piano attuativo, secondo quanto specificato per ciascuna area al comma 5) del presente articolo.

3) Fatto salvo diversa indicazione normativa specifica riportata all'interno ciascuna area per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti norme generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- è consentita l'edificazione sul limite di zona nel caso trattasi della stessa proprietà, fermo restando il rispetto delle distanze da luoghi pubblici e strade e da eventuali fabbricati esistenti;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del terreno;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie del lotto;
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 5) la SUN (o la SL per le funzioni diverse dalla residenza) rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vm ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani e lo spessore dei muri perimetrali.

Sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia il parametro SUL che il parametro del volume Vm

Il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi preferibilmente all'interno del volume costruito. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti. Nel caso in cui l'intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell'ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal

Comune e con destinazione dei proventi all'acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l'intervento. La convenzione da allegare ai Piani attuativi potrà prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelli di urbanizzazione primaria relativi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

Nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo e dei wc.

- ciascuna unità immobiliare deve avere la superficie minima lorda (SUL) di mq 65.

3 bis) Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi ed inoltre:

- dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti;

3 ter) Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata a ciascuna area gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo le varie fasi.

4) Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi. I parcheggi pertinenziali per le nuove residenze dovranno prevedere, per ciascuno alloggio almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi condominiali, (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

4bis) Ad avvenuta realizzazione degli interventi di cui al successivo comma, per gli stessi la disciplina da applicare agli stessi è quella cui al precedente art. 29 bis.

5) Valgono inoltre le seguenti disposizioni specifiche:

Area NI 2b Località La Colonna Area RI 2a GIA' REALIZZATO Area RI 2b

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villetta monofamiliare, disposta parallelamente alla strada, superficie utile abitabile (SUN) mq 120, lorda (SUL) di 140 mq volume massimo ammissibile (Vm) mc 430, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota di campagna. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona.

Area NI 13 Località Badesse, strada di Basciano

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di una porzione di tessuto storico degradato.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villette mono o bifamiliare, superficie utile abitabile (SUN) mq 220, lorda (SUL) di 250 mq volume massimo ammissibile (Vm) mc 750, n° dei piani fuori terra 2.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento è subordinato alla demolizione del magazzino-rimessa e di tutte le costruzioni non accatastate e di tutti gli annessi presenti nel comparto. Dovrà inoltre essere realizzata un'area a verde che si sviluppa su tutto il fronte strada del comparto per una superficie complessiva non inferiore a 750 mq.

Area NI 19 Località Badesse

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villetta bifamiliare o a schiera, superficie utile abitabile (SUN) mq 230, lorda (SUL) di 265 mq, volume massimo ammissibile (Vm) mc 800, numero massimo dei piani fuori terra 2 e un piano interrato.

PRESCRIZIONI SPECIALI: l'accesso al lotto deve utilizzare l'innesto esistente sulla strada Provinciale.

Area **NI 23** Località **San Dalmazio**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

PARAMETRI URBANISTICI: superficie utile abitabile (SUN) mq 205, lorda (SUL) di 235 mq, volume massimo ammissibile (Vm) mc 700.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo dovrà verificare la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia, di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP.

Area **NI 24** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione ed integrazione di una parte di tessuto esistente in parte costituito da volumi incongrui e degradati mediante demolizione e ricostruzione.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: residenze per una SUN di mq. 320, SUL di 365 mq, volume massimo ammissibile mc. 1.100, compreso le parti eventualmente non demolite.

Area **NI 25** Località **Tognazza** – San Martino.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto esistente.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato.

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia mono o bifamiliare 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad una SUN di mq. 320 SUL di 365 mq ed un volumetria di mc. 1.100.

PRESCRIZIONI SPECIALI: cessione delle aree di proprietà (distinte al catasto terreni foglio n. 83 particelle 45, 98 e 176 173 in parte) per la realizzazione della strada e del verde pubblico e del percorso pedonale.

Area **NI 28** Località **Montarioso**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di completamento.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: villetta uni o plurifamiliare SUN mq 115 SUL 133 mq e Vm 400 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

Area **NI 31** Località **Fornacelle** (area ex Salcis)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: L'intervento ha come obiettivo la riconfigurazione architettonica dell'area a seguito della modifica dell'intorno dovuta a interventi edilizi recenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: è ammesso il recupero del complesso immobiliare esistente, oltre alla realizzazione di ulteriori volumi, il tutto a fini residenziali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Intervento diretto per il recupero degli edifici esistenti e Piano Attuativo per la realizzazione delle nuove costruzioni.

L'area è già interessata da un Piano Attuativo approvato e convenzionato per la realizzazione di strutture turistico-ricettive. I soggetti attuatori hanno facoltà di portare a termine, nei tempi previsti, l'intervento già convenzionato. Sulla base delle nuove destinazioni d'uso introdotte nel RU e PS approvati nel 2014, gli interessati potranno proporre varianti al P.A. o presentarne uno nuovo per realizzare nuove costruzioni con destinazione residenziale, così come previsto nel RU 2014.

Per gli edifici esistenti, oltre agli interventi previsti secondo la loro classificazione di cui alle schede dell'analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente, è consentita la demolizione con fedele ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 17, comma 6, 1° punto, delle presenti

norme.

PARAMETRI URBANISTICI: oltre al recupero dei volumi esistenti con le modalità di attuazione sopra previste, è consentito, tramite Piano Attuativo, la realizzazione di nuove residenze per una **SUN di mq. 3.100** **SUL di 3.150 mq**, pari a una volumetria di mc. **10.700** **9.500** di nuova edificazione. Possono essere realizzate costruzioni con altezza massima di due piani oltre ai volumi interrati.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE: L'intervento si configura come nuova costruzione pertanto dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI – Sono a carico del titolare del permesso a costruire la realizzazione di numero 2 opere pubbliche e nello specifico la sistemazione di via del Pino e la sistemazione del Parco Urbano di San Martino Tognazza come da progetti presenti nel piano delle opere pubbliche. La convenzione potrà stabilire la realizzazione di altre opere di pari valore in sostituzione di quelle indicate. La nuova edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente nelle aree poste tra il complesso edilizio esistente e la zona urbana (Via del Pino) comunque preservando l'attuale fronte costruito nei confronti del territorio aperto.

E' a carico del titolare del permesso a costruire la realizzazione di una opera pubblica e nello specifico la sistemazione di via del Pino, come da progetto presente nel piano delle Opere Pubbliche del Comune. La convenzione potrà stabilire la realizzazione di altra opera di pari valore in sostituzione di quella indicata.

La nuova edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente nelle aree poste tra il complesso edilizio esistente e la zona urbana (Via del Pino) e comunque preservando l'attuale fronte costruito nei confronti del territorio aperto.

Area **NI 37*** Uopini (area attigua al Parco di Uopini)

OBIETTIVI DI PROGETTO: l'obiettivo è quello di fornire risposte abitative ad esigenze della frazione attraverso un intervento di completamento di espansioni recenti, senza impatto paesaggistico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Intervento a destinazione residenziale in prossimità di aree verdi pubbliche e private.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: L'intervento si presenta come ampliamento della previsione, già in attuazione, del comparto RI29. L'edificazione consentita sul comparto NI37* potrà, pertanto, essere eseguita esclusivamente previa approvazione di apposita variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n°119 del 10.07.2012, finalizzata alla riunificazione del comparto NI37* con il comparto RI29, intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia in linea o a schiera, in coerenza con i caratteri dell'edificato limitrofo 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad una **SUN di mq. 810** **SUL di 930 mq** ed una volumetria di mc. 2.800.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE: L'intervento si configura come nuova costruzione pertanto dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal bosco in conformità alle normative vigenti. Tra il nuovo edificio e l'area qualificabile come boscata del limitrofo Parco.

Area **NI 38*** Uopini (Area attigua agli impianti sportivi)

OBIETTIVI DEL PROGETTO: riqualificazione architettonica dell'edificio esistente, **anche attraverso la demolizione e ricostruzione della presente volumetria**, ai fini del recupero di un'area parzialmente degradata e con funzioni non compatibili con l'attigua centro sportivo e l'abitato esistente.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione ed integrazioni di una parte degradata di tessuto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionato** anche attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti;

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia in linea o a schiera 2 piani fuori terra e garage interrati pari ad

una SUN di mq. 400 SUL di 460 mq ed un volumetria di mc. 1380.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: prima del rilascio del permesso a costruire dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale tutti i terreni insistenti nella vicina area ricadente nell'art. 36 e meglio graficizzata nella mappa 1:2.000, non attualmente di proprietà comunale.

Area **NI 40*** Località Badesse

OBIETTIVI DI PROGETTO: L'obiettivo è quello di operare un intervento di ricucitura di un fronte costruito intorno ad un ampio spazio pubblico esistente (parcheggi, verde, attrezzature e servizi) nella zona centrale di Badesse.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Intervento residenziale di integrazione e completamento del tessuto esistente

STRUMENTO DI ATTUAZIONE; intervento diretto.

FUNZIONI. Quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: SUN mq 800, SUL di 920 mq, Vm. 3.200 2.700 mc. piani massimo 3 fuori terra con esclusione di volumi interrati.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE: L'intervento si configura come nuova costruzione pertanto dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'accesso al lotto dovrà avvenire attraverso accessi esistenti.

Area **NI 41*** Castellina Scalo Via Italia

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE : L'area oggetto di intervento è collocata all'interno del tessuto urbano di Castellina Scalo nelle immediate vicinanze del plesso scolastico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO e CARATTERISTICHE PROGETTUALI: L'intervento si configura come un completamento del tessuto residenziale esistente; considerato che il tessuto esistente è eterogeneo sia per caratteristiche volumetriche che architettoniche, non è prescrittivo il mantenimento degli allineamenti agli edifici contermini.

FUNZIONI: residenza.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia a villetta mono o bifamiliare a 1 o 2 piani fuori terra con possibilità di realizzazione di garage interrato; SUN 116 mq. SUL di 133 mq volume massimo Vm 400 mc.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE: l'intervento si configura come nuova costruzione pertanto dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Dovrà essere ceduta una striscia di terreno per la realizzazione di un passaggio carrabile in corrispondenza dell'edificio di proprietà comunale.

Area **NI 42*** Castellina Scalo Via Grandi

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE: Recupero di un immobile esistente composto da residenze e laboratori. con demolizione e possibilità di ricostruzione di una volumetria pari al 60% di quella esistente.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: L'intervento si configura come riqualificazione di un'area a prevalente funzione residenziale e servizi riconvertendo ai fini residenziali l'attuale laboratorio artigianale. L'intervento prevede la possibilità di ristrutturazione, con parziale o totale demolizione dell'esistente, con ricostruzione a scopi residenziali della volumetria demolita.

FUNZIONI: residenza.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: è consentita la realizzazione di residenze per una SUN pari a mq 680, SUL di 780 mq, pari ad una volumetria di mc. 2.350 oltre alle residenze esistenti, massimo tre piani fuori terra, sono esclusi consentiti volumi interrati, così come esistenti nello stato di fatto e nel rispetto di salvaguardia del rischio idraulico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento potrà essere realizzato con ristrutturazione dell'esistente o con demolizione e ricostruzione nell'area individuata dalla sigla di zona. In questo ultimo caso parte della superficie del lotto interessata dall'attuale edificio non potrà essere riutilizzata in quanto interessata da rischio idraulico e pertanto disciplinata dall'art. 39 comma 3 delle presenti NTA.

Area **NI 43*** Uopini

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE: L'area oggetto di intervento è collocata all'interno del tessuto urbano di Uopini, lungo Via Quercebella. Nel piccolo lotto sono presenti alcune piante di olivo di recente impianto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE PROGETTUALI: L'intervento si configura come un completamento del tessuto residenziale esistente e dovrà mantenere le caratteristiche degli edifici circostanti. FUNZIONI: residenza.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionato**.

PARAMETRI URBANISTICI: Tipologia a villetta mono o bifamiliare a 1 o 2 piani fuori terra con possibilità di realizzazione di garage interrato; **SUN 116 mq. SUL di 133 mq** e volume massimo Vm 400 mc.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE: l'intervento si configura come nuova costruzione pertanto dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e Sottosuolo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Dovranno essere realizzati 3 posti auto di uso pubblico lungo Via di Quercebella.

Art. 31 – Aree di trasformazione urbanistica (TU n)

1) Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica, le aree contrassegnate dalla sigla più l'asterisco corrispondono alle aree di nuova previsione mentre quelle senza asterisco corrispondono alla conferma delle previsioni vigenti.

Le aree si distinguono in:

- aree libere periurbane, ovvero porzioni di terreno ben delimitate di modeste dimensioni e collocate in adiacenza a tessuti già urbanizzati ;
- aree di addizione urbana, ovvero aree non urbanizzate di maggiore consistenza e potenzialità edificatoria che incidono in maniera rilevante sugli assetti insediativi esistenti, da assoggettare a piano attuativo.

2) Nelle aree di trasformazione urbanistica gli interventi si attuano, salvo specifiche prescrizioni di cui al successivo comma **7 9**, tramite intervento diretto, **diretto convenzionato per la realizzazione e cessione delle aree a standard** o, **nel caso sussistesse la necessità di una diversa distribuzione delle funzioni all'interno del comparto**, tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, **secondo quanto meglio specificato al comma 9) del presente articolo**. Il progetto da attuare con intervento diretto o **diretto convenzionato**, **con progetto unitario convenzionato** o con piano attuativo dovrà essere esteso all'intero comparto individuato nelle tavole in scala 1/2000 **dell'uso e disegno del suolo** e dovrà contenere lo schema di convenzione, da approvare con delibera di Consiglio Comunale. La realizzazione degli spazi pubblici specificamente descritti nelle prescrizioni particolari relative a ciascun intervento è a carico dei lottizzanti soggetti attuatori.

Ogni tipologia di intervento (sia diretto che a Piano Attuativo), comunque, dovrà prevedere la contestuale attivazione, ove necessario, dei procedimenti previsti dalla vigente normativa al fine di conseguire la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale.

3) Per ciascuna area il Regolamento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari. **Negli elaborati grafici in scala 1/2.000, all'interno dei perimetri dei comparti è definito l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, delle aree per standard a verde o a parcheggi, delle aree edificabili) che riveste valore prescrittivo, per l'attuazione ad intervento diretto, oltre a quanto precisato per ciascuna area al successivo comma 6.**

4) Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra; l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;

- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;

- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento al successivo punto 5 9) la **SUN** rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo **Vm** ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani e lo spessore dei muri perimetrali. Sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa sia il parametro **SUL** che il parametro del volume **Vm**.

Nel caso in cui l'intervento, pur comportando un incremento del carico urbanistico, ricada nell'ambito di una zona con impianto urbanistico ormai definito, il reperimento delle aree per standards urbanistici potrà essere sostituito dalla monetizzazione sulla base di criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi all'acquisizione di aree per standards urbanistici del centro abitato in cui si colloca l'intervento.

- la convenzione da allegare ai Progetti o ai Piani attuativi potrà prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelli di urbanizzazione primaria relativi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici nei casi specificati per ciascuna zona;

- nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo e dei wc.

4bis) La superficie utile lorda (**SUL**) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq 45, solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

5) Per le nuove residenze dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi. I posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi. I parcheggi pertinenziali per le nuove residenze dovranno prevedere, per ciascuno alloggio almeno due posti auto, comprensivi nel rispetto comunque degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi anche condominiali, di ogni tipologia ad esclusione di quella a box chiusi (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Eventuali interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) potranno essere realizzati su aree di proprietà comunale in aggiunta alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico purché compatibili con il dimensionamento del Piano strutturale e localizzate all'interno dei centri del sistema urbano provinciale individuati dallo stesso Piano strutturale (art. 55).

7) Tutti gli interventi che prevedano una **SUN SUL** uguale o superiore ai 450 a 520 mq possono essere realizzati per stralci funzionali, di tale superficie minima, con autonomi Permessi di Costruire, a condizione che venga presentata una tavola unitaria dalla quale si desumano le caratteristiche costruttive dell'intero comparto.

8) Per gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere messe in atto tutte le opere relative all'aumento del carico urbanistico derivante da funzioni residenziali relativamente a: l'acqua, i rifiuti, l'energia, radiazioni non ionizzanti, aria, suolo e sottosuolo.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

9) Le aree di trasformazione urbanistica individuate dal R.U. sono le seguenti:

Area **TU 5** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE: L'area di intervento – dove è già presente un edilizia abitativa sparsa – è in margine all'abitato di Castellina Scalo e ad essa storicamente legata, anche per la presenza in questa località degli impianti sportivi (campo di calcio, palla a volo, baseball), del cimitero e di alcune attività artigianali e industriali, in un contesto che già da tempo ha perso le caratteristiche di ruralità.

INVARIANTI: Mantenimento delle peculiarità paesaggistiche ed i caratteri insediativi comunque ancora riconoscibili, quali i filari alberati ed il principio insediativo di inedificazione sul fronte della strada principale (strada comunale di Gabbricce)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO, associabile al vicino TUBis, sono molteplici:

a) ricucire e completare un contesto edilizio sparso di modesto valore,
b) dotare la zona di consistenti spazi pubblici (verde pubblico e parcheggi) dimensionati a scala di Utoe e non di mera soddisfazione di standard di comparto;

c) rafforzare le peculiarità paesaggistiche ed i caratteri insediativi comunque ancora riconoscibili;
SINTESI PROGETTUALE: L'intervento si deve configurare come strumento di ricucitura e completamento di un'edilizia per lo più di modesto valore.

L'intervento non deve prevedere la realizzazione di nuova viabilità ma solo il potenziamento di quella esistente, la conservazione dei filari alberati esistenti o la loro ripiantumazione, e mantenere inalterati i principi insediativi della località. In questo contesto l'elemento vegetazionale – anche per quanto riguarda la progettazione degli spazi pubblici – acquista valore peculiare e di importanza primaria in relazione all'intorno paesaggistico; pertanto l'introduzione di nuove specie vegetali arboree non dovrà interrompere le relazioni visive che si instaurano lungo la viabilità verso il contesto paesaggistico, così come risulterà particolarmente significativa l'introduzione di fasce arboree da inserire tra edificativi e campi aperti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area di frangia secondo gli obiettivi e le azioni previste per l'area, attraverso la demolizione di volumi incongrui esistenti, il completamento di un'area residenziale e la creazione di spazi pubblici

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto mediante Piano Attuativo, che dovrà obbligatoriamente inglobare anche il comparto Tu5 bis. L'edificazione, inoltre, potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia: villette mono o bifamiliare o a schiera, a volume semplice con copertura continua a padiglione o a capanna, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota della strada, SUN mq 900 SUL 1.035 mq e Vm mc 3.100.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione l'area antistante il nuovo polo sportivo, da destinare a verde pubblico e parcheggi ed una striscia di terreno per consentire l'allargamento della strada di Castiglion Alto, tale da avere dimensione sufficiente al doppio senso di marcia, oltre al marciapiede. Dovrà inoltre essere ceduta al Comune la strada di penetrazione che corre parallela tra i comparti TU5 e TU5 bis, che dovrà avere caratteristiche tipologiche e dimensionali cos' come descritto nelle prescrizioni di cui al successivo comparto TU5 bis. dovrà essere sistemata (larghezza carreggiata mt. 4,50 + banchine) la parte della strada vicinale di Castiglione Alto adiacente al comparto. Dovrà essere similmente sistemata (larghezza carreggiata mt. 4,50 + banchine) la strada di penetrazione tra i comparti TU 5 e TU 5 bis necessaria all'accesso del nuovo edificato prevedendo apposite piazzole per l'inversione di marcia dei mezzi di soccorso.

E' vietato l'accesso diretto alla strada comunale denominata Via di Gabbricce.

Area TU 5bis Località Gabbricce

INVARIANTI E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Valgono quelli del TU 5.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione di un'area di frangia, attraverso la demolizione di volumi incongrui esistenti, il completamento di un'area residenziale e la creazione di spazi pubblici
FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto mediante Piano Attuativo, per l'intero comparto Tu5 bis, che dovrà inglobare obbligatoriamente anche il comparto TU5. Il Piano Attuativo sarà articolato sulla base della tabella sotto riportata, prescrivendo che l'edificazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale. Una volta approvato il Piano Attuativo e sottoscritta la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ogni lotto che compone tale comparto potrà procedere alla richiesta dei Permessi di Costruire in maniera autonoma ed indipendente l'uno dall'altro.

PARAMETRI URBANISTICI: Totale SUN mq. 935, SUL 1.075 mq e Vm mc. 3.225, così suddivisi:

LOTTO	SUN mq.	VOLUME mc.
TU5 bis A	80 90	270
TU5 bis B	330 380	1.140
TU5 bis C	255 295	880
TU5 bis D	140 160	480

TU5 bis E	130 150	450
-----------	---------	-----

tipologia villette mono o bifamiliare o a schiera, a volume semplice con copertura continua a padiglione o a capanna, n° dei piani 2 fuori terra rispetto alla quota della strada. Ai volumi suddetti possono essere aggiunti eventuali volumi condonati presenti all'interno di ogni singolo lotto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'accesso al comparto, così come definito, potrà avvenire esclusivamente dalla strada di penetrazione tra i comparti TU5 e TU5bis. Tale viabilità, che dovrà essere ceduta al Comune, dovrà avere idonea larghezza tale da consentire il doppio senso di marcia e marciapiedi da ambo i lati, prevedendo un'apposita racchetta per consentire l'inversione del senso di percorrenza. Tale viabilità potrà anche essere rappresentata da una nuova strada che corra parallela a quella esistente. La realizzazione degli interventi potrà avvenire autonomamente per ogni singolo lotto ed è subordinata alla demolizione delle costruzioni stabili o precarie esistenti, ivi compresi eventuali volumi condonati. Con apposito atto, prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale un porzione di terreno, nell'area di Castellina Scalo di gradimento dell'Amministrazione stessa, da destinare a verde pubblico secondo la seguente tabella:

LOTTO	VERDE PUBBLICO
TU5 bis A	Mq. 400
TU5 bis B	Mq. 1.600
TU5 bis C	Mq. 1.300
TU5 bis D	Mq. 725
TU5 bis E	Mq. 675

Prima della fine lavori di ogni singolo lotto dovrà essere sistemata (larghezza carreggiata mt. 4,50+ banchine) la parte di Strada vicinale di Castiglione Alto adiacente al comparto. Dovrà essere similmente sistemata (larghezza carreggiata mt. 4,50 + banchine) la strada di penetrazione tra i comparti TU 5 e TU 5 bis necessaria all'accesso del nuovo edificato prevedendo apposite piazzole per l'inversione di marcia dei mezzi di soccorso.

Area TU 6 Località Badesse, Badessine

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE: L'area di intervento è un terreno libero posto ai margini dell'abitato residenziale della frazione di Badesse, frazione che attualmente ha come riferimento strutturale la strada Provinciale che oltre ad attraversare tutto l'abitato (su cui sono collocati i servizi, verde pubblico attrezzato, parcheggi) separa la zona residenziale dalla zona industriale.

INVARIANTI: Filari alberati come elemento peculiare del paesaggio.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: L'area oggetto di intervento costituisce un'area di addizione urbana destinata dal P.S. al rafforzamento del tessuto insediativo di Badesse e per questo sottoposta a Piano di Lottizzazione con le previsioni infrastrutturali ed insediative già riportate nella Tavola C5 di R.U. (1:2000). L'obiettivo di riorganizzare il disegno urbanistico di parte della frazione, spostandone il baricentro dalla strada Provinciale verso il tessuto residenziale esistente, potenziandolo anche attraverso la nuova strada, la nuova piazza e nuove dotazioni pubbliche.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di margine e creazione di spazi pubblici.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: piano attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea, o a schiera, o a villette mono o plurifamiliari, SUN mq 5.650, SUL 6.500 mq, Vm 19.500 mc, n° dei piani massimo 3 fuori terra, compresi garage.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: realizzazione della piazza centrale con alberature e parcheggi, del parcheggio e delle aree verdi, nonché della nuova strada di raccordo con via delle Badesse, come individuati all'interno del comparto.

Una percentuale minima del 15% 45% della SUN totale dovrà essere destinato a edilizia convenzionata e/o sovvenzionata.

Area **TU 6bis** Località **Badesse**, Badessine

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: L'intervento si configura come una moderata ricucitura dell'edificato della zona residenziale della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona qualità della vita. Ciò attraverso il consolidamento delle strutture residenziali ad est in adiacenza al tessuto residenziale esistente di moderna realizzazione, con tipi di edilizia in linea di max 3 piani.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di margine e creazione di spazi pubblici.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionato**.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, **SUN mq. 2.420**, **SUL 2.765 mq**, Vm 8.300 mc, n° dei piani massimo 3 fuori terra, compresi garage.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: **cessione gratuita di tutte le aree di proprietà per la realizzazione della strada da via Pietro Nenni al limite nord del comparto; cessione gratuita di tutte le aree comprese nel verde pubblico di progetto VU a ovest di via della Resistenza.**

Per la realizzazione dell'intervento, nel rispetto della convenzione già sottoscritta, sono state cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree comprese nel verde pubblico a ovest di via della Resistenza e le aree a sedime della futura viabilità del comparto da Via P. Nenni fino all'adiacente comparto TU6. L'intervento edilizio dovrà inoltre essere vincolato alla stipula di un'integrazione alla convenzione esistente che preveda, oltre alla cessione gratuita delle aree a sedime della futura viabilità, anche la realizzazione delle opere di detta viabilità pubblica a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto dello schema grafico contenuto nella tavola n° C5 dell'uso e disegno del suolo di R.U. e sulla base dei parametri urbanistici sopra riportati.

Area **TU 10** Località **Montarioso**, via Toscana

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in lotto libero.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionato**.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villette o edificio in linea, **SUN mq 435**, **SUL 500 mq**, Vm mc 1.500, n° dei piani 2 fuori terra e garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la realizzazione dell'intervento è subordinata alla demolizione di tutte le costruzioni stabili o precarie esistenti, ivi compresi eventuali volumi condonati; obbligo di cessione gratuita dell'area di proprietà compresa nel parcheggio previsto al confine nord del lotto edificabile.

Area **TU 13** Località **Fornacelle**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: insediamento residenziale.

FUNZIONI: residenza e servizi.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionato**.

PARAMETRI URBANISTICI: Per i lotti ricadenti nei sub. comparti A - B e C e lotti già realizzati la volumetria complessiva è di mc. 41.000 con possibilità di trasferimento volumetrico fra i vari lotti secondo la tabella di seguito riportata:

Lotto 1	Mc. 3.823	Lotto 10	Mc. 1.325
Lotto 2	Mc. 1.627	Lotto 11	Mc. 1.500
Lotto 3	Mc. 1.500	Lotto 12	Mc. 3.600
Lotto 4	Mc. 1.300	Lotto 13	Mc. 10.400
Lotto 5	Mc. 1.400	Lotto 14	Mc. 3.500
Lotto 6	Mc. 1.300	Lotto 15	Mc. 1.800
Lotto 7	Mc. 1.429	Lotto 16	Mc. 1.600
Lotto 8	Mc. 1.430	Lotto 17	Mc. 1.100
Lotto 9	Mc. 2.366		

Al fine di migliorare la qualità progettuale è consentito inoltre l'accorpamento dei singoli lotti anche attraverso la riconfigurazione del sistema distributivo all'interno del comparto.

I lotti già realizzati ed individuati in cartografia ricadono sotto le normative dell'art. 29 bis.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI: le tipologie costruttive devono rispondere agli stili architettonici dei casolari toscani con colombaie, corpi aggettanti, logge, finiture delle facciate con intonaci con colori terrosi. Dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione che recepisca le novità introdotte.

Area **TU 16bis** Località **Quercegrossa**, via Pietro Calamandrei

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area periurbana.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **diretto** mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

PARAMETRI URBANISTICI: villetta uni o plurifamiliare a uno o due piani, a volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, **SUN mq 240**, **SUL 275 mq** e Vm mc. 820.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'edificio dovrà essere allineato, rispetto alla strada, alle costruzioni del comparto adiacente TU 16 o comunque disposto parallelamente alla stessa strada.

Area **TU 17** Località **Badesse**, strada di Basciano

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area posta in adiacenza al tessuto esistente.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia edifici a schiera o in linea **SUN mq 725**, **SUL 830 mq**, Vm mc 2.500, n° dei piani 2 o 3.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento dovrà essere realizzato con i requisiti richiesti dalla classe energetica A. Sul lato sudorientale verso l'area sportiva dovranno essere piantati alberi d'alto fusto di latifoglie allineati con l'analoga alberatura dell'adiacente area CX.

Area **TU 18** Località **Badesse**, Badessine

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: L'intervento si configura come **una ulteriore zona di espansione residenziale** un completamento della zona residenziale della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona qualità della vita. Quale intervento su area libera periurbana, posta tra l'edificazione sparsa esistente a sud e l'area di lottizzazione a nord, il lotto definisce in maniera ordinata il margine edificato della frazione definendone il margine del costruito nel rispetto del cono visivo costituito dalla valle del Carpella. Il lotto è diviso dall'edificazione sparsa a sud da un'ampia zona pubblica di VU e di parcheggi di nuova previsione, intesa come corridoio paesaggistico tra l'abitato e la campagna ed area di rispetto e salvaguardia dell'antica "gora".

Il comparto comprende l'area perimetrata come TU18, quella destinata a verde pubblico e parcheggi collocata immediatamente a sud della prima e quella classificata come VS5bis e destinata a nuove attrezzature sportive.

INVARIANTI: Salvaguardia e valorizzazione della "gora", ormai asciutta, che anticamente alimentava i mulini.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di margine FUNZIONI: quelle di cui all'art.

29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **a Piano Attuativo** diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni villette isolate o a schiera, **SUN mq 2.000**, **SUL 2.300 mq**, Vm mc. 6.900, n° dei piani massimo 3 fuori terra, compresi garage.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: **Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale le opere infrastrutturali, nonché il verde pubblico e parcheggi da collocare nell'apposita area, così come descritta nella tavola grafica C5. Dovrà inoltre essere ceduta gratuitamente l'area individuata come VS5bis nella stessa tavola.** l'intervento è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree da destinare a verde urbano VU a sud del comparto. Prima del rilascio del permesso a costruire inoltre dovrà essere firmata apposita convenzione con l'impegno alla cessione all'Amministrazione Comunale dell'area VS 5 bis da destinare a nuove attrezzature sportive. Nel comparto non è ammessa la realizzazione di autorimesse e cantine interrato. Le sistemazioni esterne devono prevedere

l'introduzione di fasce arboree da inserire tra edificativi e spazi aperti evitando schermature e barriere.

Area **TU 19** Località **Castellina Scalo**, a sud di via 4 Novembre

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area **di espansione** periurbana.

FUNZIONI: residenza.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **a Piano Attuativo diretto**.

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia villette a schiera, articolati in blocchi, a volume semplice, **SUN mq 2000**, **SUL 2.300 mq**, Vm mc 6.900, n° dei piani 3 fuori terra, rispetto alla quota della strada interna al comparto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: **Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale le opere infrastrutturali, nonché il verde pubblico e parcheggi per una superficie complessiva non inferiore a 1.560 mq.**

Definizione di una tipologia architettonica unitaria. L'intervento deve garantire la ecoefficienza della costruzione, la qualità e la sostenibilità dell'intervento ed in particolare è privilegiato il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono essere orientate ai principi della bioarchitettura ed al ricorso delle energie alternative. L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere:

- tratto di strada di collegamento con via 4 Novembre;
- percorsi pedonali per accedere da via 4 Novembre ai nuovi spazi residenziali, graficizzati nella tavola 1:200 solo in maniera esemplificativa, il cui tracciato definitivo dovrà essere parte integrante della progettazione del comparto;
- piantumazione di compensazione, lungo i percorsi pedonali, di individui arborei in ugual numero a quelli abbattuti per la realizzazione della strada di collegamento con via 4 Novembre;
- realizzazione della viabilità e di un parcheggio all'interno del comparto;
- la gestione delle aree a verde privato e delle aree boscate dovrà attenersi ai principi cautelativi in merito al rischio di propagazione di incendi, secondo quanto dettagliato nella figura n° 1 riportata nella Relazione Integrativa;
- rete idrica antincendio lungo l'intero sviluppo della viabilità.

L'intervento dovrà essere regolato da apposita convenzione ed è da destinarsi interamente ad edilizia convenzionata.

Area **TU 20** Località **San Martino**

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE: L'area in oggetto si trova al margine nord della frazione di San Martino, in adiacenza ad un tessuto edilizio di recente formazione ed in posizione più valliva rispetto ad esso. Il terreno si presenta libero da piantumazioni e con una pendenza in direzione nord-est inizialmente più accentuata e poi più lieve,

INVARIANTI: Mantenimento della percettibilità degli elementi caratterizzanti la maglia agraria (filari alberati esistenti, emergenze poderali esistenti)

OBIETTIVI: In coerenza con l'art. 55 di P.S. l'obiettivo è quello di prevedere una moderata espansione dell'edificato della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona qualità della vita. L'intervento, a basso impatto paesaggistico, **per la** dovrà architettonicamente riconfigurare il fronte costruito esistente che risulta in contrasto con il resto della frazione.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO ED INDICAZIONI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: Edificazione periurbana: il comparto si pone in continuità con il PEEP di San Martino a cui la nuova edificazione dovrà relazionarsi. In tal senso la progettazione dovrà essere rispettosa degli allineamenti con il tessuto esistente il tracciato stradale.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **diretto** mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui **all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP**

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, **SUN mq 2800** **SUL 3.220 mq**, Vm mc 9660, n° dei piani massimo 3 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento, a carico dei lottizzanti, è subordinato alla progettazione di massima della strada a doppio senso di marcia di collegamento con Fornacelle e alla progettazione e realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a via delle Nazioni Unite.

Area **TU 21** Località **Tognazza San Martino**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area **urbanizzata di completamento del tessuto edilizio esistente** di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **diretto con progetto unitario convenzionato**.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, **SUN mq 1.390, SUL 1.600 mq**, Vm mc 4.800, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Il rilascio del primo titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere la previsione all'esecuzione del collettore fognario privato da realizzarsi lungo il confine con l'adiacente comparto TU 21bis, da collegarsi al collettore fognario comunale esistente a valle dei comparti, il cui completamento e corretta esecuzione è condizione necessaria per attestare l'agibilità dei fabbricati del comparto.

Distanza di ml. 10 dal confine di proprietà del comparto lato est.

Le costruzioni dovranno mantenersi al meno ad una distanza di ml. 10 dal confine di proprietà del comparto a monte (lato est), al fine di realizzare un percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte del comparto (lato est). Tale percorso rimarrà di proprietà privata, ma dovrà esserne consentito l'uso pubblico.

Dovrà essere garantita la possibilità di accedere all'interno del comparto dall'area indicata nella cartografia di cui alla tavola C9 - uso e disegno del suolo – con previsione di verde privato e distinta al Catasto Terreni al foglio 89, part. 484. Tale impegno dovrà essere garantito anche per l'adiacente comparto TU 21bis.

La convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, dovrà contenere anche l'impegno, da parte del richiedente, al completamento dell'esistente strada di proprietà comunale che dal limite a monte del comparto giunge al confine a valle del comparto stesso e che insiste sulla particella 304, foglio 89 del Catasto Terreni, completa di marciapiede, dell'impianto di illuminazione pubblica e di ogni altro sottoservizio. La realizzazione della viabilità dovrà avvenire contestualmente al primo lotto concessionato.

Area **TU 21bis** Località **Tognazza San Martino**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area **urbanizzata di completamento del tessuto edilizio esistente** di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento **diretto convenzionato**.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, **SUN mq 230 SUL 265 mq**, Vm mc 800, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: **Distanza di ml. 10 dal confine di proprietà lato est.**

Il rilascio del primo titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere la previsione dell'esecuzione del collettore fognario privato da realizzarsi lungo il confine con l'adiacente comparto TU 21, da collegarsi al collettore fognario comunale esistente a valle dei comparti, il cui completamento e corretta esecuzione è condizione necessaria per attestare l'agibilità dei fabbricati del comparto.

Le costruzioni dovranno mantenersi al meno ad una distanza di ml. 10 dal confine di proprietà del percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte del comparto (lato est). Tale percorso rimarrà di proprietà privata, ma dovrà esserne consentito l'uso pubblico.

L'accesso pedonale e carrabile al comparto potrà avvenire sia da valle, attraverso il comparto TU 21, oppure da monte dall'attuale esistente viabilità.

La convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, dovrà contenere l'impegno, da parte del richiedente, al completamento della strada, una volta divenuta di proprietà Comunale, che costituisce il prolungamento dell'attuale Via delle Rose e che insiste sulla particella 306, foglio 89 del Catasto Terreni, completa di marciapiede.

La realizzazione della viabilità dovrà avvenire contestualmente al primo lotto concessionato.

Area **TU 23** Località **Uopini – Via Don Minzoni**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di completamento del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

Trattasi di area che, pur collocandosi nel centro urbano di Uopini, risulta inedificabile in quanto compresa entro il perimetro del vincolo cimiteriale di cui all'art. 28 della Legge 166/2002.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

orti periurbani (art. 40), verde privato di pertinenza dell'edificato (art. 39).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 1.100 Vm mc 3.800, n° dei piani massimo 2 fuori terra con quota di riferimento non superiore alla quota minima di Via Don Minzoni prospiciente il comparto, oltre a due piani sotto la quota stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera. Dovranno essere realizzati i posti auto pubblici lungo via Don Minzoni e gli stessi ceduti all'Amministrazione Comunale. Inoltre dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area a parcheggio confinante con la residenza universitaria oltre ad eventuali ulteriori aree per la risagomazione di Via Don Minzoni. L'accesso ai piani sotto strada dovrà avvenire dalla viabilità di accesso alla Residenza Universitaria.

Area **TU 23bis** Località **Uopini – Via Don Minzoni**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione in area di espansione completamento del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 1.650 SUL 1.900 mq, Vm mc 5.700, n° dei piani massimo 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'edificazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata dal vincolo cimiteriale. Nel comparto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici nella misura al meno di 600 mq a parcheggio e di 700 mq a verde pubblico. L'intervento dovrà essere destinato per al meno il 30% il 80% a edilizia convenzionata. La strada a nord del comparto stesso deve essere di uso pubblico fin dall'apertura del cantiere del comparto TU9, almeno a livello di pista di cantiere. Sono riconosciuti validi i contenuti della Convenzione già stipulata con l'Amministrazione in merito alla strada esistente a nord del comparto che consente anche l'accesso al comparto TU9.

Area **TU 24** Località **Belverde**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione area di espansione limitrofa al completamento del tessuto edilizio esistente di recente formazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento mediante Piano Attuativo diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 2.570 SUL 2.950 mq Vm mc 9.000 8.850, n° dei piani massimo 4 fuori terra rispetto al piano di Via Val d'Aosta. E' possibile a piano terra, in aggiunta alla SUN predetta, realizzare una struttura a servizi in collegamento con lo spazio pubblico antistante. Gli edifici possono essere costruiti a confine con la piazza pubblica di previsione lasciando metri 1,50 per la realizzazione del marciapiede.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: realizzazione di una piazza pubblica antistante il fabbricato e realizzazione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, del percorso pedonale, compreso il sovrappasso, che dovrà collegare via Val d'Aosta con l'area di Via Toscana. Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.

Area **TU 25** Località **Montarioso**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione area di edificazione in area periurbana adiacente ad importanti urbanizzazioni.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui

all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 650 SUL 750 mq Vm mc 2.250, n° dei piani massimo uno fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento dovrà essere destinato ad edilizia libera e dovrà prevedere la realizzazione del tratto di strada di collegamento fra il palazzetto del Costone a sud-ovest e il costruendo albergo a nord-est con la cessione al Comune delle relative aree. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione di tale viabilità, almeno a livello di strada di cantiere e secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere sottoscritta apposita convenzione. Il tratto di strada suddetto, non potrà essere realizzato a scomputo oneri relativi al permesso a costruire.

Area **TU 26** Località **Montarioso** – Area lungo S.S. 222

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione area di completamento espansione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: tipologia abitazioni in linea o a schiera, SUN mq 930 SUL 1.070 mq, Vm mc 3.200, n° dei piani massimo 3 fuori terra oltre garage interrati.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi sotterranei fino ad un massimo di due piani a servizio dell'edificato esistente. Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere sottoscritta apposita convenzione per regolare i criteri ed il prezzo di cessione dei posti auto a servizio delle abitazioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Dovrà essere realizzata la corsia di accesso e di uscita dal comparto.

Area **TU 29** Località **Montarioso**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione margine di completamento dell'edificato esistente.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: SUN mq 500 SUL 570 mq e Vm 1.700 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La convenzione prevista per l'attuazione dell'intervento dovrà prevedere prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere formalizzata la cessione delle aree comprese nel comparto e comunque necessarie alla realizzazione della nuova viabilità della Rinfusola.

Area **TU 30** Località **Castellina Scalo**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione periurbana.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento a Piano Attuativo diretto.

FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: Il comparto comprende l'area TU30 e quella destinata a strada pubblica che costeggia la prima a monte. SUN mq 1.160 SUL 1.330 mq, Vm 4.000, piani massimo 2 fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale le opere infrastrutturali, nonché il verde pubblico e parcheggi per una superficie complessiva non inferiore a 900 mq. Realizzazione di un percorso pedonale che affianchi, alla quota superiore del ciglio stradale, la statale Cassia, nel tratto adiacente al comparto edificatorio. Il camminamento che sarà privato di uso pubblico dovrà collegare anche Viale Italia a Via VIII Marzo.

Area **TU 31*** Località **Quercegrossa**

Il presente intervento è oggetto di specifica scheda norma.

Inoltre detto intervento dovrà recepire le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

Area **TU 32*** Località Uopini

OBIETTIVI DI PROGETTO: L'intervento si pone come completamento organico del tessuto esistente in quanto collegato al completamento delle dotazioni urbane (parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico attrezzato) nella porzione di terreno compresa tra la rotatoria e la chiesa.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione periurbana già in parte urbanizzata.

Il comparto è composto dall'area perimetrata come TU32*, oltre alle aree per verde pubblico VU e parcheggio pubblico P, poste in adiacenza alla Chiesa. Nel comparto così descritto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici pari a 900 mq per parcheggi pubblici e 1.300 mq per verde pubblico.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE; intervento a Piano Attuativo diretto.

FUNZIONI: Quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

PARAMETRI URBANISTICI: SUN mq 750 SUL 865 mq e Vm 2.600 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere formalizzata la cessione delle aree a parcheggio e a verde pubblico prospicienti la chiesa dove dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico per un minimo di 16 posti auto. Dovrà inoltre essere sottoscritta l'autorizzazione all'uso pubblico del camminamento pedonale da via Caduti della Folgore a via Carpella.

Art. 32 – Interventi puntuali a destinazione residenziale (IP)

1) Le presenti norme confermano quanto previsto all'art. 55 del Piano strutturale per la realizzazione di nuovi edifici residenziali.

2) I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

tipologia: villetta mono o bifamiliare a 1 o 2 piani fuori terra;

- volume massimo Vm 400 mc

- SUN 116 mq. SUL 133 mq

volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;

- allineamento coerente con l'edificazione circostante;

- per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

Nelle nuove costruzioni deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo e dei wc.

L'intervento puntuale individuato in Località Corpo Santo potrà essere realizzato come ampliamento del fabbricato monofamiliare esistente fino al raggiungimento di una volumetria massima consentita di 400 mc. e 116 mq. di SUN.

3) Previsione subordinata a esiti positivi della richiesta di deperimetrazione da PFME a PFE del Bacino Ombrone o agli esiti positivi del monitoraggio e collaudo delle opere di messa in sicurezza.

4) Gli interventi puntuali ricadenti all'interno del perimetro delle BSA dovranno rispettare le eventuali prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell'art. 62 del Piano strutturale.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposita campitura, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale

- artigianale

- commercio all'ingrosso
- funzioni commerciali con esclusione del commercio al dettaglio, per una percentuale non superiore al 10% della superficie fondiaria dell'ambito di riferimento;
- commercio di autovetture e di materiali ingombranti
- deposito coperto
- depositi all'aperto
- residenza di servizio alla produzione.

Potrà essere realizzata una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L'unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.

- direzionale
- bar e attività di ristoro ammesse.

Nelle aree produttive è vietato l'insediamento di aziende a rischio rilevante, limitatamente ai soli di servizio alle aree produttive se previste nelle norme di comparto parcheggio a servizio delle attività stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato e integrato dal D.lgs 21 settembre 2005 n. 238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.

27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. e dell'A.R.P.A.T.

Per le aree produttive ricadenti in aree sensibili di Classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, sono da ritenersi incompatibili i seguenti usi e le seguenti attività:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche e aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

Nelle aree sensibili di Classe 1 devono essere prese misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. Su tali aree, per le attività già in essere e per eventuali aggiornamenti del ciclo produttivo delle stesse, la ditta deve conseguire idonea certificazione ambientale del processo produttivo.

2bis) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Le presenti norme distinguono le aree produttive in aree di completamento, aree di espansione e patrimonio edilizio esistente:

3bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento "una tantum" fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente, ma fatti salve le distanze dai limiti di proprietà e di zona. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis
 - l'ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis
 - il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
 - numero di piani destinati all'attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
 - altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
 - distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
 - distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;
- 4 bis) Nelle aree produttive di completamento, i lotti ineditati individuati nelle tavole 1:2000 **dell'uso e disegno del suolo** con la lettera A sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4; i lotti contrassegnati con la lettera B sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 ad eccezione della superficie coperta massima che non può superare il 50% della superficie fondiaria; i lotti contrassegnati con la lettera C sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 e ad una superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria, così come individuata con perimetro viola nelle tav. 1:2000 di R.U.

In tali lotti, la nuova edificazione è ammessa salvo il rispetto degli standards a verde e a parcheggi pubblici.

Per ogni lotto ineditato, sarà possibile per rispondere ad esigenze funzionali dell'attività, costruire in aderenza o in prossimità (in questo caso nel rispetto delle distanze minime) all'edificio posto nel lotto adiacente, purché appartenente alla disciplina urbanistica di cui al comma 4).

4 ter) Per le aree produttive facenti parte dell'ex P.I.P. di Badesse non è consentito l'ampliamento dell'attuale superficie produttiva coperta; per tali aree sono consentiti eventuali adeguamenti degli edifici esistenti tramite adeguamenti funzionali "una tantum" di cui al precedente comma 3bis, previa autorizzazione del proprietario superficiario dell'area.

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $tr=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 quinquies) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011. Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della previsione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica, una specifica Variante Urbanistica permetterà l'assegnazione dei vari gradi di Fattibilità alle previsioni.

5) per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

7) Nelle aree produttive di espansione (DE) gli interventi sono subordinati a un piano attuativo ai sensi della L. 865/71 o mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Per tali piani il

Regolamento Urbanistico definisce i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 **(due)**;
- altezza massima m 8 escluso i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Il piano attuativo potrà derogare al limite di altezza di m. 8 nel caso siano esplicitamente previsti cicli produttivi che richiedono altezze maggiori.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

8) Le aree produttive di espansione individuate dal Regolamento urbanistico sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate:

Area **DE 2** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento dell'area industriale di Gabbricce. DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo ivi compreso le attività di bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive, parcheggio a servizio delle attività ammesse PRESCRIZIONI PARTICOLARI per il piano attuativo:

- gli edifici dovranno essere allineati ed avere per quanto possibile, una omogeneità di linguaggio architettonico;
- recinzioni e l'arredo arboreo dovranno essere unitari in tutto l'insediamento;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti lungo il tracciato della strada vicinale del palazzo alle Frigge;
- le aree indicate come viabilità, verde urbano e parcheggi all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 hanno carattere orientativo e dovranno essere adeguatamente alberate e realizzate con superfici drenanti.

Previsione di un'area di ristoro con bar e ristorazione a servizio delle attività produttive.

Per tutto il periodo di validità del R.U. (5 anni) almeno il 50 % dell'area sarà riservata al trasferimento di attività produttive già localizzate nel Comune appartenenti allo SMAS. Eventuali eccezioni a questa norma dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Potranno essere definiti accordi di pianificazione con altri comuni dell'Area Senese finalizzati al trasferimento di attività produttive nell'area in oggetto.

9) Nelle aree produttive, è consentita l'apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ad integrazione delle coperture dei fabbricati industriali e delle cover-car o tettoia a servizio dell'attività.

Sono di seguito elencati gli interventi di variante effettuati attraverso lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definitivamente approvate ed in corso di realizzazione, i cui parametri vengono confermati:

Zona 1

Intervento n. 2 Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652).

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 30.584, superficie coperta di mq. 3.730 altezza non superiore a mt. 10,00

Intervento n. 3 Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all'ingrosso, come da variante SUAP n. 2 (P. 653).

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 32.441, superficie coperta di mq. 3.738, altezza non superiore a mt. 9,00

Art. 34 – Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

1) Sono aree destinate ad attività commerciali, direzionali, produttive e attrezzature di interesse generale

2) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività espositive e commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500
- attrezzature turistico-ricettive
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale;
- parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- verde privato.
- produttivo

E' consentito il cambio di destinazione d'uso tra le destinazione sopra elencate ad esclusione del cambio d'uso in produttivo e residenziale. Le attività produttive esistenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 33, comma 2.

3) Per il patrimonio edilizio esistente e per le previsioni già attuate alla data di adozione del presente regolamento sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per i lotti ove è possibile fare ampliamenti, gli stessi sono ammessi mediante intervento diretto e rispettando i seguenti parametri:

- l'ampliamento per servizi igienici o adeguamenti funzionali fino a un Rc massimo del 60% e comunque nella misura massima di 150 mq.

4) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

Le attività commerciali che esercitano somministrazione e/o attività di ristoro – localizzate anche esternamente alle aree classificate del presente articolo – possono dotarsi di superfici esterne coperte da strutture leggere alle seguenti condizioni:

- che le dotazioni fisse di servizio (servizi igienici, spogliatoi ecc.) dell'attività siano dimensionate anche in rapporto a tale superficie coperta aggiuntiva;
- che la struttura leggera di copertura risulti per tipologia e cromatismo compatibile con il contesto architettonico e paesaggistico;
- Corredare con un atto d'obbligo con l'impegno alla rimozione

4 bis) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI .vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino; che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $t_r=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 ter) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della revisione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $T_r=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $T_r=30$ anni o $T_r=200$ anni del Fosso

Ruota.

5) Per i parcheggi a raso valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Le presenti norme distinguono le aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature in aree di completamento e aree di espansione.

7) Le previsioni delle presenti norme si attuano tramite intervento diretto **convenzionato o mediante Piano Attuativo** esteso all'intera area individuata negli elaborati grafici.

a) Nelle aree di completamento si attuano gli interventi e gli ampliamento previsti dal precedente punto 3 fermo restando la verifica degli standard.

b) Sono inoltre consentiti riconversione e/o nuova costruzione ove espressamente previste dalla specifiche norma di zona di seguito elencate.

c) Nelle aree di espansione si attuano gli interventi di cui al precedente punto 3 e la nuova edificazione o riconversione; per questi ultimi il Regolamento Urbanistico definisce i seguenti parametri generali salvo, diverse prescrizioni specifiche derivanti dalle norme di zona sotto elencate o da eventuali vincoli sovraordinati:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività non superiori a 2;
- altezza massima m 8, previa verifica delle altezze degli edifici contigui;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

Le aree di espansione individuate dalle presenti norme sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate e si attuano tramite intervento diretto, **diretto convenzionato o mediante Piano Attuativo, così** come **diversamente** disciplinato dalle norme di zona.

Area **ME 1** Località **Rinfusola**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: tutte le funzioni di cui all'art. 34 co. 2 ad esclusione del produttivo e commerciale, e con possibilità di realizzare attrezzature di ristoro (con bar e ristorazione a servizio delle attività) per una volumetria non superiore al 10% di quella massima consentita .

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto convenzionato mediante Piano Attuativo**

PARAMETRI URBANISTICI: volumetria massima mc. 18.000 altezza piani 2 oltre i volumi interrati con altezza max m. 2,40, all'interno della proiezione dell'edificio, con le limitazioni derivanti dalla salvaguardia del ramo del Bottino Maestro di Fonte Gaja.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: dovrà essere realizzata la strada di cantiere secondo il progetto di nuova viabilità e dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale tutte le aree necessarie alla nuova viabilità, ai parcheggi e le aree indicate come verde pubblico. Allo scopo dovrà essere stipulata apposita convenzione. Vista la posizione occupata dell'edificio sostanzialmente in "valle" rispetto al contesto, si dovrà porre particolare attenzione allo studio della sua copertura non tralasciando la possibilità di integrare materiali atti a mitigare l'impatto della visione, sostanzialmente dall'alto. Per motivi sempre di ordine paesaggistico, particolare cura dovrà essere posta sul fronte nord-ovest verificando la possibilità di arretrarlo sulla linea di confine de CSI. Nella realizzazione degli edifici dovrà essere prestata particolare attenzione alla tutela del ramo del Bottino Maestro di Fonte Gaja che attraversa il comparto. Nella tavole progettuali dovrà essere indicata la linea di percorrenza dello stesso e descritte le opere a tutela del manufatto.

Area **ME 3** Località **Fontebecchi**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento di un centro commerciale esistente con superficie di vendita non superiore a mq 1.500.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato.

PARAMETRI URBANISTICI dell'ampliamento: SUL mq 400, volumetria massima mc. 2.400

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: realizzazione del nuovo collegamento pedonale sul lato nord-orientale dell'area da via Toscana verso l'area verde pubblico/parcheggi **e cessione a titolo gratuito al patrimonio dell'Amministrazione Comunale di una superficie pari a circa 850 mq e per un numero totale di 35 posti auto, da individuare all'interno del comparto. Entrambe le operazioni dovranno essere vincolate tramite un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente.**

Area **ME 5** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura per multisala cinematografica e strutture commerciali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto a Piano Attuativo**.

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la realizzazione di una struttura di mc. 14.000 con altezza massima di 8,00 ml in gronda.

Al piano terra potrà essere realizzata una struttura a pilotis, quest'ultima non computabile ai fini della volumetria massima, ma da considerare ai fini dell'altezza massima consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: cessione all'amministrazione comunale di una sala cinematografica con gestione a carico del concessionario.

CRITERI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO Considerata l'appartenenza dell'area alla testata sul Parco Fluviale dell'asse attrezzato dovrà osservare i criteri di progettazione che di seguito si riportano:

sistemazione a prati e giardini di gioco dell'area lungo il fiume, orditura regolare della fascia con percorsi secondari perpendicolari al fiume e alla pista ciclabile, l'area di ingresso dovrà essere sistemata a giardino disegnato e di gioco, alberature lungo il fiume e lateralmente i percorsi secondari pedonali, ridefinizione dell'area destinata ad attrezzature sportive (rispettare la perpendicolarità con il fiume e la ferrovia, realizzazione dell'edificio di progetto con sezione possibilmente terrazzata lato fiume, riqualificazione della vegetazione ripariale del fiume e dei fossi.

Area **ME 6** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura a servizi.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto **convenzionale**.

PARAMETRI URBANISTICI: la volumetria complessiva delle strutture è prevista per un superficie massima coperta di **800 200** mq con un altezza massima in gronda di 6,50 ml. Volumetria massima **5.200 1.300** mc

CRITERI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: Considerata l'appartenenza dell'area alla "testata sul Parco Fluviale dell'asse attrezzato" **il presente l'intervento** dovrà osservare i criteri di progettazione che di seguito si riportano:

sistemazione a prati e giardini di gioco dell'area lungo il fiume, orditura regolare della fascia con percorsi secondari perpendicolari al fiume e alla pista ciclabile, l'area di ingresso dovrà essere sistemata a giardino disegnato e di gioco, alberature lungo il fiume e lateralmente i percorsi secondari pedonali, ridefinizione dell'area destinata ad attrezzature sportive (rispettare la perpendicolarità con il fiume e la ferrovia, realizzazione dell'edificio di progetto con sezione possibilmente terrazzata lato fiume, riqualificazione della vegetazione ripariale del fiume e dei fossi.

Area **ME 7** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura commerciale e/o direzionale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto a Piano Attuativo**.

PARAMETRI URBANISTICI: volume massimo 8.000 mc con altezza massima di ml 8 rispetto al piano stradale. Lo standard di parcheggi deve essere aumentato del 50% rispetto a quanto stabilito all'art. 14.

CRITERI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: Considerata l'appartenenza dell'area alla testata sul Parco Fluviale dell'asse attrezzato dovrà osservare i criteri di progettazione che di seguito si riportano:

sistemazione a prati e giardini di gioco dell'area lungo il fiume, orditura regolare della fascia con percorsi secondari perpendicolari al fiume e alla pista ciclabile, l'area di ingresso dovrà essere sistemata a giardino disegnato e di gioco, alberature lungo il fiume e lateralmente i percorsi secondari pedonali, ridefinizione dell'area destinata ad attrezzature sportive (rispettare la perpendicolarità con il fiume e la ferrovia, realizzazione dell'edificio di progetto con sezione possibilmente terrazzata lato fiume, riqualificazione della vegetazione ripariale del fiume e dei fossi.

Area **ME 8** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riconversione di un edificio esistente per attività di commercio al dettaglio.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo con il progetto esteso all'intera area del comparto.

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica con incremento del 50% del volume esistente. Lo standard dei parcheggi deve essere aumentato dal 50% rispetto a quanto stabilito all'art. 14.

Area ME 9 Località Badesse

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riconversione di un edificio produttivo esistente.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica a parità del volume esistente per attività commerciali al dettaglio. All'interno del comparto dovranno essere individuati parcheggi con una superficie complessiva incrementata del 50% rispetto a quanto stabilito all'art. 14.

Area ME 10 Località Badesse

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riconversione di un edificio produttivo esistente.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica a parità del volume esistente per attività commerciali al dettaglio. All'interno del comparto dovranno essere individuati parcheggi con una superficie complessiva incrementata del 50% rispetto a quanto stabilito all'art. 14.

Area ME 11a-b Località Gabbricce

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura con destinazione direzionale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto mediante Piano Attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI: L'area è soggetta alle norme ed al rispetto dei parametri generali delle aree di espansione di cui al precedente comma c) comma 7), lettera c).

L'area individuata con la lettera b) può essere utilizzata per la realizzazione di funzioni pertinenziali (parcheggi, etc) .

PRESCRIZIONI: Cessione di porzione della particella 172 foglio n. 2 ad uso verde sportivo da definire con apposito atto.

Area ME 13 Via Berrettini- Castellina Scalo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento della struttura commerciale di ristorazione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria massima consentita mc. 300.

Area ME 14 Località Badesse

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura a servizi (negozi e uffici).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto a Piano Attuativo

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la realizzazione di una struttura con altezza fuori terra limitata a due piani, per una volumetria di mc. 4.500. All'interno del comparto dovranno essere individuati parcheggi pubblici pari a 40 posti auto, da cedere al Comune.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

CRITERI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: Considerata l'appartenenza dell'area alla testata sul Parco Fluviale dell'asse attrezzato dovrà osservare i criteri di progettazione che di seguito si riportano:

sistemazione a prati e giardini di gioco dell'area lungo il fiume, orditura regolare della fascia con percorsi secondari perpendicolari al fiume e alla pista ciclabile, l'area di ingresso dovrà essere sistemata a giardino disegnato e di gioco, alberature lungo il fiume e lateralmente i percorsi secondari pedonali, ridefinizione dell'area destinata ad attrezzature sportive (rispettare la perpendicolarità con il fiume e la ferrovia, realizzazione dell'edificio di progetto con sezione possibilmente terrazzata lato fiume, riqualificazione della vegetazione ripariale del fiume e dei fossi.

Area **ME 15** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di una struttura commerciale a servizi (attività di ristorazione)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto** **mediante Piano Attuativo**.

PARAMETRI URBANISTICI: è ammessa la realizzazione di una struttura ad un piano fuori terra con la possibilità di realizzare i locali di servizio parzialmente interrati, per una volumetria di 1.500 mc. All'interno del comparto dovranno essere individuati parcheggi, aree verdi e spazi di sosta.

Area **ME 16** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Riconversione di un immobile, già produttivo con variante. SUAP N. 58 PRG (P. 361), in **attività** commerciale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto** **a Piano Attuativo**.

PARAMETRI URBANISTICI: volumetria autorizzata con variante SUAP n. 58.

Area **ME 17** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Riconversione di un immobile, già produttivo con variante. SUAP N. 58 PRG (P. 363), in **attività** direzionale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento **diretto** **a Piano Attuativo**.

PARAMETRI URBANISTICI: volumetria autorizzata con variante SUAP n. 58.

Area **ME 18** Località **Rigoni**

PARAMETRI URBANISTICI: A seguito della razionalizzazione delle previsioni turistico-ricettive dell'UTOE di appartenenza, l'originaria previsione Prusst CE 12 è integrata con i seguenti parametri:

Albergo: volume massimo fuori terra 25.000 mc, oltre a 3.900 mc interrati: sono esclusi dal calcolo:

- eventuali vani interrati destinati esclusivamente a locali tecnici pari ad una volumetria massima di 900 mc;

- eventuali locali accessori all'albergo (magazzini, autorimesse e simili) con altezza interna non superiore a 2.40 m.

E' ammessa l'ubicazione al piano interrato di attrezzature sportive connesse all'albergo (centro benessere e palestra).

Altezza massima dell'intervento: 3 piani; **parcheggi pertinenziali non inferiori a mq. 60 ogni 100 mq. di SUN**; distanza dalla S.P. Colligiana 40 m.

Area di pertinenza: sistemazione a verde ed impianti sportivi esterni (piscina scoperta per una superficie coperta massima di mq. 2.000.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

FUNZIONI COMPATIBILI: All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra quelle previste nell'art. 34.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: **All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra quelle previste nell'art. 34.**

E' fatto obbligo di reperire all'interno del comparto una quantità minima di spazi pubblici, quali verde e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda (SUL), di cui almeno la metà (40 mq) destinati a parcheggi.

Zona 2 intervento 6

Verde di uso pubblico e parcheggi (art. 36).

Area **ME 19** Località **Montarioso**

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria massima prevista di mc 32.000, escluse le autorimesse interrate o fuori terra necessarie al rispetto degli standard di legge e di piano; altezza: 4 piani. Potranno inoltre essere realizzati ulteriori 1.500 mc. fuori terra per volumi tecnici e serre solari. Nella porzione interrato potrà essere realizzato un centro benessere (palestra, piscina, servizi ecc.) per un volume complessivo di 7.000 mc.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: progetto di insieme convenzionato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: sono a carico dei proponenti: la realizzazione degli interventi indicati

all'interno del comparto (viabilità e verde pubblico); la realizzazione del raccordo stradale con la Chiantigiana (a nord); gli oneri o la realizzazione del raccordo (a sud). come da convenzione stipulata. All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra quelle previste nell'art. 34.

E' ammessa la facoltà di realizzare posti auto ad uso dell'edificato nella struttura che verrà realizzata sotto la viabilità pubblica.

Area **ME 20** Località **Fontebecchi (area adiacenti i raccordi con la Si FI)**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento del polo terziario di Fontebecchi.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento **diretto convenzionato mediante Piano Attuativo.**

PARAMETRI URBANISTICI: piani 3 fuori terra con una volumetria massima di mc. 19.000 oltre ad un massimo 2 piani interrati per autorimesse e magazzini.

FUNZIONI COMPATIBILI: quelle previste nell'art. 34

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: i lottizzanti dovranno completare il raddoppio del raccordo con la SGC SI FI nel tratto sotto Berverde dall'intersezione con via Sardegna fino alla rotatoria di Fontebecchi. Detti lavori, che dovranno essere conclusi prima della fine lavori del comparto, saranno per il 50% a carico esclusivo dei lottizzanti stessi.

Art. 34 bis – Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento Ex Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento

Area **APC 2 Area ex Saporì** - Località **Fornacelle**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: recupero dell'area delle Industrie Riunite del Panforte per il riutilizzo a servizi (commerciale e direzionale) e residenze, secondo le prescrizioni di cui all'art. 55 del P.S.:

MODALITÀ DI . ATTUAZIONE: **Piano Attuativo piano complesso di intervento ex L.R. 1/05; il piano definirà i parametri urbanistici e le destinazioni.**

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria massima consentita pari alla metà del volume esistente legittimamente edificato e comunque per una quantità non superiore a 36.500 mc, di cui il 60% da destinare a servizi (commerciale e direzionale) ed il restante 40% a residenze.

Art. 35 – Aree per attività turistico-ricettive

1) Ai sensi dell'art. 55 del Piano Strutturale il Regolamento urbanistico disciplina le strutture ricettive esistenti e previste.

2) Per le strutture ricettive esistenti in complessi privi di valore storico è ammesso un incremento volumetrico del 10%;

3) Per gli edifici di valore storico è ammesso l'ampliamento del 10% della volumetria esistente a condizione che gli ampliamenti siano realizzati in aree confinanti fuori dall'art. 27 e con la prescrizione che siano interrate o seminterrate senza modifica della morfologia dei luoghi.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

Area **RE 6** Località **Villa San Luigi**

Il presente intervento è oggetto di specifica scheda norma.

Area **RE 7** Località **Pian del Casone**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Struttura ricettiva

PARAMETRI URBANISTICI: per la struttura esistente al Piccolo Castello è ammesso l'incremento della volumetria realizzata (pari a mc 12.060) fino al raggiungimento di un volume totale pari a mc 17.500.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento è ammissibile previo progetto esteso all'intera area individuata nella tavola 1/2.000 che preveda la demolizione delle strutture precarie e la sistemazione generale del complesso (parcheggi, eventuali attrezzature sportive, piscina, percorsi e zone alberate). Prima del rilascio di ulteriori permessi a costruire dovranno essere realizzate opere di mitigazione

ambientale e paesaggistica per il campo fotovoltaico realizzato.

5) Per i parcheggi a raso valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Per complessi architettonici di interesse storico e di dimensioni rilevanti, nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e senza aggiunte volumetriche, è ammessa la riconversione in strutture ricettive.

Art. 36 – Aree pubbliche per attrezzature e servizi

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche e ai servizi e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, sportive, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata individuate dal Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 66 del Piano strutturale.

1 bis) Sulle tavole del RU sono indicate, con specifica simbologia, le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni del presente articolo. Il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra non comporta variante al RU quando l'area o l'edificio interessati vengono utilizzate per strutture o finalità di tipo pubblico. In tal caso si dovrà dare atto di tale passaggio nella delibera comunale di approvazione del progetto.

1 bis) 1 ter) Per le nuove costruzioni da realizzare all'interno delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, le presenti norme non prescrivono parametri vincolanti lasciando alla progettazione delle opere la verifica del dimensionamento e dei contenuti funzionali specifici, nel rispetto comunque dei valori paesaggistici e della compatibilità figurativa. La valutazione di tale compatibilità è demandata alla Commissione Comunale per il Paesaggio.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni-destinazioni distinte in cartografia con apposita campitura distinguendo tra le aree e gli impianti esistenti e quelli di progetto.

aree a verde pubblico e sportivo; parcheggi pubblici: (P) attrezzature scolastiche (SC);

attrezzature di interesse comune C, e in particolare sono individuate:

chiesa (**CH**); cimitero (**CM**); ufficio pubblici, amministrativi e per la protezione civile (**AM**);

impianti tecnologici (T);

3) Le attrezzature per servizi in aree pubbliche possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, purché ne siano mantenute le finalità e siano osservate le norme per le attrezzature pubbliche.

4) Le aree a verde pubblico e sportivo sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi, e altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive e per le feste o sagre), attrezzature sportive strutturate quali campi da calcio, tennis, ecc. individuate nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme. Nelle aree a verde pubblico esistenti è previsto il mantenimento delle funzioni in atto; sono consentite le opere di manutenzione e adeguamento delle sistemazioni esistenti strettamente finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione delle funzioni in atto.

Le aree a verde pubblico e sportivo sono da distinguere in:

- aree a verde urbano (**VU**) esistenti o di progetto da realizzarsi tramite intervento diretto, attraverso la progettazione delle sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione, elementi di arredo e attrezzature leggere;

- aree a verde pubblico con attrezzature sportive (**VS**) esistenti o di progetto;

- parchi fluviali (**VF**) e aree di tutela naturalistica dei corsi d'acqua

4 bis) Nelle aree destinate a **VU** è possibile realizzare, chioschi e o gazebi da parte delle associazioni dei rioni; tali manufatti non potranno essere realizzati in muratura ma con materiali leggeri ed in sintonia con i luoghi, non dovranno alterare la morfologia del terreno se non per le opere strettamente necessarie a garantirne la statica, ogni manufatto non potrà superare la SUL massima di mq. 80 e l'altezza di mt. 4,5; per quanto riguarda il rispetto delle distanze si rimanda all'osservanza del Codice Civile e del Codice della Strada. Tali interventi dovranno preventivamente essere autorizzati dalla Giunta Comunale.

Per alcune di tali aree vengono di seguito dettate prescrizioni specifiche.

Area **VU 2** Località **Castellina Scalo**, via Grandi – via Di Vittorio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: spazio pubblico per la sosta, il gioco e le manifestazioni

all'aperto quali il mercato settimanale e le feste

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la sistemazione dell'area dovrà: prevedere un collegamento pedonale parallelo alla ferrovia per connettere i due ingressi; individuare l'area per le piazzole del mercato da trattare con idonea pavimentazione drenante e alberature, realizzare uno spazio giochi per bambini.

Area **VF 3** Località **Castellina Scalo**, area lungo il torrente Staggia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area suddetta come parco pubblico fluviale lineare.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà mantenere il carattere naturalistico dell'area senza modificare la morfologia del fosso, dei suoi argini e delle aree di golena; dovrà essere tutelata la vegetazione riparia eventualmente da integrare con essenze di specie autoctone. Gli interventi dovranno garantire l'accessibilità pubblica con un percorso continuo, con fondo di terra battuta o in ghiaietto da utilizzare anche come piste ciclabili, che colleghi i due ingressi (a nord la piazzetta antistante le case operaie della ex Puccioni e a sud in località Castiglioncello in corrispondenza del nuovo parcheggio. Tale percorso dovrà essere raccordato inoltre con la piazza della Stazione, utilizzando il sottopasso esistente.

Area **VF 4** Località **Badesse**, area lungo il torrente Staggia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area suddetta come parco pubblico fluviale lineare.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà mantenere il carattere naturalistico dell'area senza modificare la morfologia del fosso, dei suoi argini e delle aree di golena; dovrà essere tutelata la vegetazione riparia eventualmente da integrare con essenze di specie autoctone. Il progetto dovrà definire il tracciato della pista ciclabile raccordata con l'itinerario di progetto da Siena a Poggibonsi previsto dalla Provincia di Siena. Gli interventi dovranno garantire l'accessibilità pubblica e raccordarsi con i punti di accesso esistenti o previsti dal Regolamento urbanistico.

Area **VS 5** Località **Badesse**, via di Basciano

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: area sportiva attrezzata lungo il torrente Staggia.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: le costruzioni a servizio dell'area sportiva (locali di servizio e di ristoro, eventuali attrezzature sportive coperte) non potranno essere realizzate nella parte dell'area a rischio idraulico.

Area **VS 5bis** Località **Badesse**, via di Basciano

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: area sportiva attrezzata lungo il torrente Staggia

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: le costruzioni a servizio dell'area sportiva (locali di servizio e di ristoro, eventuali attrezzature sportive coperte) non potranno essere realizzate nella parte dell'area a rischio idraulico.

Area **VU 6** Località **San Martino**, area compresa tra San Martino e Tognazza

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area suddetta come parco pubblico.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà mantenere il carattere naturalistico dell'area senza modificare la morfologia del terreno con il solo inserimento di percorsi pedonali, illuminazione e aree di sosta. In corrispondenza di via Ferrini, intersezione con via delle Rose, è possibile prevedere un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere ceduta al Comune.

Area Zona 2 intervento 6

Verde di uso pubblico e parcheggi di cui all'area ME 18 del precedente art. 34.

L'area è costituita da un lotto di completamento a destinazione produttiva artigianale e/o industriale e

pertanto è disciplinato dall'art. 33, comma 4 delle NTA.

In alternativa a tale utilizzazione potranno essere realizzate aree pubbliche a verde e parcheggi allo scopo di integrare le aree a standard urbanistici del comparto ME18.

5) I parcheggi pubblici esistenti sono individuati con apposito perimetro nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme. I parcheggi di progetto sono individuati, oltre che dal perimetro, dalla sigla **P**, ad eccezione di quelli da ricavare all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e delle aree produttive artigianali e/o industriali di espansione, ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

5 bis) Per i parcheggi a raso, nell'ambito di tale articolo, valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Aree a verde urbano e parcheggi: il Regolamento urbanistico individua alcune aree con destinazione promiscua a parcheggio e verde urbano da realizzarsi in aree di espansione o comunque periferiche. I progetti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una superficie permeabile non inferiore al 75% e una adeguata sistemazione con alberature di alto fusto.

In particolare:

- nell'area adiacente ai centri commerciali di via Toscana e via Sandro Pertini potranno essere realizzati i parcheggi pubblici e di uso pubblico destinati a soddisfare le necessità dei centri commerciali e dell'adiacente centro sportivo. Potrà essere destinata a parcheggio una quota non superiore al 40% della superficie totale. Tali parcheggi dovranno essere articolati in lotti ciascuno di superficie non superiore a mq 2.000 e separato dagli altri da un'adeguata fascia di verde; le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con materiale drenante e alberate. La superficie non occupata dai parcheggi e dalla viabilità di servizio dovrà essere alberata e attrezzata con percorsi pedonali e spazi di sosta. In particolare dovrà essere alberata con piante di alto fusto la fascia a valle dell'insediamento commerciale lungo il raccordo verso la superstrada. L'assetto dell'area potrà essere modificato a seguito dell'approvazione di un progetto delle opere viarie (raccordo Siena Nord/palestra Costone/Montarioso) diverso da quello indicato negli elaborati grafici delle presenti norme.

- nell'area compresa fra via delle Nazioni Unite e la via Cassia potranno essere realizzati parcheggi di iniziativa privata o pubblica a servizio di attività esistenti.

7) Le attrezzature scolastiche (SC) sono destinate all'istruzione prescolastica e dell'obbligo per le quali lo standard minimo di 4,5 mq / ab è riferito nell'ambito delle presenti norme alla popolazione insediata nell'intero territorio comunale.

Le attrezzature scolastiche esistenti sono: scuola materna, scuola elementare, scuola media appositamente individuate nelle tavole 1/2000. Per tali zone è previsto l'intervento diretto articolato in manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio esistente.

Le nuove attrezzature scolastiche sono individuate nelle tavole 1/2000 (Badesse e Quercegrossa). Per tali zone sono previsti interventi di nuova edificazione con i parametri di cui all'art. 1 bis del presente articolo.

8) Le attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico, sociali, culturali, religiose, socio sanitarie, o comunque di interesse generale per la collettività.

Sono individuate con apposita campitura e distinte tra esistenti e di progetto nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico. Nelle attrezzature esistenti sono ammessi, attraverso intervento diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, eventuale ampliamento per esigenze strettamente connesse al mantenimento della funzione pubblica e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici esistenti; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso solo nell'ambito delle funzioni pubbliche di interesse comune sopracitate. I progetti relativi alle nuove attrezzature previste dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici del contesto e degli allineamenti esistenti e non potranno avere un rapporto di copertura superiore al 50%.

9) Le aree per attrezzature e gli impianti tecnologici sono destinate allo svolgimento delle attività esistenti e al loro potenziamento. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze e dovranno tenere conto delle leggi vigenti nelle rispettive materie. In tali zone il Regolamento urbanistico si attua per intervento diretto o con progetto unitario interessante l'intera area individuata nelle tavole in scala 1/2000 o 1/10000.

10) Le aree per residenze universitarie ('cu') sia esistenti che di previsione ('CU') dovranno essere dotate di un numero totale di "posti auto convenzionali" al meno pari al 50% del numero di posti letto disponibili, laddove per "posto auto convenzionale" è da intendersi un posto per autovettura (dim. 5,00 x 2,50 m), oppure due posti per motociclo (dim. posto moto 2,00 x 1,00 m).

Il totale dei posti per autovetture non potrà essere comunque inferiore al 30% dei posti letto disponibili. La restante percentuale di "posti auto convenzionali" potrà essere costituita da posti moto, ragguagliati nella misura di due posti moto per un posto auto.

Art. 37 – Attrezzature di interesse collettivo

1) Le presenti norme individuano con apposita campitura nelle tavole 1/2.000 le aree destinate alla realizzazione o conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale alla scala urbana e comprensoriale.

2) In tali zone le presenti norme si attua per intervento diretto o con progetto unitario interessante l'intera area individuata nelle tavole in scala 1/2.000 o 1/10.000. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche dovranno essere commisurati alle effettive esigenze e dovranno tenere conto delle leggi vigenti nelle rispettive materie.

3) Per le attrezzature esistenti in edifici o complessi privi di valore storico è ammesso un incremento volumetrico del 10%.

4) per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; è consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare (ad esclusione delle aree classificate come UP1); la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli; Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

5) Per alcune di tali aree vengono di seguito dettate prescrizioni specifiche:

Comparto CB 1

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Recupero dell'area ex Bertolli

DESTINAZIONE D'USO: direzionale, commerciale, servizi e residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI: volume massimo mc. 34.000, con possibilità di destinazione residenziale pari a mc. 17.000, altezza 3 piani fuori terra oltre un piano a pilotis per i posti auto pertinenziali.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO: intervento a Piano Attuativo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI Rimangono in essere gli impegni derivanti dalle convenzioni sottoscritte e quanto previsto dalla stessa variante 27.

Area CB 2 Località Castellina Scalo, località Nuovo Centro (già realizzato)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo.

DESTINAZIONI D'USO: edilizia residenziale sociale, residenza sanitaria assistita e attrezzature pubbliche.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI: volume massimo mc. 17.000.

Area CB 3 Località Castellina Scalo, località Nuovo Centro

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: è ammessa la riconversione dei fabbricati esistenti in struttura ricettiva (del genere bar, ristorante) e/o attrezzatura di interesse collettivo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: per l'edificio classificato V sono ammessi i soli interventi di cui al capo II; per l'edificio classificato CCA è ammessa anche la demolizione con ricostruzione in diversa posizione nel lotto previa approvazione di un piano di recupero esteso all'intera area che dimostri la compatibilità ambientale dell'intervento. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati

al di fuori del lotto nell'area pubblica adiacente (PR 1) secondo le indicazioni fornite dall'amministrazione e con convenzione per garantirne l'uso pubblico.
Eventuali realizzazioni di nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti sono soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 73 delle presenti Norme.

Area **CI** Località **Pian del Lago**, strada provinciale di Montemaggio

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: è confermato il Centro ippico di Pian del Lago.

Area **CV** Località **Monteresi**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento della clinica veterinaria esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: piano attuativo esteso all'intera area individuata nella tavola.

1/10.000 per la realizzazione di ulteriori scuderie, laboratorio di ricerca, fabbricato per ricovero attrezzi e parata per una SUL totale di mq 750 e un'altezza massima di m 5,00. In aggiunta a tali edifici ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia di Sun non superiore a mq 150.

Area **CX** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento del centro sociale e ricreativo.

DESTINAZIONE D'USO: edifici per funzioni culturali e ricreative, locali per manifestazioni e assemblee.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- un corpo di fabbrica principale destinato a sala polivalente avente le seguenti caratteristiche. SUL 320 mq. – Volume mc. 2240 – altezza massima h. 7,00

- un corpo di fabbrica secondario destinato a locali di servizio all'edificio principale da utilizzare come cucina, magazzino, locali tecnici, durante le varie manifestazioni organizzate dalle varie associazioni che usufruiranno dei locali. SUL 300 mq. – Volume 1150 mc. – altezza massima h. 3,80

- un edificio di collegamento con la struttura esistente destinata a servizi igienici – SUL 40 mq. – Volume massimo 160 mc. – altezza massima h. 3,80

Area **CL** Località **Colombaio**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento della clinica sanitaria esistente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

PARAMETRI URBANISTICI: possibilità di ampliamento per **SUN di mq 1000** **SUL 1.150 mq** e Volume mc. 4800 rispetto al progetto iniziale.

Area **L** Località **Badesse**, aree lungo la linea ferroviaria

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: area per attrezzature connesse con la viabilità, i trasporti e la logistica e per servizi all'edilizia, industriale e commerciale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto previo progetto di insieme di iniziativa pubblica o privata.

PARAMETRI URBANISTICI: Rapporto di copertura massimo 50% altezza massima m 9.

PRESCRIZIONE PARTICOLARI: l'intervento è soggetto alle limitazioni di cui all'articolo 73 delle presenti Norme, con l'impegno da parte della proprietà a predisporre a proprie spese il progetto esecutivo della messa in sicurezza idraulica dell'area nord delle Badesse. Deve inoltre essere ceduta al Comune l'area a verde pubblico al Castello di Monteriggioni.

Parco Attrezzato di Uopini

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: potenziamento dell'area attrezzata a verde pubblico per l'incontro, la sosta, le feste o il gioco come da specifiche norme di comparto.

Area CA Ex Cava Castellino 1

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: recupero dell'area di cava per la realizzazione di un campeggio.

INSERIMENTO AMBIENTALE: L'impianto deve essere realizzato anche attraverso modellamenti del terreno (piccoli terrapieni etc.) al fine di una migliore integrazione dello stesso con il particolare

contesto ambientale.

PARAMETRI URBANISTICI: All'interno dell'area potranno essere realizzati modesti volumi, con altezza massima in gronda di m. 4,50, per le strutture a servizio dell'attività (Reception, minimarket/bar, servizi igienici e docce).

Superfici: Corpo Servizi Comuni (ristorante, bar, servizi, etc.) mq. 500; Reception, direzione, infermeria, etc. mq. 200; Corpi servizi igienici: zona tende mq. 250; zona camper mq. 300, Impianti sportivi: Piscina mq. 350; Campo polivalente (tennis, basket, pallavolo); Piste ciclabili

- I Bungalow dovranno essere realizzati con materiali compatibili con i luoghi e congruenti con la Legge Regionale

- Le Cover Car potranno essere integrate con pannelli fotovoltaici

- La struttura sarà inoltre dotata di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria.

Art. 38 – Piazze e luoghi urbani da riqualificare

1) Il Regolamento urbanistico individua con apposito perimetro alcune piazze e spazi pubblici da riqualificare come luoghi centrali urbani.

2) I relativi progetti di iniziativa pubblica o privata dovranno tenere conto del contesto architettonico e ambientale e migliorarne le qualità anche attraverso la riduzione del traffico di attraversamento.

3) Valgono inoltre le seguenti indicazioni specifiche:

Area PR 1 Località Castellina Scalo, piazza della Stazione

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area e creazione di una piazza

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà individuare il sistema della circolazione e della sosta, le sistemazioni a verde e le pavimentazioni; potrà prevedere anche piccole attrezzature (quali bar, punto di ristoro, noleggio biciclette o simili) fino a una SUL massima di mq 150.

Area PR 2 Località Castellina Scalo, piazza Cristo Re

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà migliorare l'aspetto della piazza eliminando il traffico di attraversamento e il parcheggio e creando, con le pavimentazioni e gli elementi di arredo, uno spazio pedonale antistante la chiesa. Dovrà inoltre migliorare l'accessibilità pedonale da via 25 Aprile e dalle aree a monte.

Area PR 3 Località San Martino, via della Repubblica

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: riqualificazione dell'area.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà creare una piccola piazza, delimitando con le pavimentazioni e l'arredo le aree da destinare alla circolazione, alla sosta e ai percorsi pedonali.

Area PR 4 Località La Colonna

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: creazione di una nuova piazza con attrezzature e parcheggi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: in seguito allo spostamento dello svincolo della superstrada, il progetto dovrà riconfigurare l'intera area individuata nella tavola 1/2.000 seguendone le indicazioni di massima. Dovranno essere previsti: parcheggi alberati nella parte dell'area compresa fra la nuova rotonda e la via Colligiana; una nuova piazza pedonale nello spazio compreso fra l'edificio postale e il municipio; formazione di un piano utile seminterrato, come ampliamento del municipio con soprastante terrazza pedonale.

Area PR5 Località Belverde

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Creazione di una nuova piazza compresa tra la viabilità pubblica e l'area TU 24.

Art. 39 – Verde privato di pertinenza dell'edificato

1) Le presenti norme individuano le aree di valore ambientale e paesaggistico con riferimento alla forma urbana e gli spazi aperti interclusi all'edificato distinguendoli con apposita campitura in:

- verde privato di pertinenza dell'edificato

- verde privato in salvaguardia idraulica
- verde privato di pertinenza dell'edificato di valore storico e ambientale

2) Verde privato di pertinenza dell'edificato sono caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali. In tali aree dovranno essere mantenute le alberature di dimensione superiore a 20 cm di diametro, eventuali spostamenti potranno essere valutati di volta in volta in funzione della tipologia delle essenze e della valutazione paesaggistica.

Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle piscine, di parcheggi in green-pav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi di cui all'art. 48, comma 17 delle presenti norme, per una superficie non superiore a 8 mq. delle al vigente "Regolamento per la realizzazione di annessi per la conduzione di piccoli appezzamenti a destinazione ortiva nell'ambito del territorio comunale".

Sugli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e, nel caso di annessi precari comunque condonati ai sensi della normativa vigente la loro sostituzione con le tipologie degli annessi previste dal Regolamento di cui sopra.

3) Verde privato in salvaguardia idraulica in tali aree non sono ammesse modifiche morfologiche né realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo e qualsiasi altro intervento che possa essere di ostacolo al deflusso delle acque (muretti, recinzioni etc.).

4) Verde privato di valore storico e ambientale

Sono caratterizzate dalla presenza di sistemazioni di valore storico (giardini all'italiana o parchi) o sistemazioni idraulico-agrarie di particolare interesse paesaggistico o alberature di pregio naturalistico. Tali aree dovranno conservare o ripristinare l'assetto originario. Non è ammessa la realizzazione di piscine o altri manufatti. Per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo.

Art. 40 – Orti periurbani

1) Sono aree inedificate contigue agli insediamenti dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio.

2) In tali aree è consentita:

- la suddivisione in lotti delimitati da recinzioni vegetali;
- la realizzazione di percorsi pedonali interni accessibili dalla viabilità pubblica;
- la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali e dei liquami;
- la realizzazione di tettoia a sbalzo dell'altezza massima di mt. 2,00 con materiale compatibile con i luoghi comprensive e dotate di piattaforme e apposita rete scolane per la raccolta e smaltimento dei reflui (eventuali fosse biologiche) a protezione di cucce e similari.
- la realizzazione di depositi per ricovero attrezzi. per quanto sopra si rimanda al regolamento comunale sugli annessi.

Fermo restando che su di un singolo lotto non è possibile installare più di un manufatto, la dimensione massima del manufatto (tettoia o ricovero in legno) non potrà superare 12 mq. di superficie coperta.

In caso di cessazione dell'attività il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. registrato e trascritto a spese del richiedente.

Per altre disposizioni in merito a tali depositi per ricovero attrezzi si rimanda all'art. 48, comma 17 delle presenti norme.

Art. 41 – Impianti di distribuzione dei carburanti (DC)

Per la localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti si prescrive il rispetto dei seguenti criteri:

- localizzazione lungo le strade extraurbane principali o secondarie al di fuori di tutte le aree di pertinenza paesistica UP1;
- superficie coperta massima mq 150 di locali per gli uffici, magazzini e altri locali di servizio;
- altezza massima delle pensiline m. 5,50.

Nella realizzazione di nuovi impianti che ricadano all'interno di zone di classe 1 di tutela degli acquiferi è vietata la realizzazione di volumi interrati. In dette aree è parimenti limitata a 150 cm. dal piano di

campagna la possibilità di interrare le cisterne che dovranno essere opportunamente inserite all'interno di un contenitore a doppia protezione. La parte emergente dal suolo delle cisterne dovrà essere ricoperta con un rilevato al quale poter accedere con apposite rampe per lo scarico dei carburanti.

Per gli interventi di seguito elencati valgono le specifiche norme di zona:

Badesse - E' previsto un nuovo impianto di distribuzione carburanti sulla strada comunale di Basciano graficizzato nelle carte 1/2.000. L'impianto potrà essere dotato di:

- stazione di servizio per 700 mq di SUL disposta su due piani con altezza massima di ml 7,50 la volumetria non potrà comunque superare mc. 3250.

Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere firmata apposita convenzione con l'impegno alla cessione all'Amministrazione Comunale di un'area per la realizzazione di un impianto sportivo indicato nella cartografia n scala 1:2.000 con la sigla VS5 bis.

Tangenziale di Siena direzione Siena

E' previsto un nuovo impianto di distribuzione carburanti sulla tangenziale direzione Siena in prossimità della Galleria del Braccio. L'impianto potrà essere dotato di servizi all'automobile e all'automobilista per una superficie coperta non superiore a mq 150 con un'altezza massima di m 5,50.

Tangenziale di Siena direzione Firenze

E' previsto un nuovo impianto di servizio e distribuzione carburanti sulla tangenziale direzione Firenze in prossimità della galleria del Braccio. Lo stesso dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie massima coperta non superiore a 300 mq. per la realizzazione di strutture e/o manufatti per il ricovero del personale, la vendita dei prodotti petroliferi, l'attività di bar e ristorazione, l'esposizione e la vendita dei prodotti connessi ed altri servizi all'automobilista.
- strutture per informazioni turistiche nel limite massimo di 10 mq;

L'altezza massima dei manufatti e delle strutture coperte non dovrà superare i 4,50 ml.

Per tutti gli impianti di distribuzione di carburanti non sono computate ai fini della superficie coperta, le pensiline a copertura degli erogatori e le specifiche strutture tecniche necessarie per la erogazione dei prodotti ecocompatibili (quali metano e GPL – Gas Petrolio Liquefatto) nonché i servizi all'automobile (quali lavaggio auto, cabina Enel, ecc...);

Sono consentiti volumi interrati all'interno della proiezione dell'edificio sul terreno con altezza massima di mt:2.40 se compatibili con le classi di tutela degli acquiferi e con le zone di esondabilità; L'altezza massima delle pensiline esterne non può superare i 6,50 ml calcolati tra il piano di riferimento del terreno e l'intradosso;

I fabbricati da realizzare dovranno rispettare, oltre alle normative vigenti, anche le seguenti prescrizioni:

- Distanza minima dai confini ml 5,00;
- Distanza minima dal bordo della carreggiata stradale ml 10,00.

Sono escluse dal rispetto della distanza minima di ml 10 solo le strutture tecniche e di servizi connesse all'attività di distribuzione carburanti quali totem pubblicitario, palo reclamistico, pensiline, cartellonistiche prezzi, ecc.

L'area riservata a verde all'interno dell'impianto carburanti dovrà essere sistemata con essenze arboree ed arbustive autoctone e/o naturalizzate presenti nelle zone limitrofe.

Art. 42 – Aree di rispetto cimiteriale

1) Tali aree individuate in base al testo unico delle leggi sanitarie 27.07.34 n. 1265 e successive modifiche corrispondono ad una fascia di m 200 dalla cinta muraria del cimitero, ad eccezione del cimitero di Castellina Scalo e di Uopini per i quali la fascia di rispetto è ridotta rispettivamente a m 100 e a m 50.

2) All'interno delle aree di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o

l'ampliamento di quelle esistenti. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

All'intorno dei cimiteri è istituita un'area di rispetto nella quale valgono le disposizioni normative di tutela di cui all'art. 28 della Legge n° 166/2002.

Art. 43 – Aree agricole di frangia

- 1) Sono aree agricole di potenziale integrazione delle strutture urbane, già individuate dal Piano strutturale, la cui trasformazione non è prevista, o è prevista solo in parte, dal presente le presenti norme.
- 2) Sono distinte con apposita campitura nelle tavole del Regolamento urbanistico in scala 1/2000.
- 3) In tali aree sono ammesse l'agricoltura e l'orticoltura quando queste non comportino mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti, nonché trasformazioni irreversibili del terreno.
- 4) Non è ammessa la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti precari di servizio di cui al vigente Regolamento comunale per gli annessi ad uso deposito.

Art. 44 – Aree di pertinenza paesaggistica dei centri del Sistema urbano provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali

Le aree di pertinenza paesaggistica dei centri del Sistema urbano provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali (BSA) sono individuate nelle tavole scala 1:10000 del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico; il perimetro delle aree è stato reso conforme a quello rappresentato nell'atlante del PTC. La disciplina di tutela di tali aree, riferita all'art. 57 del Piano Strutturale, è così articolata:

1) Le aree di pertinenza paesaggistica (art. 13.12 del PTC) dei centri del Sistema urbano provinciale come definiti all'art. 11.3 comma 12 del PTC, sono le aree individuate nelle tavole in scala 1/10000 delle presenti norme con la sigla UPS, ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano strutturale. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolante, la viabilità storica e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici tra tessuto storico e contesto paesistico-ambientale. In particolare le alberature di pregio, isolate, a gruppi o a filari, individuate o non individuate nelle tavole delle presenti norme devono essere oggetto di tutela e conservazione.

a) Le funzioni compatibili sono:

- coltivazioni ortive e attività agricole in genere;
- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;
- verde attrezzato per attività ludiche ;
- nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzato a fini agricoli: residenza, attività agrituristiche e ricettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

b) Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo.

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'UP e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela.

c) La nuova edificazione è ammessa limitatamente ai casi seguenti:

- annessi agricoli e residenza agricola, da realizzarsi tramite Pmaa, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali, secondo le modalità attuative (Piano Attuativo) precisate all'art. 57 comma 3 e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento del manufatto nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del centro e della sua pertinenza;
- è ammessa inoltre la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 48 commi 15, 16, 17 nel rispetto dei criteri di cui al precedente capoverso e le piscine secondo la disciplina e le limitazioni contenute all'art. 67.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Ogni nuovo progetto di trasformazione non solo non deve alterare i luoghi, ma attuare processi di Riqualificazione.

All'interno dello stesso complesso rurale, seppur costituito da più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

2) Le aree di pertinenza (art. 13.13 del PTC) dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto come definiti all'art. 11.3 comma 13 del PTC, sono le aree individuate nelle tavole in scala 1/10000 delle presenti norme con la sigla UP1, ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano strutturale e, in coerenza con il PTC, corrispondenti ai seguenti aggregati:

Campo di Fiori (A); Casa Nuova (A); Bracciano (A); Poggiolo (A);

C.se S. Monti (A); Casabocci/Gavina/Colle (A);

Basciano (A);

Braccio (A);

S.ta Colomba (A); Colle Ciupi (A);

Scorgiano (A); Castiglioncello (A);

il Palazzetto (A); La Colonna (A)

appartiene a questi centri minori e aggregati anche il nucleo di Monteriggioni Castello (A Centro murato);

a) Le funzioni compatibili sono:

- coltivazioni ortive e attività agricole in genere;

- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;

- verde attrezzato per attività ludiche ;

- nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzato a fini agricoli: residenza, attività agrituristiche e ricettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);

- verde privato di pertinenza dell'edificato.

b) Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo.

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'UP e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela.

c) La nuova edificazione è ammessa limitatamente ai casi seguenti:

- annessi agricoli, da realizzarsi tramite Pmaa, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali, secondo le modalità attuative (Piano Attuativo) precisate all'art. 57 comma 3 e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento del manufatto nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo dell'aggregato e della sua pertinenza; il Piano Attuativo deve seguire il procedimento di valutazione di cui al comma 3 lett. d);

- è ammessa inoltre la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 48 commi 15, 16, 17, 18, nel rispetto dei criteri di cui al precedente capoverso e le piscine secondo la disciplina e le limitazioni contenute all'art. 67.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Ogni nuovo progetto di trasformazione non solo non deve alterare i luoghi, ma attuare processi di riqualificazione. All'interno dello stesso complesso rurale, seppur costituito da più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

d) Nell'area di tutela paesaggistica di Monteriggioni Castello (A Centro murato) sono mantenute valide tutte le funzioni e le previsioni esistenti e la disciplina di area è equiparata a quella dei BSA di cui al successivo comma 3 con la limitazione che qualsiasi nuovo intervento non deve risultare

visivamente percepibile da Monteriggioni Castello; non sono tuttavia ammessi gli interventi di cui all'art. 48 commi 15, 16 e 17, nonché piscine di nuovo impianto ma eventualmente recuperando vecchi fontoni;

3) Le aree di pertinenza (art. 13.14 del PTC) dei beni storico-architettonici (BSA) sono le aree individuate nelle tavole in scala 1/10000 delle presenti norme con la sigla UP1 e UP2, ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano strutturale e, in coerenza con il PTC, e corrispondenti ai seguenti beni con indicata la tipologia (ES = edificio specialistico; V = villa;):

Montauto (ruderi di castello ES), Castellare di M.te Maggio, (ES), Fioreta ES), Cerbaia (ES), Castagnoli (ES), Il Pozzo (V), Pod. Palazzo (ES), Scorgiano (Vx), Costa (ES), Riciano (ES), C. Bucci (ES); Chiocciola (V); Villa (V); Uopini (V); Spedaletto (V); M.te Arioso (V); Santonuovo (ES); Cappella Nagli (ES); Poggio (ES); Badia a Quarto (ES); S. Dalmazio (ES); M.te Celso (V); M.te Celso (V); Fungaia (V); Mugnano (ES); C. Cennano (ES); S.ta Colomba (V); C. Montebuono (ES); Montecagnano (V); S. Leonardo al Lago (ES); C. Bigazzi (ES); C. Vecchia (ES) Casone (V); Castel Petraia (ES); Castellino (ES); Castello (ES); Castiglionalto (ES); Cerbaia (ES); Cerreto (V); Colli (V); Gardina (V); La Muraglia (V); La Posta (V); M.no Bianco (ES); M.no della Staggia (A); Macialla (V); Mad.na della Neve (ES) Montenero (V); Pieve a Castello (ES); Pod. Castello (ES); Pod. Palazzo alle Frigge (ES); Pod. S. Giulia (ES); Poggio (ES); Prugliano (ES); Ripa (ES); Sensano (V); Stomennano (V), Villa Il Casone /C. Capita (V); V.la il Termine (V); V.la Parigini (V); V.la S. Luigi (V); Vignaglia (V); (V); Castellare di Quercegrossa (V);

a) Le funzioni compatibili sono:

- coltivazioni ortive e attività agricole in genere;
- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;
- verde attrezzato per attività ludiche ;
- nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzato a fini agricoli: residenza, attività agrituristiche e ricettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

b) Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo senza ampliamenti; ai soli fini del mantenimento del presidio ambientale sono previsti ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali (art. 17) di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno 3 anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, a case vacanze o affittacamere;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'UP e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela.

c) La nuova edificazione è ammessa limitatamente ai casi seguenti e nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14 del PTC:

- annessi agricoli, da realizzarsi tramite Pmaa, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali, secondo le modalità attuative (Piano Attuativo) precisate all'art. 57 comma 3 e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento del manufatto nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del BSA e della sua pertinenza; il Piano Attuativo deve seguire le procedure di cui alla successiva lett. d) seguendo il processo di valutazione concertata con la Provincia di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP;

- è ammessa inoltre la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 48 commi 15, 17, 18, nel rispetto dei criteri di cui al precedente capoverso e le piscine secondo la disciplina e le limitazioni contenute all'art. 67.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Ogni nuovo progetto di trasformazione non solo non deve alterare i luoghi, ma attuare processi di Riquilificazione.

All'interno dello stesso complesso rurale, seppur costituito da più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

d) Per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia da realizzare negli ambiti di pertinenza delle BSA è prescritta come condizione di ammissibilità la valutazione intesa come procedimento nel quale:

- il proponente illustra l'intervento;
- il Comune verifica l'ammissibilità di quanto proposto – avvalendosi della Provincia se trattasi di PAPMAA e del "Nucleo di valutazione" dello stesso Ente se trattasi di programmi aziendali con valore di PUA anche attraverso l'attivazione delle procedure di cui alla L.R. n. 10/2010 e s.m.ei. – ed infine emana gli atti conseguenti.

La valutazione dimostra:

- che l'intervento è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;
- che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della L.R. 1/2005 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissate dal P.S.;
- che la percezione del bene non è alterata;
- che l'intervento è conforme alla normativa vigente anche in relazione alla condotta del suolo. La valutazione costituisce parte integrante del PMAA con valore di PUA.

4) Le aree di pertinenza di aggregati a prevalente matrice agricola sono le aree individuate nelle tavole in scala 1/10000 delle presenti norme con la sigla UP3, ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano strutturale già elencati all'art. L8 comma 7 del PTC 2000 e corrispondenti ai seguenti aggregati: Abbadia a Isola (A); Acquaviva (A); Lornano (A); Il Cannuccio (A); Casa Nuova (A); Il Palazzetto (A);

a) Le funzioni compatibili sono:

- coltivazioni ortive e attività agricole in genere;
- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;
- verde attrezzato per attività ludiche;
- nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzato a fini agricoli: residenza, attività agrituristiche e ricettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

b) Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo.

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'UP e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela.

c) La nuova edificazione è ammessa limitatamente ai casi seguenti:

- residenze e annessi agricoli da realizzarsi tramite Pmaa, secondo le modalità attuative (Piano Attuativo) precisate all'art. 57 comma 3, in contiguità con i tessuti esistenti, con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente;
- è ammessa inoltre la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 48 commi 15, 16, 17, 18, nel rispetto dei criteri di cui al precedente capoverso e le piscine secondo la disciplina e le limitazioni contenute all'art. 67.
- parcheggi interrati a servizio dei nuclei storici o delle emergenze architettoniche. Tali parcheggi dovranno, previa valutazione complessiva dell'area, essere realizzati in forma accorpata per ciascun complesso immobiliare e in un'organica soluzione architettonica dotata di non più di 2 accessi o comunque del numero strettamente necessario in base alla specifica normativa vigente; non dovrà essere modificata l'altimetria originaria del terreno e la copertura dovrà prevedere il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle del terreno circostante.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale; la copertura potrà essere impermeabile, nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli, purché l'estradosso sia in legno o cannicci.

Ogni nuovo progetto di trasformazione non solo non deve alterare i luoghi, ma attuare processi di riqualificazione. All'interno dello stesso complesso rurale, seppur costituito da più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e

recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Capo IV – IL PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE

Art. 45 – Le infrastrutture della mobilità

1) Sono quelle definite all'art. 65 delle norme del Piano strutturale e comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto; le sedi ferroviarie.

2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.

3) Per ciò che riguarda la viabilità storica, individuata nella *Carta della periodizzazione dell'edificato e della rete viaria* del Quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 18 delle norme del Piano strutturale devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale.

Su tali strade, pubbliche o vicinali, dovrà essere inoltre garantita la libera percorribilità dei tracciati.

Eventuali variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra mondiale.
- a tutela e salvaguardia di tratti storici potranno essere approvati percorsi alternativi, di limitata lunghezza, per consentire il riutilizzo di immobili facenti parte del patrimonio edilizio esistente.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti e in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti
- allinearsi planialtimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

3 bis) il presente articolo recepisce e tutela il tracciato della Via Francigena, così come stabilito dal Consiglio d'Europa.

Il percorsi pedonali o ciclabili della Via Francigena, così come individuati nelle cartografie in scala 1:2000 e 1:10.000, non potranno essere modificati se non previa delibera del Consiglio Comunale. Gli stessi sono oggetto delle seguenti norme di tutela:

- non poter manomettere ogni e qualsiasi opera presente lungo il percorso quali muri a secco, terrazzamenti, edicole ecc.;
- non poter asfaltare o pavimentare con altro materiale se non quello preesistente con materiali simili allo stesso previa autorizzazione del Settore Assetto del Territorio e sentito il parere del Settore LL.PP.;
- divieto di apposizione di cartelli di divieto di accesso o limitazione del transito pedonale o ciclabile;
- divieto di nuove edificazioni nella fascia di 400 metri lungo il percorso (200 metri per parte), con l'unica eccezione per le zone classificate come centri urbani (art. 55 delle NTA del P.S.) attraversate dal percorso della Via Francigena e per gli interventi di riqualificazione che riducano eventuali volumetrie esistenti.

4) Negli elaborati grafici delle presenti norme sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti da potenziare o migliorare. Il tracciato definito in cartografia ha valore indicativo; tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali

opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato dovranno essere rivestiti con pietrame locale. Per tali tracciati stradali fino all'approvazione del progetto preliminare è prescritta una fascia di salvaguardia di metri 30 su ambo i lati del tracciato riportato nelle tavole delle presenti norme.

In particolare l'assetto planimetrico dello svincolo e dei raccordi Siena Nord, riportato nella tavola C8, potrà variare in seguito all'approvazione del progetto definitivo senza che ciò costituisca Variante al regolamento urbanistico.

5) Nelle tavole 1/2.000 il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura il verde di arredo stradale. Tali aree fanno parte della sede stradale e, senza abbattere eventuali alberature significative, potranno essere modificate per migliorare l'assetto viario, creare percorsi pedonali o ciclabili oltre che spazi per la sosta.

6) I percorsi pedonali o ciclabili di progetto, appositamente individuati nelle tavole 1/2.000 del Regolamento urbanistico costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici; la loro sezione minima nei tratti extraurbani è di m 1,5; saranno progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità anche ai portatori di handicap secondo la normativa vigente in materia. Il sottofondo sarà realizzato con sottofondo in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento o elementi autobloccanti nei percorsi a margine della viabilità carrabile. I tracciati riportati in cartografia hanno valore indicativo, la definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo-pedonali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri plano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo (stazioni di sosta, attraversamenti, etc.), in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

6 bis) L'Amministrazione comunale dovrà recepire con apposito atto la mappa dei sentieri del territorio da redigere a seguito di specifica schedatura comprendente anche il loro stato di manutenzione e percorribilità.

7) Le fasce minime di rispetto stradale, al di fuori dei centri abitati e salvo indicazione maggiore in cartografia, sono quelle definite ai sensi del Dpr 495/92 e smei in base alla classificazione stradale. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo. Per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti vale inoltre quanto prescritto al relativo art. 41. Non è inoltre ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 47, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m per ogni lato. Per gli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume; questi ultimi purché ammissibili in base alla classificazione di valore storico - architettonico.

8) Le aree ferroviarie sono quelle definite nella cartografia e per esse vale il rispetto della distanze prescritte dal Dpr 753/80 (30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia); di qualsiasi intervento di modifica del suolo e/o del soprasuolo deve essere preventivamente essere informato l'ente ferroviario.

Art. 46 – Linee per il trasporto energetico

1) La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dal Dpcm 23. 04.92 e smei.

2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche,

- aree di tutela paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale (UPS), dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche puntuali (UP1, UP2, UP3), centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali, fatti salvi i casi in cui particolari vincoli tecnico realizzativi o la natura dei terreni non consentano l'interramento.

Art. 47 – Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- aree di tutela paesaggistica, dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche puntuali (UP1, UP2, UP3), centri urbani e aggregati rurali minori, strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 m per lato.

Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m dagli edifici destinati ad ospitare persone.

All'interno dei centri del sistema urbano provinciale (UPS) l'art. 86 del decreto legislativo n. 259/2003 assimila, ad ogni effetto, tali impianti alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001, e tale assimilazione rende gli impianti di cui trattasi compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica delle diverse zone del territorio comunale (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 15.07.2010, n. 4557) potranno essere localizzati previa verifica (con ARPAT) a garanzia de nocumento alla salute delle persone.

TITOLO III – IL TERRITORIO APERTO

Capo I – LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 48 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole

1. Le aree produttive agricole, ai sensi dell'articolo 44 del Piano strutturale, comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2. L'utilizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche ed in particolare dalla L.R. Toscana n.1/2005 e dalla L.R. Toscana n. 30/2003 e smei.

3. Conseguentemente nelle aree agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

4. Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree.

5. Gli interventi ammissibili saranno consentiti solo previa considerazione dell'unità minima di intervento così come definita dall'art. 25 delle presenti NTA.

6. E' ammesso l'abbattimento di alberature puntiformi non caratterizzanti il sistema ambientale locale incompatibili con la struttura floristica tipica, assolvendo in tal modo alla disciplina d'ambito del PTC e del PIT, previa comunicazione scritta al Comune (pino domestico, abete, pini arizonici) e comunque non configurabile come secolari. Nel caso le alberature superino il diametro di 30 cm. o si configurino come un sistema vegetazionale organico dovrà essere richiesto il nulla-osta paesaggistico e tecnico, previa eventuale relazione botanica, con la previsione di reimpianto da effettuarsi con essenze tipiche locali; tale norma non si applica per alberi singoli appartenenti alle specie suddette.

9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 in base alla classificazione dei singoli edifici e secondo le modalità ivi stabilite.

10. ELIMINATO

11. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41 della L.R. Toscana n. 1/2005 ed esclusivamente nelle aree specificatamente indicate dal R.U.

12. La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa è fissata in 110 metri quadrati di superficie abitabile. L'eventuale realizzazione di autorimesse, deve essere prevista dal PMAA e

potranno essere realizzate, solo se interrato, sotto la proiezione del nuovo edificio o, laddove tale soluzione sia migliorativa con riguardo all'inserimento paesaggistico ed ambientale, nell'ambito dell'area di pertinenze del medesimo .

13. I materiali e gli elementi tipologici dei nuovi edifici, pur nel rispetto dello sviluppo della bio-edilizia e del perseguimento del risparmio energetico, dovranno essere compatibili e rispettosi della tipologia edilizia prevalente e caratterizzante la zona in cui si inseriscono.

14. La nuova costruzione di annessi agricoli (art. 4 reg. 5r Regione Toscana) è consentita agli IAP (IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PROFESSIONALE) previa presentazione del PMAA. Gli annessi dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici presenti nell'azienda e con materiali che consentano una corretta interazione nel tessuto esistente, tenendo conto che non è ammesso in nessun caso la modifica di destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti. Il cambio d'uso agricolo dell'immobile rende l'immobile stesso abusivo.

15. La nuova costruzione di annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime o eccedenti le capacità produttive aziendali (art. 5 reg. 5r Regione Toscana) è consentita a coloro che risultano iscritti alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e che possiedono una superficie agricola utilizzata (SAU) inferiore ai minimi e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

La costruzione di detti annessi agricoli è ammessa, previo rilascio del relativo permesso di costruire.

La superficie fondiaria minima necessaria per l'installazione di annessi non può essere inferiore ad ha. 1,00 e la dimensione degli annessi è commisurata alle capacità produttive dell'azienda e comunque non può superare la dimensione massima di 120 mq. di SUL, comprensiva di eventuali tettoie. Gli annessi debbono essere realizzati in legno, con copertura a una falda o a capanna, dotata di opere di fondazione strettamente necessarie alla regolarità statica del manufatto. L'installazione degli annessi è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzate con materiali plastici o metallici o di altra natura, eventualmente presenti sul fondo.

L'installazione dell'annesso è comunque consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite; in tal caso dalla superficie utile lorda dell'annesso di progetto deve essere detratta la SUL della costruzione già presente.

In caso di cessazione dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Tali strutture non dovranno essere visibili dalle viabilità principali, dai BSA (beni storici e architettonici puntuali) e da centri storici.

La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della L.R. 39/2000;
- aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati, art. 50 del R.U.;
- fasce di rispetto stradale;
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree ricadenti in classe I.3 e I.4 a pericolosità Idraulica elevata e molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali oppure ricadenti in aree a rischio idraulico molto elevato (P.4).

16. Annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditori agricoli (piccole produzioni agricole e attività amatoriali) (art. 6 reg. 5r Regione Toscana)

La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione di fondi in zona agricola da parte di soggetti è

consentita a condizione che la superficie coltivata sia superiore a 2.000 mq. La dimensione degli annessi è commisurata alle capacità produttive del fondo in relazione alle diverse tipologie colturali. La SUL di tali annessi è calcolata moltiplicando l'area di ciascuna coltura effettivamente praticata, espressa in ettari, per il coefficiente K di cui alla seguente tabella secondo la formula:

$Sul (mq) = C(ha) \times K$

Coltura (C)	Coefficiente (K)
- orto-floro-vivaistica	75
- vigneto e frutteto	65
- oliveto con più di 350 piante/ha	50
- oliveto e seminativo irriguo	35
- seminativo, sem. arborato, prato, prato irriguo	25

La dimensione massima ammissibile non può in nessun caso essere superiore a 40 mq. di SUL, comprensiva di eventuali tettoie. Gli annessi debbono essere realizzati in legno, con copertura a una falda o a capanna, dotata di opere di fondazione strettamente necessarie alla regolarità statica del manufatto. L'installazione degli annessi è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzate con materiali plastici o metallici o di altra natura, eventualmente presenti sul fondo.

L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite; in tal caso dalla superficie utile lorda dell'annesso di progetto deve essere detratta la SUL della costruzione già presente.

In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Tali strutture non dovranno essere visibili dalle viabilità principali, dai BSA (beni storici e architettonici puntuali) e da centri storici.

La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- sub sistema paesaggio del bosco ApB art. 41 del P.S.;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della L.R. 39/2000;
- aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati, art. 50 del R.U.;
- fasce di rispetto stradale
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree ricadenti in classe I.3 e I.4 a pericolosità idraulica elevata e molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali oppure ricadenti in aree a rischio idraulico molto elevato (P.4).

17. Le nuove strutture precarie

Le nuove strutture sono consentite per la conduzione di orti perurbani e per la conduzione di piccoli appezzamenti a destinazione ortiva", cioè per tutti quei piccoli manufatti temporanei realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie non superiore ad $\frac{1}{4}$ dell'area coltivata con un massimo di 12 mq., che si riducono a 8 mq. per le aree all'interno dei Centri del Sistema Urbano Provinciale art. 55 del Piano Strutturale, ed a 6 mq. per le aree pertinenziali delle abitazioni, da intendersi come superficie coperta (Sc del R.U.);
- altezza esterna massima dell'annesso non superiore a m. 2,50;
- forma regolare, preferibilmente rettangolare con il lato lungo disposto parallelamente alle curve di livello al fine di non alterare l'andamento naturale del terreno;
- realizzazione del manufatto in legno (o materiale similare"), garantendo comunque la tenuta sotto l'effetto degli agenti atmosferici (vento, neve ecc.); anche eventuali coloriture delle superfici del manufatto devono armonizzarsi con i colori del luogo; non è consentita l'impermeabilizzazione con guaine impermeabili, cemento o simili del piano di calpestio;
- gli annessi tra loro aggregati o comunque gli annessi facenti parte di una stessa area dovranno essere realizzati con lo stesso tipo di struttura e di materiale.
- per realizzare l'annesso sul limite della proprietà o comunque ad una distanza dalla stessa inferiore a m. 5 è necessario il permesso del confinante;
- per quello che concerne eventuali distanze dal bordo stradale l'annesso deve comunque rispettare

le seguenti distanze dalle strade veicolari:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Per quello che concerne eventuali distanze dal confine del lotto o da altri fabbricati l'annesso deve comunque rispettare la distanza di m. 5;

- è consentita l'aggregazione al massimo di due annessi, sul confine dei lotti, fra conduttori diversi confinanti. Nel caso di annessi in area libera per una superficie individuale di 12 mq è consentita una superficie complessiva massima di 20 mq.;

Tali strutture sono vietate nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico come TESSUTI STORICI art. 27 NTA delle aree del Castello di Monteriggioni, di Badia a Isola, di Santa Colomba di Strove e di Basciano e nelle aree golenali.

Nelle aree UP1 è consentita la realizzazione di annessi per la conduzione di piccoli appezzamenti a destinazione ortiva a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali.

La realizzazione degli annessi è concessa purché contribuisca alla buona e corretta manutenzione del fondo, finalizzata al perseguimento dell'obiettivo del P.S. della "conservazione integrata di tutti gli elementi del sistema insediativo di antica formazione e dei sistemi agrari a maglia fitta e a colture tradizionali", in particolare al recupero delle aree abbandonate, alla conservazione delle colture agrarie tradizionali, al mantenimento della maglia agraria esistente per evitare nuovi accorpamenti e semplificazioni del paesaggio agrario.

In caso di cessazione dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

A tale scopo dovrà essere inoltrata al Comune, settore Assetto del Territorio, una domanda firmata da un tecnico abilitato completa di cartografie, documentazione fotografica comprovante l'effettiva conduzione a orticoltura dell'appezzamento e finalizzate alla pratica paesaggistica ove necessaria oltre ad uno schema progettuale dell'annesso.

Per gli animali da cortile è consentito apporre contenitore appoggiati a terra con semplice comunicazione, mentre è soggetta ad autorizzazione la recinzione.

Gli interventi da realizzare a carattere amatoriale o strutture precarie devono essere congruenti con il sub-sistema funzionale di appartenenza senza alterare la struttura agraria.

Tutti gli interventi dovranno prevedere la sottoscrizione di atti unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso agricola delle strutture realizzate; e comunque l'impegno alla rimozione dei manufatti precari realizzato a scopo amatoriale ed altro al cessare delle necessità per le quali era stata richiesta. Tali prescrizioni valgono anche per tutte le autorizzazioni non scadute alla data di approvazione del presente regolamento.

Per gli animali da cortile è consentito apporre contenitore appoggiati a terra con semplice comunicazione, mentre è soggetta ad autorizzazione la recinzione.

Con l'applicazione del seguente comma si intende abrogato il vigente "Regolamento per la realizzazione di annessi per la conduzione di piccoli appezzamenti a destinazione ortiva nell'ambito del territorio comunale" approvato con Delibera del C. C. n. 58 del 23.10.2006, modificato con delibera C.C. n. 77 del 26.10.2007, modificato con delibera C.C. n. del 15.10.2008.

18. Le nuove strutture a carattere amatoriale sono consentite per il ricovero di cavalli o animali da cortile a scopo amatoriale. Le stesse potranno essere realizzate previa presentazione di un progetto che evidenzia le strutture ed i materiali da utilizzare, nel rispetto delle aree di tutela degli acquiferi di classe 1.

E' consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali e dei locali per la rimessa delle attrezzature, alimenti etc. e tettoie con strutture in legno coperte con materiale impermeabile ma rivestite con rampicanti o cannicci.

Le dimensioni dei box e delle tettoie potranno essere valutate all'interno del progetto; ogni box, non potrà essere superiore a mq 12 e complessivamente non essere superiore a 60 mq di SUL, mentre la rimessa per le attrezzature non potrà eccedere mq. 40 e l'altezza di m 2,40.

Tali strutture non dovranno essere visibili dalle viabilità principali e da emergenze architettoniche puntuali e centri storici. Il materiale di costruzione dovrà essere in legno non colorato, la recinzione in paleria di castagno o essenza forte .

Il tutto improntato alla massima semplicità e decoro e nel rispetto dei luoghi.

L'installazione di detti ricoveri è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente si impegna a rimuovere la struttura al cessare delle necessità per le quali era stata richiesta.

Queste strutture di tipo amatoriale sono comunque vietate all'interno delle seguenti aree:

- aree boscate o assimilabili al bosco ai sensi della L.R. n. 39/2000;
- all'interno del SIR Montagnola Senese per la parte ricadente all'interno del Subsistema ambientale "Rilievi della struttura appenninica/Paesaggio del bosco" (art. 41 del P.S.), mentre nelle restanti aree ricomprese nel SIR la sostenibilità dell'intervento deve essere verificata attraverso opportuna Valutazione di Incidenza contenente un adeguato ed aggiornato quadro conoscitivo della zona interessata;
- nelle aree di rispetto stradale e ferroviario;
- nelle aree di rispetto cimiteriale;
- nelle aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica;
- nelle aree ricadenti in classe I.4. e I.3 di pericolosità idraulica e comunque nelle aree comprese entro il limite di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

19. CANILI PRIVATI

1) Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di box per il ricovero dei cani (canili privati).

2) I canili privati devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno.

3) La realizzazione di canili privati è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- tessuti storici;
- centri urbani compreso le zone destinate ad uso ortivo;
- riserva naturale e SIR. Si può superare tale divieto con il nulla-osta relativo alla valutazione di incidenza ambientale;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree di salvaguardia con inedificabilità assoluta limitatamente ai manufatti che comportino l'esecuzione di opere murarie;
- aree dei parchi fluviali e torrenti ;
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree ricadenti in classe I.3 e I.4 a pericolosità Idraulica elevata e molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 44.

4) E' consentita, al di fuori dei centri abitati, la costruzione di box per il ricovero dei cani (canili privati). I box dovranno essere posti ad una distanza non inferiore di 30 metri dalle strade pubbliche (comprese anche le strade vicinali di uso pubblico) e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.

I box non dovranno essere messi in nessun caso in comunicazione diretta con eventuali locali di abitazione.

Ogni box dovrà avere una dimensione massima di metri 4,00 x 2,00, un'altezza di ml. 2,00 e potrà consentire il ricovero di due cani. Il box dovrà essere per metà realizzato chiuso su tre lati con struttura in legno su supporti metallici e coperto da pannelli in legno naturale trattato, mentre l'altra metà (priva di qualsiasi tipo di copertura) dovrà essere delimitata dalla sola rete elettrosaldata in acciaio inox zincato.

I pavimenti, su sottofondo in C.L.S., dovranno avere una pendenza minima che consenta lo scolo delle acque di lavaggio e dovranno essere realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfettabili. Ogni box dovrà essere fornito di griglie o bocchette di scolo per il drenaggio delle acque di lavaggio che dovranno essere collegate alla pubblica fognatura o in assenza dovrà essere richiesta regolare autorizzazione agli scarichi fuori fognatura. Tali griglie o bocchette dovranno essere conformate in modo tale da non arrecare danno agli animali e munite di dispositivo antiratto.

All'interno dei box potranno essere collocate cucce in legno adeguate alle dimensioni dell'animale. E' consentito un numero massimo di n. 10 box di cui non più di 5 contigui. I box comunque

dovranno rispettare sia le norme del Regolamento Comunale per la tutela degli animali, sia la l.r. 43/1995 "Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo" e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatte salve le eventuali diverse e/o specifiche disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e/o negli atti di governo del territorio di cui alla l.r. 1/2005.

Resta inteso che i box non costituiscono volume urbanistico e non possono essere convertiti per altri usi ma dovranno essere tempestivamente rimossi nel caso vengano meno le necessità di utilizzo.

E' fatto obbligo al Gestore del canile privato di adottare adeguati sistemi di insonorizzazione e di limitazione dell'impatto acustico eventualmente prodotto dal canile.

20. INTERVENTI DI SISTEMAZIONI ESTERNE

In tutte le zone a prevalente funzione agricola, per i parcheggi a raso le coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante o pannelli fotovoltaici colorati con tonalità simili al laterizio o comunque in sintonia con lo stato dei luoghi, ad esclusione delle aree classificate come UP1.

Gli interventi sul suolo dovranno tutelare nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (cigionamenti, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari, ecc.). In particolare la viabilità storica (comprensiva della morfologia dei tracciati e delle sezioni stradali, degli elementi di arredo e di contenimento: siepi, alberature e recinzioni) costituisce elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto deve essere rigorosamente mantenuta. Le eventuali modifiche o nuovi interventi eventualmente necessari dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi e adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente e agli aspetti naturali del luogo.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove esse ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche, sono soggette alla disciplina vigente in materia nonché alle prescrizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

21. RECINZIONI

Nel territorio rurale è consentita la recinzione delle aree private limitatamente al solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare secondo le modalità riportate all'art. 20 25, 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 della proprietà, il tutto secondo le modalità riportate all'art. 19.

In territorio aperto sono vietate nuove recinzioni. In caso di documentata necessità è ammessa la recinzione di appezzamenti di terreni agricoli e boschivi da realizzare esclusivamente con materiali naturali (legno non trattato o siepi) a mezzo di pali (preferibilmente di castagno) infissi semplicemente al suolo, privi di cordonature continue alla base, e collegati tra loro con traverse anche metalliche di piccolo diametro opportunamente distanziate.

Sono fatte salve le recinzioni funzionali alle attività economiche di allevamento (bovini, suini, ovini etc.) svolte in maniera continuativa da aziende agricole regolarmente iscritte e quelle necessarie alla tutela delle produzioni agricole di qualità, con particolare riferimento agli impianti di vigneto specializzato, poste in adiacenza delle zone boscate. Tali recinzioni devono consentire il passaggio di animali di piccola taglia (lepri, scoiattoli, etc.).

Le recinzioni 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. Esse devono prevedere varchi di accesso almeno ogni 500 metri tali da consentire il tempestivo transito dei mezzi antincendio e del personale di soccorso in caso di incendi.

Le recinzioni non possono avere l'altezza massima superiore a ml. 1,80.

22) La fattibilità degli interventi deve essere verificata nella "Tabella di fattibilità per il territorio aperto."

Art. 49 – Classificazione delle aree produttive agricole

1) Il territorio agricolo/forestale è suddiviso, sulla base della classificazione delle specifiche capacità

d'uso, degli aspetti morfologici e ambientali, delle potenzialità di trasformazione, nelle seguenti zone:

- aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati;
- aree agricole dei ripiani travertinosi;
- aree agricole delle colline argillose-sabbiose-ciottolose e del sistema insediativo Cassia/Chiantigiana;
- aree agricole della struttura appenninica.

2) Ai sensi dell'articolo 44 del Piano strutturale le aree agricole di cui al punto precedente sono articolate in base alla tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga), corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di capacità decrescente, soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque.

Nelle aree a maglia fitta, o a colture tradizionali, deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; è inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Nelle aree a maglia fitta la realizzazione di annessi agricoli aziendali e di quelli per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è consentita solo nel caso di dimostrata indisponibilità di altre aree.

Nelle aree a maglia media deve essere garantita la tutela della condizione attuale – risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree – evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

Nelle aree a maglia larga, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria, devono prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

Indipendentemente dalla tessitura agraria (maglia fitta, media o larga) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), 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 ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Per tutti gli ambiti dei seminativi, la conservazione delle piantate residue è oggetto privilegiato dei Pmaa, che dovranno individuare quelle esistenti di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

3) Nelle aree sopra elencate si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 50 – Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 51 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico e distinte in:

- a maglia media
- a maglia larga.

2) Le funzioni compatibili e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito elencate:

- attività agricola ai sensi della L.R. 1/2005;
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile ai fini agricoli;
- realizzazione di posti auto pertinenziali a raso;
- attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende;
- attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali;

Previa approvazione del Pmaa è consentita la nuova edificazione di annessi agricoli solo per le aziende la cui SAU ricada almeno per l'80% in questo tipo di area o UTOE e solo nell'ambito dei centri aziendali esistenti ad eccezione di quelli classificati di RV o V nelle schede del patrimonio edilizio esistente. Le attività di allevamento comportanti la realizzazione di opere quali recinzioni e/o ricoveri sono consentite solo agli IAP .

2bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono fatte salve funzioni e destinazioni d'uso diverse dalle precedenti, purchè esistenti alla data del P.S., a titolo esemplificativo si individuano i pubblici esercizi quali: ristoranti, trattorie e locande. Gli interventi ammessi su tali immobili sono quelli previsti dalla normativa del patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione dell'edificio.

3) I nuovi annessi dovranno avere forma semplice a pianta rettangolare con dimensioni commisurate alla capacità produttiva del fondo.

Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata.

3 bis) Non può essere realizzato nessun intervento tra quelli previsti al precedente art. 48, ovvero annessi per aziende inferiori ai minimi, per carattere amatoriale o strutture precarie e per orti.

La localizzazione dell'annesso dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica); al fine di ridurre l'impatto visivo dovranno sfruttare la eventuale presenza di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

4) Nell'area di Pian della Bufalaia gli interventi di carattere agronomico da realizzare previo Pmaa (quali eventuali suddivisioni in campi predisposti per le rotazioni colturali, ecc.) dovranno tendere a ridurre la semplificazione della maglia e del paesaggio agrario, anche attraverso l'introduzione di siepi alberate lungo i fossi di scolo laterali.

5) Le aree di Pian della Bufalaia destinate a "aree di espansione e casse di laminazione" come meglio indicato nella cartografia in scala 1:10.000, ai sensi dell'art. 37 del Piano strutturale, sono poste sotto il vincolo di non edificazione per motivi idraulici e idrogeologici; vi sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la classificazione di valore architettonico e ambientale nel rispetto delle prescrizioni di cui al titolo II delle presenti norme.

6) Le impermeabilizzazioni del suolo non potranno superare, oltre agli edifici, l'area corrispondente a quella di rigiro dell'edificio residenziale per lo spessore di m 1,00.

7) L'area individuata in Loc. Magia potrà mantenere le strutture presenti.

Art. 51 – Aree agricole dei ripiani travertinosi

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 52 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico e distinte in:

- a maglia fitta a coltura tradizionale;
- a maglia media;
- a maglia larga.

2) Le funzioni compatibili sono:

- attività agricola ai sensi della L.R. 1/2005
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile ai fini agricoli;
- realizzazione di posti auto pertinenziali a raso;
- attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro e di vendere prodotti agricoli anche di altre aziende
- attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali.

2bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono fatte salve funzioni e destinazioni d'uso diverse dalle precedenti, purchè esistenti alla data del P.S., a titolo esemplificativo si individuano i pubblici esercizi quali: ristoranti, trattorie e locande. Gli interventi ammessi su tali immobili sono quelli previsti dalla normativa del patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione dell'edificio.

3) Nel rispetto delle condizioni di cui alla L.R. 1/2005 e previa approvazione del Pmaa è consentita la nuova edificazione di residenze agricole e annessi in contiguità con i centri aziendali esistenti o posizionandole in aree limitrofe ai nuclei consolidati, assicurando la conservazione dell'impianto originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (viali alberati, pertinenze ecc.) evitando l'introduzione di nuove separazioni fisiche quali recinzioni e muretti.

4) Le nuove residenze dovranno essere realizzate con superficie utile netta non superiore a mq.110, di superficie abitabile secondo la tipologia tradizionale (volume compatto di forma semplice, alto 2 piani con copertura continua a capanna o padiglione e materiali e finiture tradizionali. I nuovi annessi dovranno avere forma semplice a pianta rettangolare con dimensioni commisurate alla capacità produttiva del fondo.

4bis) Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata.

4 ter) Possono essere realizzati interventi tra quelli previsti al precedente art. 48, ovvero annessi per aziende inferiori ai minimi, le strutture a carattere amatoriale, le strutture precarie e per orti.

4 quater) le attività di allevamento eccedenti l'attività amatoriale e comportanti la realizzazione di opere quali recinzioni e/o ricoveri sono consentite solo agli IAP.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica) al fine di minimizzare i movimenti di terra, e ridurre l'impatto visivo sfruttando l'eventuale presenza di dislivelli naturali, di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto

con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

5) Nell'area di Abbadia a Isola gli interventi di carattere agronomico da realizzare previo Pmaa (quali eventuali suddivisioni in campi predisposti per le rotazioni colturali, ecc.) dovranno tendere a ridurre la semplificazione della maglia e del paesaggio agrario, anche attraverso l'introduzione di siepi alberate lungo i fossi di scolo laterali.

Art. 52 – Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia/Chiantigiana

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 53 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico e distinte in:

a maglia fitta a coltura tradizionale a maglia media.

2) Le funzioni compatibili sono:

- attività agricola ai sensi della L.R. 1/2005;
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile ai fini agricoli.
- realizzazione di posti auto residenziali a raso;
- attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro e di vendere prodotti agricoli
- attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento e cura degli animali;

2bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono fatte salve funzioni e destinazioni d'uso diverse dalle precedenti, purchè esistenti alla data del P.S., a titolo esemplificativo si individuano i pubblici esercizi quali: ristoranti, trattorie e locande. Gli interventi ammessi su tali immobili sono quelli previsti dalla normativa del patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione dell'edificio.

3) Nel rispetto delle condizioni di cui alla L.R. 1/2005 e previa approvazione del Pmaa è consentita la nuova edificazione di residenze agricole e annessi in contiguità con i centri aziendali esistenti o posizionandole in aree limitrofe ai nuclei consolidati, assicurando la conservazione dell'impianto originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (viali alberati, pertinenze ecc.) evitando l'introduzione di nuove separazioni fisiche quali recinzioni e muretti

4) Le nuove residenze agricole, nelle aree UP3 secondo i dettami di cui al precedente art. 44, dovranno essere realizzate con superficie utile netta non superiore a mq 110, abitabile, secondo la tipologia tradizionale (volume compatto di forma semplice, alto 2 piani con copertura continua a capanna o padiglione e materiali e finiture tradizionali. I nuovi annessi dovranno avere forma semplice a pianta rettangolare con dimensioni commisurate alla capacità produttiva del fondo.

4bis) Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura

sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata.

4 ter) Possono essere realizzati interventi tra quelli previsti al precedente art. 48, ovvero annessi per aziende inferiori ai minimi, le strutture a carattere amatoriale, le strutture precarie e per orti.

4 quater) le attività di allevamento eccedenti l'attività amatoriale e comportanti la realizzazione di opere quali recinzioni e/o ricoveri sono consentite solo agli IAP.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica) al fine di minimizzare i movimenti di terra, e ridurre l'impatto visivo sfruttando l'eventuale presenza di dislivelli naturali, di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

5) Nell'area di Gallozzole, compresa tra la strada Chiantigiana a est, la strada comunale di Selvolini a sud e a ovest e il confine comunale a nord, è ammesso il superamento dei limiti di posti letto per attività agrituristiche e fino ad un massimo di 80 posti letto ai sensi della Variante al Prg n. 32/2001.

Art. 53 – Aree agricole delle strutture appenniniche

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 54 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico e distinte in:

a maglia fitta a coltura tradizionale a maglia media radure interne al bosco.

2) Le funzioni compatibili sono:

- attività agricola ai sensi della L.R.1/2005

- residenza stabile e/o temporanea nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile ai fini agricoli.

- realizzazione di posti auto pertinenziali a raso;

- attività agrituristiche nel patrimonio edilizio esistente con la possibilità di organizzare attività collaterali e di ristoro e di vendere prodotti agricoli

- attività di piccolo allevamento e cura degli animali previa verifica di sostenibilità attraverso la valutazione d'Incidenza nelle aree interessate dal SIR Montagnola Senese.

2bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono fatte salve funzioni e destinazioni d'uso diverse dalle precedenti, purchè esistenti alla data del P.S., a titolo esemplificativo si individuano i pubblici esercizi quali: ristoranti, trattorie e locande. Gli interventi ammessi su tali immobili sono quelli previsti dalla normativa del patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione dell'edificio.

3) Nel rispetto delle condizioni di cui alla L.R. 1/2005 e previa approvazione del Pmaa è consentita la nuova edificazione di residenze agricole e annessi in contiguità con i centri aziendali esistenti.

4bis) Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq potranno essere realizzati in legno o in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata.

4 ter) Possono essere realizzati interventi tra quelli previsti al precedente art. 48, ovvero annessi per aziende inferiori ai minimi, le strutture a carattere amatoriale, le strutture precarie e per orti, nel rispetto della struttura agraria dell'UTOE. Tali interventi sono pertanto ammessi nel sub sistema ambientale del paesaggio dell'appoderamento "ApA.

Nelle aree interessate dal SIR (Montagnola Senese) dovrà essere redatta apposita valutazione di incidenza, sulla quale dovrà esprimersi l'ente competente.

4quater) le attività di allevamento eccedenti l'attività amatoriale e comportanti la realizzazione di opere quali recinzioni e/o ricoveri sono consentite solo agli IAP; nelle aree interessate dal SIR Montagnola Senese la sostenibilità degli interventi deve essere verificata attraverso la Valutazione d'Incidenza.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica) al fine di minimizzare i movimenti di terra,

e ridurre l'impatto visivo sfruttando l'eventuale presenza di dislivelli naturali, di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature potranno essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

5) Nelle radure interne al bosco possono essere realizzati gli interventi di cui al precedente comma 4 ter ad esclusione degli annessi per aziende inferiori ai minimi.

Art. 54 – Annessi rurali per superfici aziendali inferiori ai minimi ELIMINATO

Art. 55 – Le aree per allevamenti intensivi e trasformazione prodotti agricoli

1) Il Regolamento urbanistico conferma gli impianti per l'allevamento avicolo intensivo e per la macellazione e lavorazione di carni esistenti a sud di Pian del Casone e in località La Posta (via Cassia) e l'immobile per la trasformazione dei prodotti agricoli posto in Loc. Colonna.

2) Tale aree non potranno essere destinate ad altre attività produttive di tipo industriale o artigianale.

3) parametri urbanistici per gli immobili di Pian del Casone e in Loc. La Posta:

- Rc max. 50%;

- Altezza non superiore a mt. 7,50 dal piano di campagna salvo per l'installazione di impianti tecnologici;

- Distanze minime dai confini: m. 5

- Per la distanza dalla Cassia valgono le norme del Codice della Strada.

Art. 56 – Serre

È consentita l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi caratteristiche costruttive di manufatti precari come previsto dalla normativa vigente.

Art. 57 – Il Programma di miglioramento agricolo ambientale (Pmaa)

1) Il programma di miglioramento agricolo ambientale (Pmaa) è necessario nei casi previsti dalla L.R. 1/2005 e smei e dal presente Regolamento urbanistico. I contenuti e le finalità del programma di miglioramento agricolo ambientale sono quelli definiti dalla L.R. 1/2005 e dal Regolamento Regionale di attuazione n. 5/R del 9 febbraio 2007. Tra l'altro, esso deve descrivere:

gli edifici esistenti con specifica della ubicazione, destinazione, volume singolo e complessivo, caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, stato di conservazione e classificazione degli edifici contenute nelle schede della *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente*;

lo stato dei luoghi in ordine a allineamenti arborei e arbustivi, individui arborei segnaletici, individui arborei monumentali, le formazioni di argine o golena, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci, ecc.) e loro stato di conservazione, manufatti e opere d'arte di valore storico testimoniale, viabilità rurale.

Dovranno essere distinti edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

2) Il programma degli interventi previsti, in coerenza con gli indirizzi del Piano strutturale e delle presenti norme, deve specificare, tra l'altro:

la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;

le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;

Gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione alle aree di pertinenza fluviale, ai boschi riparali e alle aree golenali;

gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;

la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano strutturale;

le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita e di lavoro e della produzione.

Deve inoltre indicare i tempi di attuazione e le fasi in conformità alla normativa regionale in vigore.

3) Il PMAA ha sempre valore di Piano Attuativo in caso di nuova edificazione di abitazione rurale. Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli, solo nel caso in cui gli stessi siano previsti, all'interno delle aree di pertinenza degli aggregati di valore storico architettonico perimetrato dal Piano Strutturale e derivanti dalla normativa del PTC.

L'approvazione del PMAA costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi.

Il PMAA ha durata decennale, può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali ovvero per cause di forza maggiore regionale.

I contenuti sono quelli indicati previsti dalla normativa vigente.

La realizzazione del PMAA è garantita da apposita convenzione da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune.

La convenzione deve contenere gli impegni dell'imprenditore previsti dalla normativa regionale vigente.

Il cambio di destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali non può essere modificata nei termini temporali previsti dalla normativa regionale.

Art. 58 – Agriturismo

1) Nel rispetto delle finalità espresse dalla legislazione vigente, l'attività agrituristica viene disciplinata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

2) L'attività agrituristica può essere svolta esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, ecc., che devono comunque rimanere attività principali.

3) L'attività agrituristica dovrà garantire, nella utilizzazione del patrimonio edilizio rurale, il rispetto dei materiali costruttivi tipici, le tipologie, gli elementi architettonici e decorativi originari con esclusione di tipologie riferibili a monocalci; la realizzazione delle opere e degli impianti di pertinenza dei fabbricati ad uso agrituristico e delle aree per l'agricampeggio dovrà garantire il loro corretto inserimento nel paesaggio, un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e di dotazione idrica. A tal fine sono da rispettare, sulla base della classificazione di valore architettonico-ambientale, le disposizioni di cui al capo II del titolo II delle presenti norme e al successivo art. 59 (Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni).

Art. 59 – Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni

1) Al fine di assicurare un adeguato rapporto tra edificato storico preesistente ed eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici recenti (residenze e/o annessi), consentite dalle norme del Regolamento urbanistico, ricadenti nell'ambito di edifici storici di valore architettonico-ambientale (V) e di rilevante valore architettonico-ambientale (RV), o nelle Aree di pertinenza paesistica UP secondo le limitazioni di cui all'art. 44 delle presenti norme, con particolare riferimento a quelli ricadenti in zona agricola, si formulano i seguenti criteri:

- la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del tessuto, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

- i nuovi edifici dovranno avere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo; dovranno inoltre essere contestualizzati con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne, evitando l'uso di archetti ribassati in mattoni, cantonali e/o fasce e rivestimenti in muratura a vista e/o bozze di pietra, di ringhiere e/o recinzioni in ferro battuto ecc.;

- sono da evitare i terrazzi e le tettoie a sbalzo le logge con pilastri in cemento armato, le scale

esterne con parapetto in cemento armato privilegiando pur nella loro interpretazione quegli elementi che caratterizzano l'edilizia tradizionale rurale locale;

- non è ammesso l'uso di materiali, anche di finitura, non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande, porte e ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in porfido, elementi di arredo e parapetti in cemento armato;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; la introduzione di nuovi elementi di arredo esterni quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso rurale principale;
- utilizzare piazzali, accessi e viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Capo II – LE AREE NATURALI

Art. 60 – Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali

1) I corsi d'acqua comprendono tutte le aree e le incisioni fluviali in regime di piena ordinaria. Sono caratterizzati dagli assetti geomorfologici propri degli ambiti perifluviali nonché dagli aspetti vegetazionali e paesistici connessi con la prossimità di un corso d'acqua. Rivestono valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e pertanto al loro interno devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- il segno geografico nel suo assetto geometrico ed ecologico;
- le formazioni arboree di riva e di golena quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;
- la qualità delle acque così come definita all'art. 29 delle norme del Piano strutturale;
- le opere idrauliche e i loro manufatti (eventuali arginature longitudinali o trasversali, briglie, ecc.) anche se danneggiati. L'accessibilità pubblica.

2) All'interno di dette aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- tombatura, scavi e rinterri e opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito fluviale;
- guadi, sottopassi e botti per l'attraversamento dei corsi d'acqua da parte della viabilità pubblica o di uso pubblico, opere che sono invece ammesse nel caso di viabilità campestre purché non riducano la capacità di deflusso in regime di piena;
- estrazione di materiali inerti ad eccezione di quella necessaria per interventi pubblici di difesa e sistemazione idraulica.

3) All'interno di dette aree sono consentiti i seguenti interventi:

nuova costruzione o ricostruzione di ponti o passerelle senza che ciò comporti la riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua;
realizzazione di opere di sistemazione strettamente necessarie per la messa in sicurezza di manufatti esistenti (ponti, molini, ecc.) e per la difesa dall'erosione spondale;
gli interventi sugli edifici esistenti di cui al capo II del Titolo II delle presenti norme secondo la rispettiva classificazione di valore architettonico-ambientale.

4) Negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, sono stati individuati i tratti fluviali di valore naturalistico e, nei casi in cui questi assumono consistenza areale, gli ambiti di pertinenza fluviale valore naturalistico; per garantire il mantenimento delle caratteristiche di naturalità di tali beni, oltre a quanto prescritto ai commi precedenti sono da rispettare le seguenti disposizioni:

nella progettazione di opere idrauliche, verificata la compatibilità idraulica, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche morfologiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi, e delle fasce verdi ripariali, in rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate; tali opere dovranno essere realizzate tenendo conto dei criteri di cui al titolo V delle presenti norme; è comunque vietato rivestire le sponde con calcestruzzo a vista;

sono consentiti gli abbattimenti di vegetazione di esemplari d'alto fusto, morti, pericolanti o debolmente radicati mantenendo le associazioni vegetali in condizioni giovanili con manutenzione

regolare del corso d'acqua favorendo le formazioni arbustive a macchia irregolare; le associazioni vegetali ripariali costituiscono infatti un importante valore ecologico e funzionano come agenti di una notevole attività di depurazione delle acque, limitano l'erosione e rallentano la corrente nelle zone d'alveo non soggette ad invaso permanente;

al fine di non pregiudicare la vivibilità dell'ambiente, la flora e la fauna acquatiche e gli equilibri ecologici in genere e valorizzare la conservazione e la fruizione turistico ricreativa non sono ammessi consistenti prelievi o nuove opere di presa con trasferimenti a valle della risorsa idrica, per fini diversi da quello potabile od agricolo che devono comunque rispettare i limiti della normativa vigente.

Art. 61 –Boschi

1) Sono aree individuate ai sensi dell'articolo 48 delle norme del Piano strutturale. In tali aree ai fini della applicazione della L.R. 39/00 valgono le definizioni di cui all'art. 3 della stessa legge 39/2000; ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 dovranno essere comunque considerate le aree boscate nella loro reale consistenza.

2) Le eventuali isole di coltivo e radure intercluse alle aree boscate dovranno essere mantenute a prato falciabile o prato pascolo e non dovranno in ogni caso essere rimboschite, fatte salve esigenze di ordine idrogeologico.

3) Per le isole di bosco comprese nei sub-sistemi ambientali *Piani alluvionali (PA)* e *Ripiani travertinosi (RT)* è prescritta la forma di governo a fustaia.

4) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- coltivazione del bosco;
- trekking e attività del tempo libero con esclusione di moto e auto cross;
- tutela dell'assetto faunistico;
- raccolta dei prodotti del sottobosco;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

5) Non sono ammessi:

- la nuova edificazione;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 47.

6) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi definiti nel Titolo II delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico architettonico degli edifici e alle eventuali prescrizioni particolari contenute nelle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente*.

Art. 62 – Aree di potenziamento del manto boschivo

1) Sono individuate nelle tavole in scala 1/10.000 del Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 49 delle norme del Piano strutturale e comprendono le aree agricole abbandonate, nelle quali sul vecchio impianto agrario prevalgono fenomeni più o meno evidenti di rinaturalizzazione spontanea.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le attività di cui al punto 4) e non sono ammesse quelle di cui al punto 5) dell'articolo precedente.

3) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi definiti nel Titolo II delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico architettonico degli edifici e alle eventuali prescrizioni particolari contenute nelle schede relative alla *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente*.

4) In tali aree saranno concentrati gli interventi soggetti alle misure di incentivazione di cui all'art. 17 della L.R. 39/00.

Art. 63 – Emergenze geologiche

1) Le emergenze geologiche, individuate nelle tavole in scala 1/10.000 del Regolamento urbanistico ai

sensi dell'art. 50 delle norme del Piano strutturale, corrispondono agli episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva, agli affioramenti (tagliate delle bancate arenacee, guglie marnoso-arenacee, ecc.) o ad azioni morfogenetiche (marmitte dei giganti, cascate, ecc.); e si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.

2) Nel territorio comunale di Monteriggioni sono comprese emergenze corrispondenti alle *Doline ed* altre forme, anche puntuali, di tipo carsico .

3) Il Geosito, contrassegnato con la sigla GIL24, come riportato nella TAV. GEO.03 di P.S., dovrà essere tutelato integralmente nelle sue dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.). In particolare nelle aree interessate dalle doline o da altre forme carsiche puntuali è vietato il taglio del bosco e ne è consentita la sola pulizia.

In tali aree, e in quelle connesse alle emergenze geologiche da relazioni percettive particolarmente pregnanti, non sono ammesse nuove costruzioni o modifiche dell'assetto morfologico e di definizione del suolo. Tali aree sono da valorizzare come risorse da porre in relazione con le attività escursionistiche.

CAPO III – AREE SOGGETTE A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 64 – ELIMINATO

Art. 65 – Cave esistenti

1) Sono individuate, ai sensi dell'articolo 22 delle Norme del Piano strutturale, nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico

2) Nel sito 916 I 15 – Val di Merse (Cod. PAERP) Area estrattiva , è consentita la prosecuzione dell'attività secondo il relativo piano di coltivazione, nel rispetto delle norme del PAERP e degli indirizzi e prescrizioni contenuti nella specifica scheda Carta delle prescrizioni localizzative, allegata al PAERP. Alla fine del periodo di coltivazione in detta area è consentita, previa valutazione paesaggistica, l'installazione di campi fotovoltaici.

3) Nel sito 916 II 15 – Castellino 2 (Cod. PAERP) Ex Area estrattiva , è consentita la ripresa dell'attività estrattiva. Il piano di coltivazione dovrà essere conforme alla norme del PAERP ed agli indirizzi e prescrizioni contenuti nella specifica scheda Carta delle prescrizioni localizzative, allegata al PAERP. Il piano di coltivazione dovrà essere accompagnato da un efficace progetto di recupero ambientale del sito, da attuarsi in concomitanza dell'attività di coltivazione al fine di tutelare anche durante il periodo dell' attività estrattiva i valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata. I progetti di coltivazione dovranno tener conto della presenza di forme o fenomeni carsici. Essi dovranno essere tutelati ai sensi dell'art. 63 NTA di R.U. durante le fasi di coltivazione e valorizzati in fase di ripristino definitivo dell'area.

Art. 66 – Aree di risanamento ambientale

1) Nelle aree di cava dimesse, individuate nelle tavole 1/10.000 del Regolamento urbanistico, ai sensi dell'articolo 67 delle Norme del Piano strutturale, sono consentiti gli interventi di recupero ambientale mirati al ripristino morfologico, idrogeologico e vegetazionale con rimodellamento delle superfici degradate tramite operazioni di scavo e di riporto.

2) Negli interventi di ripristino proposti le volumetria di scavo e di riporto consentite dovranno essere in rapporto della volumetria massima scavata nell'area estrattiva prima della cessazione dell'attività; in particolare sono consentiti i seguenti quantitativi:

il volume massimo di scavo consentita per il rimodellamento dei fronti di scavo della passata attività estrattiva non dovrà superare il 10% del volume di materiale già scavato antecedentemente alla cessazione dell'attività estrattiva;

il volume massimo di riporto per il rimodellamento delle superfici non dovrà superare il volume di materiale già scavato antecedentemente alla cessazione dell'attività estrattiva.

3) Il progetto di recupero ambientale, supportato da specifiche indagini geologico-tecniche, dovrà contenere:

la stima del materiale già scavato prima della cessazione dell'attività estrattiva comprovata da idonea documentazione;

progetto di sistemazione morfologica ed idrogeologica dell'area supportato da specifiche indagini geologico-tecniche in cui in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo e di riporto;

progetto di recupero vegetazionale dell'area con dettaglio delle opere di rinverdimento e di rimboschimento.

3bis) Per la cava esistente a nord del fosso dei Colli il volume massimo di scavo consentito per il rimodellamento potrà arrivare fino al 30% del volume di materiale già scavato.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Art. 67 – Piscine e campi da tennis

1. La realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso privato è ammessa nell'ambito del resede di edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti nel Verde privato di pertinenza dell'edificato di valore storico e ambientale.

2. Nelle aree di pertinenza paesaggistica del sistema urbano provinciale (UPS), nelle aree dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali (UP1 e UP2) e nelle Aree naturali di cui al Capo II del Titolo III delle presenti norme, ai fini della realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso privato si dovranno utilizzare, per quanto possibile, fontoni, vasche, concimaie e strutture simili preesistenti al fine, così, di evitare il più possibile consumo di suolo.

3. Nelle aree di pertinenza paesistica UP1 e UP2 dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali, la realizzazione è subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art. 44, riferita specificatamente all'intervento.

All'interno delle UP3 è possibile la realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso privato purchè il nuovo impianto non risulti visibile dal bene storico generatore l'UP .

Nelle aree interessate dal SIR (Montagnola Senese) dovrà essere redatta apposita valutazione di incidenza, sulla quale dovrà esprimersi l'ente competente.

4. Nella realizzazione di piscine e campi da tennis dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà determinare minime trasformazioni plano-altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti e, in particolare, non dovrà comportare la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;

- l'opera dovrà essere realizzata nell'ambito del resede dell'edificio di cui andrà costituire la relativa pertinenza e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti nell'ambito di una relazione visuale con l'edificato;

- non sarà ammessa la realizzazione di alcun locale accessorio o di servizio;

per le piscine:

- dovrà essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;

- la vasca dovrà avere forme regolare;

- la profondità massima non dovrà essere superiore m 2,00 e la superficie massima non potrà superare mq. 80;

- il rivestimento del fondo e delle pareti dovrà essere realizzato in colori idonei a ridurre l'impatto visivo;

- l'eventuale vano tecnico, di dimensioni ed altezza strettamente necessarie a contenere gli impianti necessari al funzionamento della piscina, dovrà essere interrato;

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina nel resede di proprietà condominiale e in ogni caso non può essere realizzata più di una piscina per organismo edilizio, inteso come singolo edificio o complesso di edifici.

per i campi da tennis:

- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) dovrà essere realizzata in materiali drenanti di

colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;

- l'altezza massima della recinzione non potrà essere superiore a m. 3,00.

5. La realizzazione di impianti sportivo-ricreativi, quali piscine, campi da tennis e simili a servizio ed uso degli agriturismi nonché delle strutture turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere è consentita in ogni zona ad esclusione delle aree ricadenti nel Verde privato di pertinenza dell'edificato di valore storico e ambientale.

6. Per la realizzazione delle piscine e dei campi da tennis a servizio ed uso degli agriturismi nonché delle strutture turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere, valgono le prescrizioni di cui al comma 4 nonché le ulteriori prescrizioni e previsioni previsti dalle norme vigenti. Resta inteso che in caso di contrasto fra le prescrizioni di cui al comma 4 e le prescrizioni e previsioni previste dalle norme vigenti, prevarranno queste ultime.

Art. 67 bis – Impianti sportivo-ricreativi ad esclusivo servizio di strutture ricettive ELIMINATO

Art. 68 – Proprietà comunali

1) Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni e il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

Art. 68bis – Aree di proprietà comunale potenzialmente edificabili

Sono state valorizzate alcune aree di proprietà comunale di seguito elencate.

AC3 - ABBADIA ISOLA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria massima ammissibile 1.200 pari cioè a SUN mq. 340, altezza massima non superiore a quella del corpo di fabbrica esistente, dimensioni minime delle unità immobiliari 65 mq. di SL, le distanze dai confini del nuovo volume potranno beneficiare delle attuali distanze del fabbricato esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Riconversione di immobile scolastico da destinare ad uso residenziale con ampliamento delle volumetrie. Per la realizzazione dell'intervento è ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti e la ricostruzione dei volumi ammessi dalle presenti norme con una tipologia a blocco unico congruente con la tipologia delle costruzioni esistenti in Loc. Badia Isola . Dovrà essere tenuta in considerazione tutta una serie di accorgimenti costruttivi che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che possano creare vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti.

AC4- CASTELLINA SCALO VIA VITALIANO GIANNI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Art. 33 – Produttivo di completamento, intervento di riconversione di un'area a verde.

AC5 CASTELLINA SCALO VIA 8 MARZO

Area da destinare a verde urbano e parcheggi (VU art. 36)

AC6 CASTELLINA SCALO VIA 8 MARZO

Area da destinare a verde urbano e parcheggi (VU art. 36)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Edilizia residenziale convenzionata

PARAMETRI URBANISTICI: Volume massimo ammissibile pari a mc. 3.000 pari a SUN Mq. 870.

Tipologia a schiera massimo tre piani fuori terra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: al fine di ridurre al minimo movimenti di terra importanti che possano alterare significativamente la morfologia del terreno sono vietati volumi interrati.

AC7 CASTELLINA SCALO VIA 8 MARZO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto a Piano Attuativo

DESTINAZIONE: Edilizia residenziale convenzionata (AC7a)

PARAMETRI URBANISTICI: Volume massimo ammissibile pari a mc. 9.000 pari a SUN Mq. 2.610 SUL 3.000 mq. Tipologia a schiera massimo due piani fuori terra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi previsti dovranno avvenire adattandosi alla morfologia dei luoghi, i movimenti di terra dovranno essere limitati in modo da non alterare significativamente la morfologia del terreno. La parte nord del lotto (AC7b) è destinata a verde privato (Art. 39 delle NTA del RU)

AC8 CASTELLINA SCALO VIA 8 MARZO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: attrezzature di interesse comune (art. 36 co. 2 lett. C) o edilizia residenziale convenzionata. Nel caso che si attuasse la previsione di edilizia residenziale convenzionata, tale comparto è da includere nel Piano Attuativo previsto per il comparto AC7.

PARAMETRI URBANISTICI: Volume massimo ammissibile MC. 2.000, altezza massima piani tre.

AC9 CASTELLINA SCALO VIA 8 MARZO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Edilizia residenziale convenzionata

PARAMETRI URBANISTICI: Volume massimo ammissibile MC. 1.500 750 mc, SUN 435, SUL 250 mq, altezza massima piani tre.

AC 10 – Zona industriale Rigoni

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Funzioni art. 33

PARAMETRI URBANISTICI: Quelli previsti dall'art. 33

AC 11 – Quercegrossa (scuola materna) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: intervento diretto

DESTINAZIONE: Funzioni art. 29

PARAMETRI URBANISTICI: Riconversione di edificio esistente anche mediante intervento di sostituzione edilizia

Art. 69 – Poteri di deroga

1) Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/05 i poteri di deroga alle presenti norme possono essere esercitati 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. 69bis – Approvazione di richieste in itinere ELIMINATO

1) Eventuali interventi diretti per i quali sia stata presentata richiesta antecedentemente all'adozione delle presenti norme e non sia stata rilasciata nei termini di legge l'approvazione da parte degli organi competenti, potranno essere realizzati qualora ricevano l'approvazione definitiva alla richiesta inizialmente presentata.

Art. 69ter – Riferimenti al Piano Strutturale

1) Le presenti norme conferma l'articolazione in sub-sistemi ambientali del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

2) In particolare per ciascun sub-sistema rimanda ai seguenti articoli del Piano strutturale: Piani alluvionali e in vasi lacustri bonificati: art. 37

Ripiani travertinosi: art. 38

Colline argillose-sabbiose-ciottolose: art. 39

Colline del sistema insediativi Cassia-Chiantigiana: art. 40

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio del bosco: art. 41

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio dell'appoderamento: art. 42.

Art. 69quater – Aree preordinate all'esproprio

Sono aree preordinate all'esproprio tutte quelle interessate da viabilità pubblica, parcheggi e zone a verde (ad esempio l'area VU6) oltre ad altre infrastrutture di pubblica utilità.

Le particelle interessate sono quelle pubblicate all'Albo Pretorio del Comune di Monteriggioni nei termini di legge.

Art. 70 – Tutela geologica

1) Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico e idraulico sono subordinate alla classificazione e alle prescrizioni delle classi di fattibilità.

2) La valutazione della fattibilità dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico si basa sulla classificazione della Pericolosità Idraulica Tav. GEO.05, della Pericolosità geologica Tav. GEO.06 e della Pericolosità Sismica Tav. GEO 07, in scala 1/2.000 redatte per tutti i centri abitati e le frazioni, a supporto del Piano Strutturale.

Dalla sovrapposizione delle Carte di Pericolosità Geologica, Sismica ed Idraulica e delle destinazioni d'uso previste viene definito il grado di Fattibilità dei singoli interventi previsti.

Art. 71 – Fattibilità

1) La Fattibilità geologica, sismica ed idraulica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle Tavole GEO8 C1 ÷ GEO8 C9 in scala 1/2.000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione. Per le previsioni corredate di Schede Norma, la Fattibilità è inserita nel relativo dossier di ogni singola previsione, e non compare nei quadri d'insieme al 2000.

2) Dalla carta della fattibilità sono escluse le aree agricole ; per la valutazione di quest'ultime si dovrà fare riferimento alla classificazione della Pericolosità geologica e della Pericolosità Idraulica in scala 1/10.000 e stabilire il grado di fattibilità del singolo intervento, caso per caso, o in fase di progettazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA). Secondo gli abachi relativi alla determinazione di Fattibilità per il **Territorio Aperto**, presenti in allegato alle NTA di RU.

Per le aree comprese entro i centri urbani corredate da studi idraulici (Badesse, Castellina Scalo e Pian del Casone) , per gli interventi sul tessuto esistente o per i Comparti edificatori già valutati e riconfermati senza modifiche, il grado di fattibilità del singolo intervento, caso per caso, sarà determinabile facendo riferimento alla Tabella per i **Centri Urbani** , presente in allegato alle NTA di RU.

Art. 72 – Classi di fattibilità

La fattibilità viene distinta in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori: geologici (geologici s.s., geomorfologici , idraulici e sismici), ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel

rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.

In generale valgono i seguenti criteri:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Questa classe indica che la destinazione d'uso prevista ha un livello di rischio "basso o irrilevante" per il quale si ritiene che non vi siano particolari complicazioni. Viene attribuita ad interventi edilizi di modesta entità (manutenzione, restauro e conservazione) con i quali non si interviene sulle strutture portanti e, soprattutto, non si altera in modo sostanziale la distribuzione delle tensioni sul terreno di fondazione.

Ricadono in questa classe, indipendentemente dal grado di pericolosità, tutti gli interventi di sistemazione a verde e ambientale, che non prevedano movimenti terra significativi.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta indirettamente per mezzo di raccolta di dati di archivio o noti; i calcoli geotecnici di stabilità e le valutazioni dei cedimenti possono essere omesse, ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione tecnica.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Equivale a livelli di medio e basso rischio relativi ad opere di normale dimensionamento e funzione, fra questi sono compresi gli interventi di riqualificazione e trasformazione oltre a tutte le nuove edificazioni, strade, parcheggi, strutture interrato, etc, in aree prive di indizi di instabilità anche potenziale, in sicurezza idraulica per eventi di piena con Tr 200 anni, in assenza di anormali situazioni idrogeologiche o sismiche, ma per le quali risulta necessario, a livello di progettazione esecutiva, un approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche.

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

In queste aree si rende utile eseguire, a supporto dell'indagine di superficie, profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea, pozzetti di ispezione o prove penetrometriche, se necessario, in relazione alle dimensioni dell'opera, sondaggi, con eventuale prelievo di campioni e ed esecuzione di prove in situ, da cui sia possibile rilevare i dati caratterizzanti, sotto il profilo geotecnico, i terreni in questione.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Per criteri geologici: in caso di previsioni edificatorie o infrastrutturali in aree con caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni, per le quali sono necessarie indagini geognostiche approfondite, che definiscano il tipo di fondazione da utilizzare o altre opere di stabilizzazione del complesso terreno-struttura.

Per criteri geomorfologici: dovuti essenzialmente a pendii il cui stato di equilibrio può essere messo in crisi da interventi anche di non eccessivo impegno. In questi casi si dovranno eseguire indagini geognostiche di particolare dettaglio ed approfondimento, che valutino gli effetti sulla stabilità del pendio e che permettano di valutare l'eventuale presenza di discontinuità profonde, potenziale causa di dissesti gravitativi. Gli studi dovranno individuare gli eventuali interventi di bonifica e consolidamento da effettuare, per garantire la sicurezza delle opere da costruire e la stabilità dei versanti nel loro insieme. Tali interventi dovranno costituire parte integrante dei progetti esecutivi da sottoporre all'Amministrazione comunale per il rilascio delle relative concessioni edilizie;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali: a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi

di messa in sicurezza; b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza; in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati; e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per criteri sismici: in caso di previsioni edificatorie o infrastrutturali in aree a presenza di fenomeni di possibile amplificazione dell'evento sismico, saranno necessari approfondimenti locali per definire i rapporti tra copertura e bed-rock, secondo i seguenti criteri:

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti: a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni; d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Per criteri idrogeologici: in caso di previsioni edificatorie o infrastrutturali in aree di fondovalle o in cui il livello piezometrico della falda è notoriamente molto superficiale e potrebbe interferire con le opere. In tali casi oltre a tutte le verifiche geognostiche relative al dimensionamento fondale si dovranno individuare e valutare gli effetti dell'influenza della falda acquifera sulle fondazioni;

Per criteri idraulici: in caso di previsioni edificatorie o infrastrutturali in aree definite a rischio idraulico, attraverso specifici studi idrologici idraulici, approvati dalla Competente Autorità di Bacino, definite a rischio esondazione, o deflusso difficoltoso o ristagno, per eventi con TR compreso tra 30 e 200 anni.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.2.2.1. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri: a)

all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini; b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge; c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq; d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali; e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del 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. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali: a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione; b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare; e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Nelle situazioni caratterizzate da Pericolosità sismica Molto Elevata, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da riportare

al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza; deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Art. 72bis Prescrizioni per le aree Perimetrare PAI Arno

- 1) Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata P.I.4, valgono le prescrizioni di cui all' art. 6 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Arno.
- 2) Nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata P.I.3 valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Arno.
- 3) Nelle aree a Pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana P.F.4 valgono le prescrizioni di cui all'art. 10 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Arno.

4) Nelle aree a Pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana P.F.3, valgono le prescrizioni di cui all' art. 11 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Arno. Nelle aree P.F.3 sono consentiti interventi a condizione che siano preventivamente realizzate opere di consolidamento e di messa in sicurezza, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati, con superamento delle condizioni di instabilità relative al sito interessato dalle previsioni.

Art. 72ter Prescrizioni per le aree Perimetrate PAI Ombrone

1) Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata P.I.M.E., valgono le prescrizioni di cui all' art. 5 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

2) Nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata P.I.E. valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 delle Norme di Piano di di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

3)Nelle aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata da P.F.M.E. valgono le prescrizioni di cui all'art. 13 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

4) Nelle aree a Pericolosità geomorfologica elevata da P.F.E. valgono le prescrizioni di cui all'art. 14 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone. Nelle aree P.F.E la realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono soggetti al preventivo parere del Bacino Regionale Ombrone che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Art. 73 – Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici

Per le aree di Fondovalle, per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti Autorità di Bacino, potenzialmente o documentatamente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno o deflusso difficoltoso delle acque, sono ammessi solo interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, Manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree di fondovalle interessate da Studi Idraulici approvati sono Pian del Casone, Castellina Scalo e Badesse con esclusione dell'area Nord.

Per l'area di Badesse Nord, in cui si è verificato un evento di piena nel maggio 2013, che ha allagato, con battenti variabili ma inferiori a 40 cm, aree poste a valle di opere idrauliche, collaudate e tarate per piene con TR 200 anni, si è reso necessario rivedere le classificazioni di pericolosità idraulica approvate sia dall'Autorità di Bacino Arno, che dal Genio Civile. Nell'area compresa tra le opere idrauliche sul Fosso Orlando e sul Fosso Massimina, allo sbocco del Fosso Campo Fiori, e la sponda destra del T. Staggia, è stata ricostruita l'area interessata dall'evento di piena, definita a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (I.4), l'area circostante compresa tra la quota 222 m slm e l'argine destro dello Staggia, è stata classificata a Pericolosità Idraulica Elevata I.3.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale definire in modo univoco la situazione idraulica dell'area, mediante la stesura di uno specifico studio idraulico relativo alla interazione tra i fossi Orlandino, Massimina e Campo Fiori, con le opere idrauliche esistenti, la rete di canali posta a valle, e il T. Staggia. Tale studio sarà condotto a corredo di specifica Variante Urbanistica, e dovrà essere approvato dalle competenti autorità idrauliche.

Allo stato attuale delle conoscenze, nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Elevata o Molto Elevata con criteri geometrici o storico-documentali, non è possibile pianificare o prevedere interventi diversi dal Restauro , Risanamento Conservativo o Manutenzione.

Art. 74 – Sbancamenti e riporti di terreno

1) Secondo la classe di pericolosità geologica-idraulica o sismica dell'area, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planoaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuata tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la fattibilità e la stabilità dei fronti di scavo o di riporto.

La realizzazione di scavi è di norma vietata in aree classificate sensibili di classe 1 e 2 di tutela degli acquiferi (Tavola GEO.03 di PS). Nelle aree sensibili di classe 1, a fronte di comprovata necessità, la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.2 del PTC; lo stesso vale per le aree sensibili di classe 2 ove la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dei disposti contenuti all'art. 10.1.3 del PTC.

Pertanto gli scavi saranno eseguibili solo nel rispetto delle modalità e dimensioni indicate agli artt. 78 e 79 delle presenti NTA.

3) Il materiale di risulta di scavi, previa specifica procedura ambientale ai sensi normativa ambientale vigente, da parte degli Enti preposti, secondo il suo utilizzo, provenienza e consistenza, dovrà essere sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali, sempre previa specifica procedura ambientale, ai sensi normativa ambientale vigente, da parte degli Enti preposti, secondo il suo utilizzo, provenienza, consistenza e destinazione, dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere preventivamente concordati con il comune.

4) Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei, previa specifica procedura ambientale ai sensi della normativa ambientale vigente, devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.

Art. 75 – Regimazione delle acque superficiali

1) Tutte le acque provenienti da fabbricati, da altri manufatti e da aree non permeabili devono essere raccolte, canalizzate e smaltite attraverso le reti fognarie, ove esistenti, oppure attraverso gli impluvi naturali, senza determinare fenomeni di erosione dei terreni o di ristagno delle acque.

2) All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

3) I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Art. 76 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1) Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne e loro modifiche, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con un grado di permeabilità pari al 100%;

- per la realizzazione di parcheggi e viabilità, uso di materiali costruttivi e da rivestimento idonei all'infiltrazione;

- opere di autocontenimento quando non sia verificata la funzionalità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto in questione.

Al fine del mantenimento della permeabilità della superficie fondiaria si definiscono:

superficie permeabile: (grado di permeabilità 100%) superficie in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche; sono considerate permeabili le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, in terra battuta, ghiaia ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei

materiali impiegati garantiscono almeno l'80% di passaggio dell'acqua;

superficie semipermeabile: (grado di permeabilità 50%) superficie in grado di assorbire almeno il 50% delle acque meteoriche; sono considerate semipermeabili le superfici finite con masselli e blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o a posa di elementi con fuga di adeguata dimensione ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscono almeno il 50% del passaggio dell'acqua.

superficie impermeabile: (grado di permeabilità 0%) superficie in grado di assorbire meno del 50% delle acque meteoriche, per le quali vanno previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche; sono considerate impermeabili le superfici finite in calcestruzzo, conglomerato bituminoso, le pavimentazioni su fondazioni o sottofondo impermeabile.

Art. 77 – Opere di difesa idraulica

1) A seguito di specifico progetto idraulico, approvato dalla Competente Autorità di Bacino e dalla Provincia, potrà essere prevista la realizzazione di opportune opere di difesa idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali, casse di espansione) per il contenimento e laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua; il posizionamento e dimensionamento delle suddette opere dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

2) Le nuove opere di regimazione idraulica 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 con specie riparie autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

- Nelle casse di espansione sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

Art. 78 – Protezione delle risorse idriche

1. Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, si individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Esse sono indicate nella Tavola GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi del Piano Strutturale.

2. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma 1, le Autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.

3. La *zona di tutela assoluta* è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

4. La *zona di rispetto* viene individuata per opere di captazione destinate ad uso acquedottistico, come riportato nella Tavola GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi del Piano Strutturale. Essa è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

La zona di rispetto ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) 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. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
6. La *zona di rispetto* è riconducibile alle Aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale di cui all'art. 10.1.5 del PTCP, e quindi soggetta anche alla disciplina di cui all'Art. 10.1.2 delle norme del PTCP, inerente le zone ricadenti in Classe di Sensibilità 1.
- 7) Il Piano Strutturale recepisce le perimetrazioni e la disciplina di cui al Progetto di Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio "Bilancio Idrico", in particolare sono individuate le fasce circostanti i maggiori corsi d'acqua, entro cui è presente una falda di sub-alveo significativa, che debba essere tutelata da un eccessivo sfruttamento.
- 8) Nelle aree distinte come "Aree di possibile interferenza significativa con il reticolo superficiale" della Tav. GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi, vale la disciplina di cui all'art. 15 delle Misure di Piano Stralcio Bilancio Idrico: nelle aree di cui al presente comma, la concessione è rilasciata previa verifica del rapporto con la risorsa superficiale. Nel caso in cui sia verificata l'interferenza delle acque sotterranee con quelle superficiali si deve tener conto delle criticità afferenti al reticolo superficiale.

Art. 79 – Tutela degli acquiferi

1) Il Regolamento Urbanistico in accordo anche a quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena prevede una specifica normativa per la tutela dei principali complessi idrogeologici, in particolare gli acquiferi strategici della zona Monte Maggio/Montagnola senese, che racchiudono risorse idropotabili fondamentali per la Provincia di Siena, tramite la definizione delle aree sensibili di classe 1 e 2.

Le aree sensibili di classe 1 comprendono gli acquiferi strategici della provincia così come individuati dalla Carta ST IG 1 del PTC di Siena e come riportati nella Tav. GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi.

Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati ai depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante, così come individuati dalla Carta ST IG 1 del PTC di Siena e come riportati nella Tav. GEO.03 Carta della tutela degli acquiferi.

2) Sulla base della suddetta classificazione, al fine di creare uno strumento di controllo da utilizzarsi per la disciplina della Tutela degli acquiferi è stata rielaborata la Carta della Tutela degli acquiferi in scala 1/10.000 riportata nelle Tavole "GEO.03 di Piano Strutturale".

3) Per quanto concerne i vincoli e le prescrizioni previste per i complessi idrogeologici appartenenti alle classi di sensibilità sopra citate può essere fatto riferimento a quanto riportato nell'art. 26 – Tutela della risorsa idrica delle Norme del Piano Strutturale qui di seguito nuovamente riportate:

3bis) Disciplina delle aree sensibili di classe 1

a). Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. GEO.03, sono vietati 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.

b). Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

c). 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.

d). 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 PTCP.

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

f). 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.

g). 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.

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

i). In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, si devono preferenzialmente adottare 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.

l). 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.

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:

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

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

- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
 - Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
- n). 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”.
- 3ter) Disciplina delle aree sensibili di classe 2
- a). Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. tav. GEO.03, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
- b). 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.
- c). Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
- d). Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
- e) Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- f). 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.
- g). In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
- h). 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.
- i). Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo–Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
- l). Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
- m). In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, si devono privilegiare 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.

n). 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.

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

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

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

q). 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. 80 – Valutazione di compatibilità delle trasformazioni rispetto agli acquiferi sotterranei

Gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità degli acquiferi dovranno essere effettuati in ottemperanza a quanto previsto dalla Disciplina delle Aree sensibili di classe 1 e 2 riportate nell'art. 79. Per le nuove previsioni ricadenti nelle Aree di sensibilità 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra, a livello di Piano Attuativo e comunque precedentemente alla presentazione dei progetti esecutivi, per il rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere presentato uno studio di dettaglio atto a dimostrare la loro compatibilità con gli obiettivi di Tutela degli acquiferi, il quale, oltre a qualsiasi elemento aggiuntivo che si voglia apportare per una migliore definizione idrogeologica dell'ambito territoriale intervento, come misura minima dovrà contenere:

- censimento pozzi;
- schema della circolazione idrica sotterranea;
- previsione di qualità e quantità delle sostanze inquinanti infiltrate o a rischio di infiltrazione;
- descrizione delle metodologie adottate per la riduzione del tempo di transito delle sostanze inquinanti o a rischio di inquinamento, inteso come tempo impiegato da una particella d'acqua per percorrere, in infiltrazione verticale, lo spessore dello strato di protezione dell'acquifero, ovvero la porzione di terreno, saturo o non saturo, che sovrasta l'acquifero;
- definizione del grado di probabilità del rischio di inquinamento;
- l'entità degli usi idrici in atto nell'ambito territoriale di intervento;
- definizione del grado di protezione (confinamento) dell'acquifero interessato.

Art. 81 – Pozzi e bacini idrici

1)La domanda per la autorizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo dovrà essere corredata dal Nulla Osta allo sfruttamento della Risorsa e da un progetto che dovrà contenere: relazione geologica e relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive dell'opera.

2) Per richieste di realizzazione di nuovi pozzi ricadenti in aree definite Sensibili di Classe 1, ai sensi art.79, la domanda dovrà essere corredata anche da specifica relazione idrogeologica, da un sommario piano di sfruttamento e da un progetto che indichi i metodi e sistemi adottati per tutelare l'acquifero captato dall'inquinamento durante i lavori di perforazione e completamento dell'opera di captazione , oltre che dagli elaborati di cui al comma 1, l'opera di captazione si dovrà dotare di

misuratore di portata le cui letture dovranno essere fornite annualmente al fine di verificare la congruità con il piano di sfruttamento che non dovrà comunque superare 300 mc. annui.

3) Non è consentita l'apertura di nuovi pozzi o captazioni entro le zone di rispetto per opere di captazione destinate ad uso acquedottistico, come riportate nella Tavola GEO 03 Carta della tutela degli acquiferi del Piano Strutturale.

4) Nella realizzazione di laghetti o bacini di raccolta dovranno essere specificate la natura e la quantità del materiale scavato, la natura e la quantità del materiale di riporto nonché la modalità di smaltimento e/o riutilizzo dei materiali eccedenti secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 82 Valutazione degli Effetti Ambientali

1. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "Valutazione Ambientale Strategica ai sensi L.R. 10/2010 ed espressamente prevista dalla L.R. 1/2005 a corredo degli atti di pianificazione della Regione Toscana.

2. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA), di cui si definisce la struttura in queste disposizioni, si ispira alla più nota Valutazione di Impatto Ambientale dalle norme di applicazione e dalla L.R. 61/2003 in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale.

1. Ambiti di applicazione

La VEA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:

- superficie di suolo impegnata o trasformata,
- numero di residenti o insediati,
- numero di addetti previsti.

1.2. Si riportano di seguito gli ambiti di applicazione:

- a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di superficie territoriale maggiore di 3.000 mq.;
- b) Interventi edificatori nel territorio rurale di superficie maggiore di 5.000 mq.
- c) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.
- d) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.
- e) Viabilità pubblica e privata extraurbana.

1.3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali che si sono evoluti nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.

1.4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza dell'ambiente che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già "eterminato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

2. Struttura della procedura di valutazione

2.1. Indipendentemente dall'importanza del progetto la VEA deve contenere:

- a) Il quadro di riferimento progettuale - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali.
- b) Il quadro di riferimento programmatico - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali.
- c) Il quadro di riferimento ambientale - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca.
- d) Valutazione degli effetti – fase complessa, talvolta, di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto.

e) Misure di mitigazione – correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.

3. Struttura di valutazione

La struttura di valutazione è individuata in diversi rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

3.1. Ambito di studio

Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descriventi i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

COMPONENTI AMBIENTALI IMPATTATE	
SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO
ACQUE SUPERFICIALI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
ACQUE DI FALDA	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE
ATMOSFERA E CLIMA	EMERGENZE AMBIENTALI
VEGETAZIONE FORESTALE	SERVIZI E INFRASTRUTTURE
FAUNA - ECOSISTEMI	VINCOLI TERRITORIALI
RISORSE NATURALI	ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

3.2. Indicatori ambientali

a) Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Integrata del R.U. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi economici e ambientali. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.

b) Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.

Art. 83 Valutazione delle trasformazioni

1. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.

2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.

3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici

interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

2. Disposizioni generali relative al risparmio idrico

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi. 2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

- la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;

- la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.

4. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;

- la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);

- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;

- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;

- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

- la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;

- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).

5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

3. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

3.1 Monitoraggio

1. I progetti riguardanti i nuovi interventi, nei casi di assenza di rete fognaria collegata al depuratore, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.

2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.

3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

3.2 Elaborati di progetto

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

- a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

- b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;

- c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle

analisi di cui al punto precedente:

- la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
- la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
- la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.

2. Si dispone inoltre che:

a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;

b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;

c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;

- le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;

- le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.

3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

4. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti localizzati in aree con livelli critici di rumorosità dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

- prevedere la realizzazione degli interventi con soluzioni tecniche e costruttive che permettano un buon isolamento acustico;

- prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

3. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

4. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a

seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze previste nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

5. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti dovranno prevedere, sulla base di appositi studi, la messa in opera di Isole Ecologiche per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuto stabilite dall'Ente Gestore dei Servizi di Igiene Urbana.

2. Il dimensionamento delle opere e la struttura del servizio potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio dei risultati della raccolta. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze previste nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

6. Terre e rocce da scavo

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009.

2. In particolare: le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, e' consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

7. Disposizioni per il risparmio energetico

7.1 Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.

2. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili. 3. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano Energetico Regionale, dovranno adeguarsi alle disposizioni del Piano Energetico Provinciale.

4. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati

dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o cogenerativa.

5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

7.2 Disposizioni particolari

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.

2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;

b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;

c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;

d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;

e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;

f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;

g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;

h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);

j) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;

k) gli strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;

l) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento attraverso la progettazione del verde (l'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e ovest è consigliato in quanto può ridurre l'assorbimento della radiazione solare in estate e limitare le dispersioni delle pareti in inverno oltre all'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord può ridurre le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno) e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

m) l'uso di impianti centralizzati di produzione calore negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità immobiliari è opportuno prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi.

3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:

a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,

b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti,

c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico, d) i sistemi di

coibentazione,

e) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni,

f) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori,

g) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso,

h) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento, i) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

7.3 Impianti d'illuminazione esterna

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;

b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione o a led; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;

c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;

d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;

e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;

f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

8. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico

8.1 Monitoraggio

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile.

2. L'Amministrazione Comunale provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

8.2 Disposizioni generali

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.

2. I progetti di nuovi impianti, fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:

- la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
- la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,

- i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.

3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

Art. 84 - Norme di salvaguardia

1. Il Comune, in conformità con l'art. 103 della LRT 65/2014, sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire quando siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato. Sono altresì sospese le domande che, pur essendo conformi alle previsioni dello strumento adottato, risultino in contrasto con quello vigente al momento dell'adozione.

Le domande sospese saranno riesaminate dopo la definitiva approvazione dello strumento urbanistico, o della sua variante, e valutate, a quel punto, esclusivamente sulla base delle nuove previsioni.

2. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, o con quelli vigenti.

3. Secondo quanto disposto all'art. 133, comma 4, della LRT 65/2014, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione di inizio dei lavori da parte del Comune.