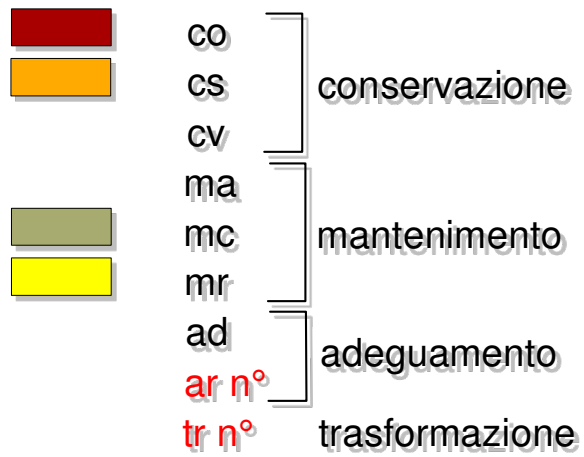


CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Elaborati di progetto del Piano Operativo

Piano Operativo **NTA** Norme Tecniche di Attuazione



Settembre 2023

Elaborato modificato a seguito della conferenza paesaggistica (art. 21 del PIT/PPR)



Progettazione e comunicazione
www.socialdesign.eu

COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaco
Andrea Tavarnesi

Responsabile del procedimento
Luca Niccolai

Garante dell'informazione e della partecipazione
Andrea Bernardini

Piano Operativo

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

SocialDesign_Civitella
Progetto e coordinamento

Goffredo Serrini (responsabile)
Claudio Zagaglia
e
Laura Tavanti

con
Desirè Gambini
Sara Guarino
Patrizia Sodi

Studi e indagini di supporto

Annalisa Pirrello
VAS

Carlo Schiatti, con Silvia Cecconi
Ingegneria idraulica

Matteo Bertoneri
Acustica ambientale

Giovanni Capacci, Fausto Capacci
Geologia



Via dei Conti 6, 50123 Firenze
Tel. 055.284795
architettura@socialdesign.eu
www.socialdesign.eu

INDICE

Parte prima Caratteri del Piano Operativo	3
Titolo I - Disposizioni generali.....	3
Art.1 - Documenti costitutivi.....	3
Art.2 - Contenuti e campo di applicazione.....	3
Art.3 - Valore prescrittivo dei documenti costitutivi...	4
Art.4 - Invarianti strutturali.....	6
Titolo II - Linguaggio.....	7
Art.5 - Definizioni	7
Sezione A – Termini specifici.....	7
Art.6 - Destinazioni d’uso.....	7
Art.7 - Progetto di suolo	9
Art.8 - Materiali e trattamenti	9
Art.9 - Elementi costitutivi degli edifici.....	10
Art.10 - Principio insediativo	10
Art.11 - Perimetro del territorio urbanizzato	10
Art.12 - Allineamento	10
Art.13 - Elementi strutturali.....	10
Art.14 - Elementi di finitura	10
Sezione B – Parametri urbanistici ed edilizi	11
Art.15 - Parametri urbanistici ed edilizi e altre definizioni tecniche	11
Art.16 - Distanza (D).....	11
Titolo III - Attuazione.....	12
Capo I – Modi di intervento	12
Art.17 - Strumenti di attuazione	12
Art.18 - Perequazione urbanistica.....	14
Art.19 - Convenzioni	14
Art.20 - Incentivi urbanistici.....	15
Art.21 - Procedure per gli interventi.....	16
Art.22 - Standard urbanistici.....	16
Art.23 - Parcheggio per la sosta stanziale.....	18
Art.24 - Parcheggio per la sosta di relazione.....	19
Capo II – Categorie di intervento.....	20
Art.25 - Interventi sugli spazi aperti	20
Art.26 - Conservazione degli spazi aperti.....	21
Art.27 - Mantenimento degli spazi aperti	24
Art.28 - Adeguamento degli spazi aperti.....	25
Art.29 - Trasformazione degli spazi aperti	25
Art.30 - Intervento sugli edifici	26
Capo III – Tipi di intervento	28
Art.31 - Generalità	28
Art.32 - Glossario	28
Art.33 - Manutenzione ordinaria	28
Art.34 - Manutenzione straordinaria.....	29
Art.35 - Restauro e risanamento conservativo.....	29
Art.36 - Ristrutturazione edilizia	31
Art.37 - Ampliamento.....	33
Art.38 - Sostituzione edilizia	33
Art.39 - Demolizione senza ricostruzione	33
Art.40 - Nuova edificazione.....	34
Art.41 - Ristrutturazione urbanistica	34
Art.42 - Interventi pertinenziali	34
Capo IV – Interventi sugli edifici in muratura.....	35
Art.43 - Generalità	35
Art.44 – Indirizzi per il progetto di suolo.....	36
Capo VI – Materiali.....	36
Art.45 - Generalità	36
Art.46 - Giardini (Vg).....	36
Art.47 - Parchi (Vp).....	37
Art.48 - Bande verdi naturali (Vn).....	37
Art.49 - Sosta attrezzata (Vs).....	37
Art.50 - Verde privato (Vx)	38
Art.51 - Piazze e spazi pavimentati (Pz).....	38
Art.52 - Parcheggi (Pp).....	38
Art.53 - Impianti sportivi scoperti (Ps).....	39
Capo VII – Trattamenti.....	39
Art.54 - Generalità	39
Art.55 - Prato e prato arborato	40
Art.56 - Area alberata	40
Art.57 - Area permeabile	40
Art.58 - Sentiero	40
Art.59 - Percorso pedonale	41
Art.60 - Pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale	41
Parte terza Sistemi.....	42
Titolo IV – Sistema ambientale (V)	42
Art.61 - Generalità.....	42
Art.62 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	43
Art.63 - Regole per gli usi	43
Art.64 - Disposizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio	44
Art.65 - Area di pertinenza degli edifici.....	45
Art.66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola in assenza di programma aziendale	46
Art.67 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola in presenza di programma aziendale	47
Art.68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso non agricola	47
Art.69 - Mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici esistenti.....	48
Art.70 - Sottosistema V1: “Riserve di naturalità”	49
Art.71 - Ambito V1.1 “Riserva di biodiversità delle colline di Civitella”.....	50
Art.72 - Ambito V1.2: “Riserva di biodiversità dei pianali dell’Arno”.....	50
Art.73 - Sottosistema V2: “Aree agricole coltivate” ..	51
Art.74 - Ambito V2.1 “Aree collinari terrazzate”	52
Art.75 - Ambito V2.2: “Aree di crinale”	52
Art.76 - Ambito V2.3: “Aree di fondovalle”.....	53
Art.77 - Ambito V2.4: “Aree di pianura ondulata”	53
Art.78 - Ambito V2.5: “Aree di pianura”	53
Art.79 - Ambito V2.6: “Aree con centri turistico- ricettivi”.....	54
Art.80 - Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano” ..	55
Art.81 - Sottosistema V3: “Aree periurbane di transizione”	56
Art.82 - Sottosistema V4: “Connessioni fluviali”	57
Art.83 - Sottosistema V5: “Capisaldi del verde territoriale“	58
Art.84 - Ambito V5.1: “Centri di equitazione”	58
Art.85 - Ambito V5.2: “Parchi archeologici”.....	59

Art.86 - Ambito V5.3: “Aree attrezzate”.....	59	Art.114 - Sottosistema M7: “Strade della rete dei collegamenti locali”	81
Art.87 - Ambito V5.4: “Aree di pesca sportiva”	60	Art.115 - Sottosistema M8: “Strade, sentieri e spazi tutelati”.....	82
Art.88 - Ambito V5.5: “Parco faunistico-naturalistico di Cornia”.....	60	Art.116 - Sottosistema M9: “Ferrovie”.....	82
Art.89 - Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”	61	Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili	83
Art.90 - Sottosistema V6: “Capisaldi del verde urbano”	61	Art.117- Disposizioni generali, regole e indirizzi.....	83
Art.91 – Disciplina degli interventi nel territorio rurale	62	Parte quarta Schede norma, Schede Leopoldine	86
Art.92 – Nuove costruzioni nel territorio rurale (programma aziendale)	64	Art.118 – Generalità	86
Art.93 - Manufatti temporanei / non temporanei e altri annessi (senza programma aziendale).....	66	Parte quinta Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano	89
Art. 94 – Terrazzamenti	69	Art.119 – Generalità	89
Art. 95 – Piscine e campi da gioco	70	Art.120 – Valutazione della pericolosità	89
Titolo V – Sistema della residenza (R)	71	Art.121 – Area a pericolosità geologica	89
Art.96 - Generalità	71	Art.122 – Area a pericolosità sismica locale	90
Art.97 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	71	Art.123 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	90
Art.98 – Regole per gli usi.....	71	Art.124 – Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni	92
Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L)	73	Art.125 – Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche della risorsa idrica	93
Art.99 - Generalità	73	Art.126 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	93
Art.100 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	73	Parte sesta Attuazione del Piano Operativo.....	95
Art.101 – Regole per gli usi.....	74	Art.127 – Dimensionamento e monitoraggio del Piano Operativo	95
Titolo VII – Sistema della produzione (P)	75	Parte settima Norme transitorie e finali	101
Art.102 - Generalità	75	Art.128 – Misure di salvaguardie del Piano Operativo	101
Art.103 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	75	Art.129– Piano Strutturale	101
Art.104– Regole per gli usi.....	76	Art.130 – Regolamento edilizio.....	101
Titolo VIII – Sistema della mobilità (M)	78	Art.131 – Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche	101
Art.105 - Generalità	78	Art.132 – Situazione esistenti difformi da quelle previste, aree non in attuazione.....	102
Art.106 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	78	Art.133 – Tutela dall'inquinamento elettromagnetico	103
Art.107 – Regole per gli usi.....	79	Art.134 – Norme transitorie e finali.....	103
Art.108 - Sottosistema M1: “Strade di grande comunicazione”	79		
Art.109 - Sottosistema M2: “Strade di attraversamento”	79		
Art.110 - Sottosistema M3: “Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana”	80		
Art.111 - Sottosistema M4: “Strade di connessione territoriale”.....	80		
Art.112 - Sottosistema M5: “Strade attrezzate”.....	81		
Art.113 - Sottosistema M6: “Strade di connessione urbana”	81		

Parte prima

Caratteri del Piano Operativo

Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 - Documenti costitutivi

1. Il Piano Operativo del comune di Civitella in Val di Chiana è costituito dai seguenti documenti:

Elaborati di Progetto

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione, con Schede Norma, Schede Leopoldine e allegati
- Tavole: “Usi del suolo e modalità di intervento” (60 tavole, scala 1:2000)
- Tavola: “Zone territoriali omogenee” (scala 1:15.000)

Elaborati della Fattibilità

- Studio idrologico idraulico
- Relazione illustrativa e Relazione integrativa, con allegati “output hec-ras”
- Tavole “Aree allagabili-Pericolosità da alluvione” (2 tavole, scala 1:10.000)
- Tavole “Battenti” (2 tavole, scala 1:10.000)
- Tavole “Magnitudo” (2 tavole, scala 1:10.000)
- Tavole “Sezioni hec-ras” (2 tavole, scala 1:10.000)
- Tavole “Sovrapposto aree di trasformazione e pericolosità” (4 tavole, scala 1:2.000)
- Tavole “Elementi esposti a pericolosità idraulica” (2 tavole, scala 1:10.000)
- Indagini di supporto e cartografie tematiche
- Carta della pericolosità sismica
- Carta del rischio sismico
- Studio di Microzonazione sismica di II livello
- Studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica:
- Carta geomorfologica (4 tavole, scala 1:5.000)

- Carta delle aree a Pericolosità geologica (4 tavole, scala 1:5.000)
- Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni geologici (4 tavole, scala 1:5.000)
- Carta della sovrapposizione delle aree di trasformazione con la pericolosità geologica e sismica (4 tavole, scala 1:2.000)
- Relazione illustrativa e integrazioni, con allegate Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica
- Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di sintesi
- Parere motivato
- Elaborati del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA)
- Censimento delle barriere architettoniche, Schede rilievo
- Relazione illustrativa
- Verifica di conformità
- Relazione descrittiva (analisi e discipline di riferimento per la verifica di conformità del Piano Operativo al PIT-PPR)
- Allegato 1 Territorio Urbanizzato e invariante
- Allegato 2 Territorio Urbanizzato e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
- Con riferimento al presente strumento sono stati elaborati:
- Carta e schede siti del potenziale archeologico del comune
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)
- Elaborato Rischio di Incidente Rilevante (ERIR)

Art.2 - Contenuti e campo di applicazione

1. L'insieme dei documenti elencati all'Art.1 costituisce il Piano Operativo del comune di Civitella in Val di Chiana elaborato ai sensi della LR n.65/2014.

2. Il Piano Operativo (PO) è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 95 della LR n.65/2014, esso contiene:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

3. Il Piano Operativo conferisce efficacia ai contenuti dello Statuto del Territorio e alle strategie del Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 7 del 22.03.2016 e n. 9 del 15.04.2016), nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio, degli obiettivi di pianificazione territoriale espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) della Regione Toscana e dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo. Recepisce inoltre i contenuti del Progetto di Paesaggio (PdP) "Leopoldine in Val di Chiana" (approvato con DCR n. 13 del 25.02.2020).

4. Il Piano Operativo traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale (PS) in norme e prescrizioni che dettagliano le previsioni relative a Sistemi, Sottosistemi, Ambiti e Schemi Direttori, fino alla scala del lotto e del singolo edificio, per i quali detta norme d'uso e modalità d'attuazione, definendo le categorie e i tipi di intervento cui ciascun edificio deve e può essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

5. Il Piano Operativo, con riferimento al Piano Strutturale, Parte seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Invarianti strutturali" e Titolo IV "Invarianti strutturali di paesaggio", individua sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" le invarianti strutturali: gli elementi costitutivi dello Statuto del territorio che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche ed artistiche.

6. Il Piano Operativo identifica "materiali" e "trattamenti" per il progetto di suolo e ne fornisce le caratteristiche; precisa le destinazioni d'uso e l'assetto morfologico delle aree sottoposte a previsioni particolareggiate, per le quali individua e specifica modalità e strumenti di attuazione; vincola i progetti edilizi e i piani

attuativi di aree, complessi e singoli edifici di rilevante valore storico-ambientale aventi caratteristiche per essere considerati beni culturali.

7. Il Piano Operativo definisce la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi ammessi nelle diverse parti del territorio, sulla base delle indagini condotte ai sensi della normativa di riferimento per l'attribuzione delle pericolosità del territorio: DPGR n.5/2020, Regolamento di attuazione dell'art. 104 della LR n.65/2014 e, per quanto riguarda gli aspetti idraulici, la LR n.41/2018.

8. Il Piano Operativo, con riferimento all'art.98 della LR n.65/2014, disciplina la "distribuzione e localizzazione delle funzioni" definendo per ogni sottosistema o ambito le percentuali massime e minime degli usi principali e di quelli ammessi o previsti, stabilendo per alcuni singoli complessi immobiliari destinazioni d'uso esclusive.

Art.3 – Valore prescrittivo dei documenti costitutivi

1. I documenti costitutivi del Piano Operativo hanno valore prescrittivo con le precisazioni che seguono.

Ogni progetto di intervento pubblico e privato dovrà dimostrare di aver valutato correttamente gli aspetti rilevanti contenuti in ognuno di questi, con particolare riferimento agli elaborati di progetto e della fattibilità.

2. La Relazione illustrativa rimanda ad un insieme di argomenti in parte già descritti ed esposti nella Relazione del Piano Strutturale, alla quale occorrerà riferirsi per una corretta interpretazione del Piano stesso.

3. Le Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo contengono indicazioni costituite da un insieme di enunciati espressi in forma di obbligo, di divieto e di indirizzo.

4. Le Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", con le prescrizioni espresse attraverso sigle e indici numerici riferiti ai perimetri delle diverse aree (edificate e non, esistenti o di progetto), debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a) sono vincolanti:

- le indicazioni riferite a Sistemi, Sottosistemi e Ambiti;
- le destinazioni d'uso;
- le indicazioni riferite alle categorie di intervento: conservazione co, cs, cv; mantenimento mc, ma, mr; adeguamento ad, ar (sigla seguita da un numero che identifica l'area di adeguamento con il suo perimetro); trasformazione tr (sigla seguita da un numero che identifica l'area di trasformazione edilizia con il suo perimetro);
- le indicazioni riferite alla realizzazione degli interventi attraverso un Piano Attuativo: PA, sigla seguita da un numero che identifica l'area compresa entro un apposito perimetro; quando la sigla è seguita da un asterisco (PA*) viene identificata un'area interessata da un piano attuativo (approvato o convenzionato) previsto nel Regolamento Urbanistico previgente (vedi elenco all'art.134, comma 1);
- le indicazioni riferite alla realizzazione degli interventi attraverso un Progetto Unitario Convenzionato: PUC, sigla seguita da un numero che identifica l'area compresa entro un apposito perimetro;
- le indicazioni riferite agli interventi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali contenuti nel PdP "Leopoldine in Val di Chiana", di cui alle corrispondenti schede, sigla e/o numero che identificano l'area compresa entro un perimetro; le "schede Leopoldine" contengono le prescrizioni e i riferimenti normativi necessari alla elaborazione dei progetti (Parte quarta delle presenti NTA);
- parametri e indici: altezza (massima) dell'edificio, indice di edificabilità fondiaria, indice di copertura (non sempre presenti contemporaneamente); la localizzazione parcheggi privati;
- materiali e trattamenti del progetto di suolo (le indicazioni relative al disegno e alle sistemazioni del suolo scoperto, disposizione, sequenza e rapporti dimensionali, che sono

rivolte principalmente all'amministrazione pubblica e ai soggetti privati che realizzano opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con le specifiche contenute nella Parte seconda delle presenti norme.

b) nelle aree con edifici ricadenti nelle categorie d'intervento conservazione (siglati co, cs) e mantenimento (siglati mc, ma, mr) non sono presenti parametri e indici. Nelle aree con edifici ricadenti nella categoria d'intervento adeguamento (siglati ad), gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia non possono superare parametri e indici quando indicati; nel caso non siano presenti, è inteso che gli stessi interventi devono fare riferimento all'utilizzo delle sole volumetrie esistenti, ad eccezione delle aree dei Sottosistemi V3, V6 e degli Ambiti V2.7, V5.6 qualora ricadano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, e delle aree del Sottosistema R2, nelle quali per gli edifici realizzati con volumetrie minori è ammesso l'utilizzo dei seguenti parametri e indici: HMax 7,5, IF 0,65; IC 35%; nei casi di cui all'art. 6, comma 5 delle presenti norme, si farà riferimento a quanto indicato dalle specifiche norme di settore.

Nelle aree interessate dalla categoria d'intervento adeguamento (siglate ar), per eventuali varianti ai procedimenti edilizi già in atto si continuerà a fare riferimento ai parametri urbanistici contenuti negli stessi, fino alla conclusione dell'iter edilizio.

Nelle aree interessate da un piano attuativo già approvato e/o convenzionato (siglate PA*) è inteso che gli stessi interventi devono fare riferimento alle disposizioni, parametri, indici e prescrizioni contenuti nei corrispondenti strumenti attuativi.

c) nel caso in cui la categoria di intervento e/o l'indice si riferiscano ad un isolato o comunque ad un insieme di più aree comprese entro un medesimo perimetro, è inteso che ogni singola area è soggetta a quella categoria di intervento e a quell'indice.

d) i tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti; in fase esecutiva, in presenza di più dettagliati rilievi o specifiche prescrizioni (disposte da enti o amministrazioni competenti),

sono ammessi aggiustamenti del tracciato con parziali movimenti della giacitura.

e) per le sistemazioni stradali, in fase esecutiva, in presenza di più dettagliati rilievi o specifiche prescrizioni (disposte da enti o amministrazioni competenti), sono ammessi aggiustamenti del tracciato e della sezione, nel rispetto dell'impostazione generale del sistema della mobilità previsto dal PS.

f) nelle aree individuate come “canale infrastrutturale” sono vietati interventi la cui attuazione possa pregiudicare la realizzazione di nuove infrastrutture (stradali o ferroviarie); le aree che vi ricadono all'interno sono considerate in salvaguardia e non sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

5. Le aree che assumono nel piano un ruolo strategico in relazione agli indirizzi contenuti nel PS, in particolare gli interventi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti degli Schemi Direttori (di cui al Titolo XI “Azioni progettuali strategiche” delle NTA del Piano Strutturale), vengono sottoposte a previsioni particolareggiate attraverso le “schede norma” (Parte quarta delle presenti NTA): le schede allegate alle presenti norme contengono le prescrizioni e i parametri necessari alla elaborazione dei progetti per le aree di trasformazione (tr) e adeguamento (ar); per i Piani Attuativi (PA) e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC).

6. In sede di elaborazione di piani attuativi e progetti unitari convenzionati, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne alle aree non coincidessero con importanti elementi di suddivisione rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio (fossi, filari, salti di quota), sono ammessi modesti aggiustamenti e variazioni in presenza di più dettagliati rilievi e in relazione ad una migliore definizione dei confini catastali, al fine di facilitare la formazione e le ripartizioni interne al “comparto”. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) nei

corrispondenti elaborati di progetto, senza che ciò richieda una variante al Piano Operativo.

7. Nelle aree del territorio interessate da interventi di trasformazione previsti dal Piano Strutturale per le quali non è prevista l'attuazione nel presente Piano Operativo è consentito mantenere gli usi e le attività esistenti, qualora risultino già presenti alla data di adozione del presente PO.

La sigla PG individua il perimetro del “progetto guida” che dovrà essere elaborato per definire gli interventi necessari alla realizzazione del parco agri-urbano all'interno dell'Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano”.

8. Nella tavola “Zone territoriali omogenee” vengono individuate le zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F, come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nello stesso.

Art.4 – Invarianti strutturali

1. Gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle direttive del PTC della Provincia di Arezzo e alla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT - Piana di Arezzo e Valdichiana -, dovranno essere attuati nel rispetto degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio rappresentati dalle invarianti strutturali, cui si associano tutele di parti specifiche del territorio.

2. Costituiscono invarianti strutturali per il territorio di Civitella in Val di Chiana i beni e gli elementi che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche ed artistiche, come individuati e descritti nella Parte seconda “Statuto del territorio” delle NTA del Piano Strutturale.

3. Il Piano Operativo individua le invarianti strutturali sulle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” e

identifica il patrimonio di valore storico testimoniale, i beni, gli edifici e gli spazi aperti d'impianto storico (siglati co, cs, cv e/o individuati attraverso appositi "simboli" e schede) inseriti nell'elenco delle invariati strutturali, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nei corrispondenti articoli del PS.

4. La Carta del "Potenziale Archeologico" del comune individua la possibilità di incorrere in rinvenimenti archeologici nelle fasi attuative del piano: in tal senso la schedatura e la localizzazione dei diversi siti (parte integrante del quadro conoscitivo) costituiscono un importante strumento di supporto per la tutela di questi beni. Eventuali modifiche e integrazioni di questi elaborati a seguito di nuovi ritrovamenti non costituiscono variante al Piano Strutturale e/o al Piano Operativo, ma devono comunque essere approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 21 della LR n.65/2014.

Titolo II - Linguaggio

Art.5 – Definizioni

1. Nel Piano Operativo ricorrono alcune definizioni che assumono un significato specifico nell'ambito degli strumenti della pianificazione del territorio di Civitella in Val di Chiana. Esse sono: Patrimonio territoriale e statuto del territorio, Invarianti strutturali, Sistemi, Sottosistemi e Ambiti, Schema Direttore, Unità territoriali organiche elementari (UTOE). Il significato loro attribuito è contenuto nel Titolo II "Linguaggio" delle NTA del Piano Strutturale.

2. Le disposizioni contenute nel presente Titolo sono suddivise in due sezioni:

- Sezione A – Termini specifici
- Sezione B – Parametri urbanistici ed edilizi

3. Per le "Destinazioni d'uso", con riferimento all'art.11 delle NTA del Piano Strutturale, si riportano di seguito le specifiche relative alle diverse categorie funzionali, con le articolazioni delle destinazioni d'uso principali e le sigle che nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" individuano usi esclusivi.

Sezione A – Termini specifici

Art.6 – Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali e le loro articolazioni cui si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

L'introduzione e/o la precisazione di ulteriori funzioni che si rendessero necessarie per integrare i riferimenti contenuti nelle diverse articolazioni sono effettuate dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al presente Piano Operativo.

3. Sono destinazioni d'uso principali: la "Residenza"; le "Attività industriali e artigianali"; le "Attività terziarie" che vengono articolate in "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico-ricettive", "Attività direzionali e di servizio", "Attività commerciali all'ingrosso e depositi"; le "Attività agricole e funzioni connesse"; i "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico"; gli "Spazi scoperti di uso pubblico"; gli "Spazi scoperti"; le infrastrutture e attrezzature della "Mobilità".

4. Le destinazioni d'uso principali si articolano nel modo seguente:

- Residenze (R)

Residenze urbane permanenti (Re) e abitazioni temporanee, cohousing, studentati, pensionati, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze.

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine, stabilimenti industriali e laboratori artigiani (In). Sono ammessi spazi abitativi, uffici tecnici e amministrativi se strettamente connessi.

Magazzini, depositi coperti e scoperti funzionali all'attività.

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

Impianti per il trattamento dei rifiuti

Impianti per la rottamazione.

- Attività terziarie (T)

- Attività commerciali al dettaglio (Tc)

Esercizi di vicinato, centri commerciali ed esercizi commerciali al dettaglio; pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, ecc.).

Mercati, esposizioni merceologiche.

Sono ammessi spazi abitativi se strettamente connessi.

Stazioni di servizio (con servizi e attività connesse), distribuzione e deposito carburanti (Td).

- Attività turistico-ricettive (Tr)

Attrezzature ricettive (alberghi e attività connesse, motel, residenze turistico-alberghiere, ostelli, campeggi, ecc.)

- Attività direzionali (Tu)

Complessi direzionali: uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici.

- Attività di servizio (Ts)

Attività private di servizio (attività ricreative, studi professionali, ecc.).

Artigianato di servizio (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.).

- Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg)

Centri commerciali all'ingrosso.

Magazzini, depositi coperti e scoperti (stoccaggio).

Impianti di distribuzione delle merci (depositi, mercati generali).

Sono ammessi spazi abitativi se strettamente connessi.

- Attività agricole e funzioni connesse (A)

Campi coltivati, boschi e arbusteti (Ab), aree terrazzate (At), aree con coltura tradizionale a maglia fitta (Af), aree agricole speciali (As).

Abitazioni rurali, agriturismo.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici), e altri manufatti di servizio all'abitazione, serre, allevamento e ricoveri degli animali.

- Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche e archivi.

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

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

Servizi per l'istruzione universitaria (Su).

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

Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport.

Servizi tecnici e amministrativi (St): impianti tecnici per la distribuzione di acqua, gas, energia elettrica; impianti telefonici; impianti di depurazione e gestione rifiuti; servizi comunali, attrezzature della pubblica sicurezza, militari, della protezione civile.

- Spazi scoperti di uso pubblico verdi (V) e pavimentati (P)
Giardini (Vg), parchi (Vp); Piazze e spazi pavimentati (Pz), parcheggi (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps).

- Spazi scoperti per altri usi, pubblici o privati
Bande verdi naturali (Vn), verde privato (Vx), sosta attrezzata (Vs).

- Mobilità (M)
Infrastrutture principali, tracciati stradali, autostradali e ferroviari compresi nel Sistema della Mobilità.

Marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi lungo strada, bande polivalenti.

Strade e percorsi compresi all'interno dei Sistemi (Ms), escluse quelle appartenenti al Sistema della Mobilità.

Stazioni e fermate ferroviarie (Mp).

5. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", le aree destinate a "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" (Sb), (Sc), (Sh), (Ss), (St), le Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Td), le Stazioni e fermate ferroviarie (Mp) risultano prive di indici e possono essere utilizzate secondo quanto previsto dalle norme di settore e dalle necessità dell'Amministrazione Comunale.

Gli indici presenti nelle aree destinate ad altri servizi e attrezzature, possono essere modificati in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali: in questi casi, deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, che si

riserva la possibilità di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

6. Servizi e spazi scoperti (verdi e pavimentati) pubblici e di uso pubblico possono essere realizzati anche da privati: in tali casi l'uso di queste aree è subordinato alla firma di una convenzione (da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e proprietari e/o gestori) che ne garantisca e regoli l'uso pubblico.

7. Le sigle (Ab) boschi e arbusteti e (At) terrazzamenti possono essere utilizzate anche per definire aree che non hanno come destinazione d'uso principale "Attività agricole e funzioni connesse", ma presentano caratteristiche e configurazioni equivalenti.

Art.7 – Progetto di suolo

Per "progetto di suolo" si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico e privato, ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

Art.8 – Materiali e trattamenti

Per "materiale" si intende tutto ciò che può essere combinato e composto. I "materiali del territorio" e i "materiali dello spazio urbano", vegetali e artificiali, vengono utilizzati con tecniche e modalità compositive differenti per definire gli spazi aperti d'uso pubblico e non, esistenti e di nuovo impianto. La sistemazione di questi spazi avviene attraverso diversi tipi di "trattamento" del terreno e delle superfici.

Art.9 – Elementi costitutivi degli edifici

1. Per “elementi costitutivi degli edifici” debbono intendersi tutte le parti che li costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche e architettoniche, tipo di materiali e rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definirne la forma e i caratteri.

2. Sono elementi costitutivi degli edifici gli “elementi strutturali” e gli “elementi di finitura”.

Art.10 – Principio insediativo

Per “principio insediativo” si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l’orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

Art.11 – Perimetro del territorio urbanizzato

Per “perimetro del territorio urbanizzato” si intende il limite entro il quale sono considerate ammissibili le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi: il Piano Operativo individua il perimetro del territorio urbanizzato in conformità con quanto previsto dal Piano Strutturale, con riferimento alle strategie di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, di contenimento del consumo di suolo, di rigenerazione urbana, di riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali; entro un modello di sviluppo basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale e il suo ambiente.

Art.12 – Allineamento

1. Per “allineamento” si intende il riferimento che individua la linea di proiezione in pianta della facciata di un edificio. L’allineamento è finalizzato al controllo della distanza dallo spazio pubblico e alla riconfigurazione del fronte costruito.

Art.13 – Elementi strutturali

Per "elementi strutturali" costitutivi degli edifici si intendono: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi, le strutture orizzontali piane (solai e balconi), le strutture orizzontali voltate (archi e volte), le strutture di copertura a falde inclinate, le strutture di coperture piane, le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori e montacarichi), i porticati, le logge.

Art.14 – Elementi di finitura

Per "elementi di finitura" costitutivi degli edifici si intendono: gli elementi dell’edificio accessori agli impianti tecnologici, i sistemi di protezione, le pareti non portanti (tramezzi), le controsoffittature, le pavimentazioni e i rivestimenti, gli intonaci e le coloriture, le superfici murarie faccia a vista, gli elementi decorativi (basamenti, cornici, marcapiani), le aperture, gli infissi e i serramenti, le ringhiere e le inferriate, i sistemi di oscuramento, gli elementi non strutturali della copertura (manto di copertura, gronda, cornicione, canale di gronda, pluviale, comignolo), gli elementi di arredo esterno. In particolare si indicano come elementi accessori agli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento, di approvvigionamento del gas, di ventilazione) le tubazioni a vista, i camini, le unità esterne, le griglie di aerazione, antenne e ripetitori; si indicano come sistemi di protezione le opere di drenaggio, gli scannafossi, i

vespai, i gattaiolati, i sistemi di isolamento termico e acustico, i sistemi di impermeabilizzazione.

Sezione B – Parametri urbanistici ed edilizi

Art.15 – Parametri urbanistici ed edilizi e altre definizioni tecniche

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, n.39/R: sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate nello stesso regolamento di attuazione, anche se non ricompresi negli articoli della presente Sezione B, che riporta soltanto le specifiche che seguono.

2. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo sono contenuti nel Regolamento Edilizio: dove sono descritti e disciplinati in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale.

3. Ai Piani Attuativi previsti e approvati dal previgente Regolamento Urbanistico, fatte salve eventuali e diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo stesso strumento attuativo.

Art.16 – Distanza (D)

1. Distanze minime tra i fabbricati
Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta, con esclusione di elementi edilizi aperti con oggetto $\leq 1,50$ ml.; sono inoltre escluse le strutture accessorie

destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nei sottosistemi della produzione, a condizione che si configurino come elementi estensibili e retrattili, come previsto al comma 7 dell'art.104 delle presenti norme.

- Fatte salve le disposizioni regionali derogatorie in materia, per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

- Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

- E' sempre consentita l'edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

2. Distanza minima dei fabbricati dai confini e lotto di pertinenza

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine del lotto di pertinenza (perimetro dell'area edificabile o edificata, che può comprendere anche aree a verde privato Vx se presenti), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta, con esclusione di elementi edilizi aperti con oggetto $\leq 1,50$ ml.; sono inoltre escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nei sottosistemi della produzione, a condizione che si configurino come elementi estensibili e retrattili, come previsto al comma 7 dell'art.104 delle presenti norme.

Per le addizioni volumetriche di cui al comma 1, punto g) dell'art. 134, le opere pertinenziali di cui all'art.135 comma 2) lettera e) e art. 136 comma 2) lettera a ter) della L.R. 65/2014, e per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi di ampliamenti in altezza (soprelevazioni), è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto

degli insediamenti, il rispetto di una distanza ≥ 5 m. dai confini del lotto di pertinenza (come sopra definito), fatto salvo quanto previsto al comma 1.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- l'edificazione sul confine del lotto di pertinenza a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade

Le distanze minime dalla strada che le costruzioni dovranno rispettare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.
- su strade di larghezza superiore a 15 ml., distanza pari a 10,00 ml.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti e previste.

Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, e negli interventi su edifici inseriti entro un tessuto edilizio esistente connotato da evidenti criteri e regole di allineamento.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

4. Distanze minime dalle recinzioni dai confini

All'interno dei centri abitati o ai sensi delle vigenti norme statali è ammessa la realizzazione di recinzioni sul confine del lotto di pertinenza.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

5. All'esterno dei centri abitati come individuati dalle Tavole "Zone territoriali omogenee" trova applicazione l'art. 26 comma 3 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

Titolo III – Attuazione

Capo I – Modi di intervento

Art.17 – Strumenti di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti di opere pubbliche, piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati, interventi diretti.

2. Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" la presenza della sigla (PA) all'interno di un'area appositamente perimetrata vincola l'attuazione dei relativi progetti all'approvazione di un Piano Attuativo (art.107, LR n.65/2014).

I piani attuativi costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio e sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure e gli elaborati previsti dalla Legge Regionale.

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi della Legge Regionale.

I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e/o privata, nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.

3. Agli interventi di rigenerazione urbana, come definiti nella Legge Regionale, si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa.

Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana i progetti finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi della LR.

4. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Il progetto unitario convenzionato e il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Municipale con un unico atto, con le procedure e gli elaborati previsti dalla Legge Regionale.

5. Le altre previsioni nelle aree soggette alle categorie di intervento: conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione sono realizzate attraverso piani attuativi, progetti unitari convenzionati, intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato.

Il Permesso Convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo.

L'intervento si attua previo Permesso Convenzionato nei seguenti casi:

- ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme, nelle schede in esse contenute o nelle tavole del PO;
- su richiesta del Comune quando gli interventi diretti assumono rilevanti dimensioni o comunque si renda necessario inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

Il Permesso Convenzionato è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

6. Gli interventi urbanistici che richiedono la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione dovranno garantire gli standard minimi per verde e parcheggi pubblici (oppure, nei casi specificatamente ammessi, la corrispondente monetizzazione), come previsto dalle presenti norme e da quelle vigenti in materia, reperendo le aree all'interno del perimetro di intervento tra quelle specificatamente individuate e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile, ferma restando la capacità edificatoria massima ammessa. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo (di norma non superiore alla durata del permesso costruire), all'esecuzione delle opere previste e alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione con permesso di costruire o delibera della Giunta Municipale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (al quale l'atto farà riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di idonea garanzia fideiussoria il cui importo e modalità di pagamento saranno definiti con atti regolamentari dell'Amministrazione Comunale, così come l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione dell'importo delle opere da realizzare.

Art.18 – Perequazione urbanistica

1. Il Piano Operativo assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, in relazione a quanto disposto dell'art.100 della LR n.65/2014, le parti di territorio comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati: la disciplina per queste aree persegue un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità ammessa dal PO per ciascuna area.

2. Nelle aree soggette alla perequazione urbanistica dovranno essere ripartiti secondo criteri proporzionali tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

3. Nelle aree soggette alla redazione di piani attuativi e interventi attraverso un progetto unitario convenzionato possono essere espressamente identificate:

le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico;

- le parti destinate a servizi e attrezzature pubblici o di uso pubblico;

- le parti destinate a spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, verdi e pavimentati.

Art.19 – Convenzioni

1. L'Amministrazione Comunale può proporre a soggetti privati e interessati specifiche convenzioni per sollecitare, indirizzare e facilitare la realizzazione di interventi di particolare rilevanza. Le convenzioni possono essere ricondotte a tre principali tipologie, in relazione a progetti di recupero e/o trasformazione di:

- edifici, spazi e tessuti della "città storica";

- edifici e spazi del territorio agricolo;

- edifici, spazi e tessuti di altre parti del territorio comunale.

Per ogni tipo di convenzione, il Piano Operativo individua i temi e gli obiettivi principali che possono interessare in particolare gli interventi previsti nelle aree di trasformazione e in quelle soggette a piano attuativo, i criteri che ne garantiscano coerenza e trasparenza.

Per i progetti delle "schede norma", gli obiettivi principali della convenzione sono individuati nei corrispondenti articoli delle presenti norme.

2. Edifici, spazi e tessuti della "città storica" (zone A):

l'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere nella città storica determinate attività e una buona quantità di residenti, soprattutto giovani, anziani e famiglie di recente formazione. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, i parcheggi, gli interventi di recupero della residenza, la quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, la durata degli obblighi.

3. Parti, edifici e spazi del territorio agricolo (zone E):

l'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere l'uso agricolo del suolo, la conservazione dei suoi caratteri morfologici, la valorizzazione e la tutela del patrimonio ambientale, paesaggistico e architettonico. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, percorsi e spazi d'uso pubblico, attrezzature, il recupero del patrimonio culturale, l'introduzione e/o il mantenimento di determinate colture, opere di mitigazione e compensazione ambientale.

4. Altre parti del territorio comunale (zone B, C, D, F):

l'obiettivo principale delle convenzioni è l'innalzamento della qualità spaziale e architettonica delle nuove realizzazioni, la riqualificazione e il recupero di aree destinate a residenza, produzione e servizi, con caratteristiche tali da rispondere alle esigenze espresse dalla collettività e dai suoi diversi soggetti. La convenzione potrà riguardare per la residenza, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, i parcheggi, interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi

concordati), il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, progetti di social housing, cohousing, residenze protette; la riqualificazione e la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

5. L'Amministrazione Comunale può inoltre disporre incentivi (economici e urbanistici) per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione e favorire "buone pratiche" che permettano il miglioramento della qualità urbana e del paesaggio: può, ad esempio, "premiare" e incentivare gli interventi dove siano previsti alloggi in locazione a canone controllato, gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al risparmio energetico e idrico, l'uso di materiali e tecnologie costruttive ecocompatibili, l'autocostruzione, gli interventi di riqualificazione di aree degradate del territorio con tecniche di ingegneria naturalistica.

6. In tutte le zone, per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, in luogo dell'esproprio potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale e i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, la durata, le modalità di gestione dei servizi e delle attrezzature.

7. Le aree interessate dai percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico passo pedonale e/o ciclabile.

8. La monetizzazione delle aree a standard è ammessa esclusivamente nei casi previsti negli articoli della presente NTA: le modalità e le condizioni della monetizzazione sono definite in apposito regolamento o delibera del Consiglio Comunale.

Art.20 – Incentivi urbanistici

1. Il Piano Operativo, per favorire la qualità degli interventi, incentiva l'edilizia sostenibile: perseguendo l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.

A tal fine il Regolamento Edilizio dovrà:

- contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui sopra;
- individuare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- fornire indicazioni sull'orientamento e la conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilire una soglia minima di eco-efficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici e graduare gli stessi a seconda del livello di eco-efficienza raggiunto nella progettazione.

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche dell'edilizia sostenibile beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, consistenti nella possibilità di incrementare fino ad un massimo del 15% la Superficie edificabile (SE) e del 7% della Superficie coperta (SC) previste ed ammesse dalle disposizioni contenute nelle presenti NTA.

2. Il Piano Operativo, per favorire la qualità degli interventi, incentiva l'innovazione tecnologica dei processi produttivi: privilegiando il recupero e la localizzazione di nuove unità insediative per attività collegate alla ricerca.

A tal fine, prevede incentivi urbanistici per le attività produttive di tipo manifatturiero che s'impegnino nello sviluppo di attività connesse alla ricerca, alla formazione, all'innovazione tecnologica e imprenditoriale.

In tal senso, il PO consente nei Sottosistemi. P1, P2, P3 ampliamenti una tantum degli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PO, nella misura massima del 10% della Superficie edificabile (SE) e del 5% della Superficie coperta (SC) esistenti, quando detti ampliamenti siano finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica.

Detta finalità deve essere adeguatamente documentata e motivata, corredando il progetto con uno specifico studio che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le politiche che l'azienda intende mettere in atto per conseguire gli obiettivi di cui presente articolo.

I locali costruiti o ampliati in forza degli incentivi urbanistici di cui sopra rimangono vincolati agli usi produttivi ed alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni e il relativo titolo abilitativo edilizio è rilasciato o depositato solo previo formulazione di specifico atto d'obbligo al riguardo.

Gli interventi del presente comma non sono cumulabili con quelli previsti nel precedente comma 1.

3. Gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui al presente articolo dovranno comunque garantire le dotazioni minime di aree a standard e di superfici permeabili previste.

Art.21 – Procedure per gli interventi

1. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento vigente per ciascun tipo di intervento, ogni progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti e sarà valutato solo se riferito contemporaneamente agli edifici e alle loro aree di pertinenza.

2. Il Regolamento Edilizio stabilisce la documentazione e l'elenco degli elaborati richiesti per la presentazione di piani e progetti necessari all'attuazione degli interventi previsti.

3. I diversi tipi di intervento sono soggetti a permesso di costruire, SCIA, ovvero configurano attività edilizia libera secondo quanto previsto nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

4. Nei Titoli IV, V, VI, VII, VIII della Parte III delle presenti norme sono stabiliti per ciascun Sistema, Sottosistema e Ambito gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.

5. Il mutamento della destinazione d'uso può riferirsi al cambiamento di un uso principale con un altro (con riferimento all'art.6 delle presente NTA) e al passaggio da un'articolazione di uno stesso uso principale all'altra.

6. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA o a permesso di costruire secondo quanto previsto dalla Legge Regionale.

Art.22 – Standard urbanistici

1. Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard urbani non inferiore a 18 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 2,5 mq/ab.
- istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2 mq/ab.
- spazi pubblici attrezzati: 9 mq/ab.

Suggerisce però, per ottenere e consolidare una maggiore quantità di spazi collettivi (obiettivo già raggiunto in diverse parti del territorio), di innalzare la dotazione degli standard urbani a 30 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 6 mq/ab.
- istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2,5 mq/ab.
- spazi pubblici attrezzati: 17 mq/ab.

Il Piano Operativo, in conformità alle suddette indicazioni, individua le dotazioni minime di standard richiesti, con le aspecifiche che seguono.

2. La dotazione minima di aree a standard urbanistici da garantire per gli interventi da realizzare attraverso piani attuativi (PA) e progetti unitari convenzionati (PUC) viene prevista come segue:

- per gli insediamenti residenziali sono richiesti: minimo 30 mq. per abitante (per ogni 100 mc. di VE), dei quali almeno 5 mq. per parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti a destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale sono richiesti: minimo 80 mq. ogni 100 mq. di SE, dei quali almeno 40 mq. per parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti a destinazione industriale ed artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi sono richiesti: minimo 20 mq. ogni 100 mq. di St, dei quali almeno 10 mq. per parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti con differenti destinazioni d'uso, la dotazione minima richiesta dovrà essere calcolata applicando i parametri minimi di riferimento previsti nei precedenti punti per ciascuna delle funzioni presenti.

3. La dotazione minima di standard urbanistici non è richiesta nel caso di interventi sugli edifici ricadenti: nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs) e nel caso di piani attuativi, progetti unitari convenzionati e programmi aziendali compresi nel Sistema Ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle aree a standard di cui al precedente comma 2, ad esclusione di quelle identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" (comunque da realizzare), nei casi in cui le stesse siano considerate non essenziali per l'accessibilità e la funzionalità degli insediamenti, non necessarie (in termini di quantità e qualità) e quelle esistenti risultino già sufficienti e verificate: la proposta di monetizzazione deve comunque essere approvata dal Consiglio Comunale.

4. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri) sul patrimonio esistente:

- nel caso la superficie interessata dall'intervento proposto risulti essere $SE > 500$ mq. la dotazione viene ridotta al 50%;
- nel caso la superficie interessata dall'intervento proposto risulti essere $500 \text{ mq.} \geq SE \geq 100$ mq. la dotazione viene ridotta al 75%;
- nel caso la superficie interessata dall'intervento proposto risulti essere $SE < 100$ mq. la dotazione non è richiesta.

Le aree a standard di cui al presente comma, come sopra determinate, possono essere monetizzate fino ad un massimo di 200 mq, limite oltre il quale devono essere realizzate e localizzate nell'ambito del lotto d'intervento e in fregio alla pubblica via, con scomputo del loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata.

Eccezionalmente e solo nei casi in cui si dimostri la reale impossibilità di realizzare quanto richiesto, le aree a standard di cui al presente comma possono essere completamente monetizzate, previa Delibera Consiliare, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area.

Il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, nelle ipotesi di monetizzazione, è stabilito sulla base di apposita determinazione del Servizio competente in materia di espropri e si aggiunge al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione; tali monetizzazioni devono essere destinate all'acquisizione di aree a standard, prioritariamente nella UTOE di appartenenza dell'intervento.

5. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, oltre alle alberature:

- devono essere previsti posti auto riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge: tali posti, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze degli accessi alle diverse strutture edilizie;
- devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, in particolare nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali e attrezzature di servizio.

Art.23 – Parcheggio per la sosta stanziale

1. La realizzazione di parcheggi privati (pertinenziali) per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia che comporti incremento di SE e/o mutamento di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico.

2. La dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale richiesta in relazione alle diverse destinazioni d'uso è di:

- 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Per gli immobili destinati ad attività industriali, artigianali e terziarie il calcolo sarà riferito al volume risultante dal prodotto della superficie edificabile (SE) per l'altezza convenzionale pari a ml.3,50 se inferiore a quella effettiva.

3. Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, la dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, richiesta dalla normativa regionale vigente in materia di programmazione urbanistica commerciale per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L n.122/1989, è di:

- 1 mq. ogni 10 mc. di volume, 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, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

4. Le dotazioni minime per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso saranno calcolate in funzione del volume per il quale si ha mutamento delle destinazioni d'uso.

5. Le dotazioni minime per gli interventi che comportano incremento delle unità immobiliari dovranno garantire un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto.

6. Le dotazioni minime per gli interventi derivanti da addizioni volumetriche saranno riferite al solo aumento di volume.

7. Le dotazioni di parcheggio da garantire in caso di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica), possono essere realizzate anche in aree attigue non facenti parte del lotto di pertinenza, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

8. La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).

9. La dotazione minima non è richiesta inoltre qualora il mutamento di destinazione d'uso non si accompagni all'incremento del numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale.

10. Qualora nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) non siano reperite le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinate tramite deliberazione del competente organo comunale: la monetizzazione, che sostituisce l'obbligo al quale non è possibile adempiere di realizzare i posti auto necessari, è

ammessa solo fino a 2 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.

Art.24 – Parcheggio per la sosta di relazione

1. Fermo restando quanto previsto nelle disposizioni regionali in materia, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale, salvo diversa disposizione specifica contenuta nella disciplina dei Sistemi, ogni qualvolta l'intervento per strutture commerciali di vendita al dettaglio preveda:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia che comporti incremento di SE e/o mutamento di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico;
- restauro e risanamento conservativo che comporti mutamento di destinazione d'uso.

2. La dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione richiesta in rapporto alle diverse superfici di vendita è di:

- 1 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- 1,5 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per le medie strutture di vendita e 1 mq. per ogni 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali;
- 2 mq. per ogni 1 mq. di superficie di vendita per grandi strutture di vendita o strutture di vendita in forma aggregata quando assimilabili e 1,5 mq. per ogni 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

I parcheggi per la sosta di relazione, adeguatamente alberati, devono essere realizzati sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

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

Una quota del 10% di tali parcheggi deve essere riservata al personale dipendente.

In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere realizzati senza scomputo dagli oneri e a cura della struttura commerciale richiedente, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione, comunque garantendo l'uso pubblico durante gli orari di apertura, impegno da sottoscrivere in un atto d'obbligo unilaterale (o una convenzione) in sede di approvazione del progetto.

3. Per gli esercizi di vicinato:

- i parcheggi per la sosta di relazione possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), (ubicazione degli esercizi in aree già edificate);
- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di mutamento di destinazione d'uso, ampliamento di superficie di vendita di strutture commerciali esistenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), nei centri di Civitella (UTOE 3), Ciggiano (UTOE 4),

Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano Spoiano, Tuori (UTOE 5), nel Sistema ambientale (V), nel Sottosistema R4 "Nuclei rurali", nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" (ubicazione degli esercizi in aree già edificate).

4. Per le medie strutture di vendita:

- i parcheggi richiesti per la sosta di relazione sono annullati nel caso di mutamento di destinazione d'uso, ampliamento di superficie di vendita di strutture commerciali esistenti (con superficie di vendita inferiore a mq. 400) nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), nei centri di Civitella (UTOE 3), Ciggiano (UTOE 4), Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano Spoiano, Tuori (UTOE 5), nel Sistema ambientale (V), nel Sottosistema R4 "Nuclei rurali", nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" (ubicazione degli esercizi in aree già edificate).nel Sottosistema R4 "Nuclei rurali", nel Sottosistema L3 "Attrezzature turistiche" (ubicazione degli esercizi in aree già edificate);

- i parcheggi per la sosta di relazione, se localizzati in superficie, devono essere dotati di alberature di alto fusto con caratteristiche e quantità prescritte dalla normativa regionale vigente in materia; dovranno inoltre essere realizzati con le caratteristiche funzionali prescritte dalla normativa regionale vigente in materia;

- le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 500 devono realizzare raccordi viari con i criteri costruttivi prescritti dalla normativa regionale vigente in materia.

5. Per le attività direzionali e turistico-ricettive, la dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione è di:
- 1 mq. per ogni 1 mq. di superficie edificabile (SE).

I parcheggi per la sosta di relazione possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Le dotazioni di parcheggio da garantire in caso di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica), possono essere

realizzate anche in aree attigue non facenti parte del lotto di pertinenza, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e/o soggetti alla categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs).

Qualora nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) non siano reperite le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinate tramite deliberazione del competente organo comunale.

Capo II – Categorie di intervento

Art.25 – Interventi sugli spazi aperti

1. Le categorie di intervento sugli spazi aperti si riferiscono a specifiche parti del territorio comunale e ai materiali costitutivi che le caratterizzano: manufatti, impianti e vegetazione in esse compresi.

2. Per ognuna di queste, in relazione agli interventi di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione previsti, valgono le prescrizioni, i criteri e le indicazioni contenuti negli articoli di questo Capo.

3. Gli spazi aperti inclusi entro l'area perimetrata di un edificio sono soggetti alle categorie di intervento previste per l'edificio stesso, con riferimento allo *Schema-guida* del presente articolo. Per gli spazi aperti perimetrati ed evidenziati con la sola sigla del sottosistema di appartenenza,

valgono i criteri e le indicazioni previsti in relazione al trattamento utilizzato per la sistemazione del suolo.

4. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" gli spazi aperti di valore storico e di notevole qualità ambientale e paesaggistica da tutelare, considerati invariati strutturali, vengono perimetrati ed evidenziati con la sigla cv (quando non inclusi entro l'area perimetrata di una scheda Leopoldine, o di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs) e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Schema-guida

<i>categoria di intervento</i>	<i>sigla</i>
conservazione	co/cs/cv (quando perimetrati)
mantenimento	mc/ma/mr
adeguamento	ad/ar
trasformazione	tr

5. Le prescrizioni, i criteri e le indicazioni degli articoli di questo Capo relativi alle categorie di intervento sugli spazi aperti sono da intendersi a "cascata" (a partire dagli interventi di conservazione).

6. I terrazzamenti, indipendentemente dalla categoria di intervento e/o dalla collocazione all'interno di aree appositamente siglate per la loro tutela, dovranno essere comunque conservati e mantenuti in quanto considerati elementi costitutivi del paesaggio.

Art.26 – Conservazione degli spazi aperti

1. Gli interventi di conservazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri naturali, tipologici e formali, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili, anche attraverso l'inserimento di elementi che non alterino l'assetto storico e paesistico-ambientale, nel rispetto dei beni, delle strutture e delle aree che costituiscono invariati strutturali per il territorio di Civitella in Val di Chiana.

Sono previste in prevalenza operazioni di: conservazione, riparazione e ripristino degli spazi aperti che presentano specifiche peculiarità naturalistiche, boschi e arbusteti, aree agricole di pregio e con coltura tradizionale a maglia fitta; recupero delle aree terrazzate e della viabilità fondativa; restauro e recupero di parchi, giardini e aree destinate a verde pubblico, con sostituzione e integrazione degli impianti tecnici esistenti, dei manufatti, degli impianti vegetazionali.

Tra gli interventi di riqualificazione previsti ed ammessi in queste aree potrà essere incentivata anche la realizzazione di nuove alberature e filari lungo strada.

In queste aree è vietato collocare depositi, serbatoi e contenitori di qualsiasi genere.

2. Parchi e giardini di interesse storico

Per i parchi, i giardini, le pertinenze di ville e complessi di interesse storico inseriti nell'elenco delle invariati strutturali valgono le seguenti prescrizioni:

- a. l'eventuale utilizzazione pubblica dovrà limitarsi ad attività compatibili, come la sosta o il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili;
- b. per le modalità di intervento valgono le indicazioni della Carta del restauro dei giardini storici o Carta di Firenze, redatta dall'ICOMOS-IFLA nel 1981;
- c. qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di

legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.

3. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, nel rispetto delle presenze arboree, dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente, sono:

- riparazione, sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario), con soluzioni finalizzate al risparmio energetico, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto, fatto salvo quanto previsto al comma 12, dell'art. 117, delle presenti norme;
- riparazione e ripristino di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, panche, ecc.); rimozione e sostituzione di elementi incongrui;
- riparazione e ripristino di recinzioni, parapetti, muretti, scale, rampe, senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;
- eliminazione, rimozione ed eventuale sostituzione di elementi incongrui (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- riparazione e ripristino delle pavimentazioni esistenti, senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;
- riparazione e ripristino della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali), nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ciglioni, terrazzamenti) senza modifica di materiali, posizione, forma, dimensioni; rimozione e sostituzione di elementi incongrui; sono ammesse modeste integrazioni, aggiustamenti e variazioni;

- ricarica del terreno e sistemazione dei tappeti erbosi, reintegrazione di specie erbacee, tappezzanti e arbustive perenni;

- rimozione, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, di alberi di alto fusto nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti, con reimpianto delle alberature in pari numero;

- realizzazione di impianti vegetazionali e di recinzioni con siepi naturali, con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee autoctone, comunque nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto;

- realizzazione di piscine e campi da gioco nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 95 delle presenti norme;

- realizzazione di fontanelle e piccole vasche decorative;

- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);

- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

4. Siti d'interesse archeologico

Per i siti d'interesse archeologico inseriti nell'elenco delle invariati strutturali, con riferimento all'art. 4 delle presenti norme, valgono le disposizioni stabilite dalle leggi vigenti, oltre alle prescrizioni di cui all'art.16 delle Nta del PS e quanto riportato nella carta del "Potenziale Archeologico" del comune con la Relazione allegata che contiene le schede dei siti archeologici (a cui si rimanda), dove vengono introdotte le norme associate a ciascun "grado di rischio" potenziale, le definizioni e le prescrizioni come di seguito riportate:

• Grado 1:

Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.

Non si prevedono comportamenti particolari di fronte a eventuali progetti che richiedano modifiche del territorio.

La valutazione del grado di rischio in questo caso ha il compito di sottolineare come l'assenza di informazioni archeologiche note non escluda l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici; in caso di rinvenimento restano ferme le disposizioni per la tutela stabilite dalle leggi vigenti.

• Grado 2:

Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive; elementi morfologici del territorio che rivelino la possibile presenza di attività antropiche quali insediamenti, necropoli, attività produttive o altro; toponimi di particolare interesse.

In similitudine al grado precedente è fondamentale che i piani recepiscano analoghe disposizioni di tutela.

• Grado 3:

Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito; edifici restaurati, aggregati rurali, chiese, torri con possibile preesistenza antica.

Per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica da parte del personale tecnico dell'ufficio.

• Grado 4:

Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti; spargimenti di materiali consistenti e ben localizzabili; aree limitrofe a zone vincolate; aree indiziate collocate in zone nelle quali sono previste intense modifiche urbanistiche e di sfruttamento del suolo.

E' prevista la trasmissione degli elaborati progettuali in fase di studio di fattibilità alla Soprintendenza, la quale potrà motivatamente prescrivere indagini archeologiche preventive e/o assistenza in corso d'opera, effettuata da personale qualificato, a carico del committente. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti progettuali finalizzate all'elaborazione di soluzioni compatibili con le esigenze di tutela fino anche, qualora non possibile diversamente, all'inibizione dei progetti edificatori, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla

documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.

• Grado 5:

Beni di interesse archeologico sottoposti a provvedimenti dichiarativi (artt. 12, 13 e 142 c. 1, lettera M del D.Lgs. 42/04). Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Centri storici.

Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, ogni intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi delle disposizioni contenute nella parte II del D.Lgs 42/2004 e dell' art. 146 del medesimo D.Lgs.). E' prevista la trasmissione degli elaborati progettuali in fase di studio di fattibilità alla Soprintendenza, la quale potrà richiedere motivatamente indagini archeologiche preventive e/o assistenza in corso d'opera, effettuata da personale qualificato, a carico del committente. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti progettuali finalizzate all'elaborazione di soluzioni compatibili con le esigenze di tutela fino anche, qualora non possibile diversamente, all'inibizione di progetti edificatori, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

5. Aree terrazzate (At)

Per le aree terrazzate e i terrazzamenti inseriti nell'elenco delle invariati strutturali, con riferimento all'art. 4 delle presenti norme e all'art.15 delle Nta del PS, il piano prescrive la conservazione, la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione; valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 94 delle presenti norme.

6. Boschi e arbusteti (Ab)

Per i territori coperti da foreste, boschi e arbusteti di elevato valore ambientale e paesistico inseriti nell'elenco delle

invarianti strutturali, con riferimento all'art. 4 delle presenti norme e all'art.15 delle Nta del PS, il piano prescrive interventi orientati alla conservazione, alla tutela e al mantenimento dell'ecosistema, oltre al divieto di nuova edificazione.

Gli interventi sono comunque regolamentati dalla Legge Forestale della Toscana e la gestione delle aree boscate è assoggettata alle disposizioni della normativa di settore di cui alla LR 39/2000 e DPGR n.48/R/2003.

Per la salvaguardia di queste aree si rimanda anche alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all'art 12 dell'Allegato 8B.

7. Aree con coltura tradizionale a maglia fitta (Af)

Per le aree connotate da colture tradizionali a maglia fitta inserite nell'elenco delle invarianti strutturali, con riferimento all'art. 4 delle presenti norme e all'art.15 delle Nta del PS, il piano prescrive interventi orientati alla conservazione e al mantenimento degli assetti colturali esistenti, oltre al divieto di nuova edificazione.

8. Viabilità fondativa

Per il reticolo della viabilità fondativa inserito nell'elenco delle invarianti strutturali, con riferimento all'art. 4 delle presenti norme, valgono le prescrizioni di cui all'art.17 delle Nta del PS, con le seguenti specificazioni: l'obbligo di garantire la percorribilità e la continuità dei collegamenti vale per i tracciati individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" come percorsi pedonali, ciclabili, sentieri, e per i tratti siglati Ms.

Per le pavimentazioni, oltre al recupero dei manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra), dovranno comunque essere impiegati materiali permeabili e consoni al contesto, in particolare nel territorio rurale: terra stabilizzata, asfalti o autobloccanti in cemento drenanti, massetti in cls architettonico.

Art.27 – Mantenimento degli spazi aperti

1. Gli interventi di mantenimento riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla loro riconfigurazione formale e funzionale, nel rispetto dell'impianto e dei caratteri originari. Sono previste in prevalenza operazioni di: riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione dei manufatti, degli impianti tecnici, degli impianti vegetazionali.

2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, nel rispetto delle presenze arboree, dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente, sono:

- riparazione, sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario), con soluzioni finalizzate al risparmio energetico, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici, fatto salvo quanto previsto al comma 12, dell'art. 117, delle presenti norme;
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti);
- eliminazione, rimozione ed eventuale sostituzione di elementi incongrui (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di pavimentazioni;
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) con soluzioni finalizzate all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione), nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ciglionature, terrazzamenti);
- riparazione, sostituzione, modifica e realizzazione di impianti vegetazionali;

- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);
- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

Art.28 – Adeguamento degli spazi aperti

1. Gli interventi di adeguamento riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla riqualificazione ed al miglioramento delle loro condizioni d'uso. Sono previste in prevalenza operazioni di: sostituzione e trasformazione degli impianti tecnici e dei manufatti, realizzazione e riqualificazione degli impianti vegetazionali.

2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, valutate le presenze arboree esistenti sono:

- sostituzione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, con soluzioni finalizzate al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- sostituzione e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti) e spazi pavimentati;
- sostituzione e realizzazione di impianti vegetazionali;
- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);
- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

Art.29 – Trasformazione degli spazi aperti

1. Gli interventi di trasformazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla modifica della loro struttura, con la realizzazione di nuove sistemazioni e destinazioni d'uso. La sistemazione degli spazi aperti dovrà essere prevista entro un disegno complessivo che comprenda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e non, gli impianti vegetazionali, quelli tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi.

2. Spazi aperti, manufatti, impianti tecnici e vegetazionali

Per gli spazi aperti, i manufatti, gli impianti tecnici e vegetazionali i principali interventi previsti, valutate le presenze arboree esistenti sono:

- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, illuminazione, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, con soluzioni finalizzate al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, scale, parapetti e muretti) e spazi pavimentati ed elementi di arredo;
- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee autoctone, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche paesistiche del contesto;
- realizzazione di parcheggi a raso (con superficie permeabile o semi-permeabile);
- realizzazione di spazi per il gioco e la sosta (con superficie permeabile o semi-permeabile).

Art.30 – Intervento sugli edifici

1. Le categorie di intervento sugli edifici, individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", si riferiscono alle parti edificate o da edificare del territorio comunale e ai manufatti che le caratterizzano.

2. Per ognuna di queste, in relazione agli interventi di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione previsti, valgono le prescrizioni contenute negli articoli dei successivi Capi III e Sezioni, con riferimento al "pacchetto" di tipi di intervento compatibili indicati nello *Schema-guida* alla consultazione.

Per gli interventi sugli edifici che ricadono all'interno del perimetro dalle schede Leopoldine valgono le indicazioni contenute nelle stesse, in riferimento alle prescrizioni contenute nei corrispondenti articoli delle norme del PdP "Leopoldine in Val di Chiana" alle quali si rimanda.

3. Lo Schema-guida del presente articolo contiene i riferimenti normativi da applicare con le seguenti indicazioni:

- i tipi di intervento Manutenzione ordinaria (Mo) e Manutenzione straordinaria (Ms) sono sempre ammessi;
- il tipo di intervento Restauro e risanamento conservativo (suddiviso in Rc1/Rc2) è previsto in particolare per gli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invariati strutturali;
- il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia (suddiviso in Ri1/Ri2) è previsto in particolare per gli edifici ricadenti nelle categorie d'intervento "mantenimento" (siglati mc, ma) e "adeguamento" (siglati ad); per gli edifici di valore storico testimoniale che presentano condizioni assimilabili a quelle di "rudere", ricadenti nella categoria d'intervento "mantenimento" (siglati mr), si applica la specifica articolazione del tipo di intervento Ristrutturazione edilizia (Ri3).

4. Gli spazi aperti inclusi entro l'area perimetrata di un edificio sono soggetti alle categorie di intervento previste per l'edificio stesso.

5. I tipi di intervento definiti nel successivo Capo III sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e risanamento conservativo (Rc1/Rc2), Ristrutturazione edilizia (Ri1/Ri2/Ri3), Ampliamento (Am), Sostituzione edilizia (Se), Demolizione senza ricostruzione (D), Nuova edificazione (Ne), Ristrutturazione Urbanistica (Ru).

Gli interventi pertinenziali costituiscono una specifica categoria degli interventi edilizi.

Schema-guida

<i>categoria di intervento riferimenti normativi</i>	<i>sigla</i>	<i>tipi di intervento ammessi prevalenti / consentiti</i>
conservazione Capo III, Capo IV	co	(Mo), (Ms), (Rc1).
conservazione Capo III, Capo IV	cs	(Mo), (Ms), (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV	mc	(Mo), (Ms), (Ri1) / (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV,	ma	(Mo), (Ms), (Ri1), (Ri2) / (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV	mr	(Mo), (Ms), (Ri3) / (Rc1), (Rc2).
adeguamento Capo III Capo IV	ad	(Mo), (Ms), (Ri1), (Ri2), (Am), (Se) / (Rc1), (Rc2).

Capo III – Tipi di intervento

Art.31 – Generalità

1. Sono previsti i seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Sostituzione edilizia, Demolizione senza ricostruzione, Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica, Interventi pertinenziali.

2. Le norme contenute negli articoli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 33, 34), riferite agli interventi sugli elementi di finitura degli edifici esistenti, si applicano e valgono anche nell'ambito degli interventi di Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia (artt. 35, 36).

3. Gli interventi si articolano in un elenco di opere specifiche allo scopo di consentire una regolamentazione più precisa dei differenti casi, fermo restando il riferimento alle leggi regionali e statali in materia.

Gli interventi sugli edifici in muratura debbono fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel successivo Capo IV "Interventi sugli edifici in muratura".

4. Le norme dei piani attuativi che costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio del Piano Operativo dovranno riferirsi alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente Capo.

Art.32 – Glossario

Nel presente articolo vengono elencate e definite alcune delle "voci" maggiormente utilizzate nel presente Capo:

- *Consolidamento*: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie.

- *Modifica*: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi.

- *Protezione*: insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti (di elementi architettonici o di parti di essi).

- *Pulitura*: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei.

- *Rifacimento*: operazione di sostituzione che impiega gli stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito.

- *Riparazione*: insieme di operazioni finalizzate al recupero dell'efficienza funzionale, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti.

- *Sostituzione*: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) in sostituzione di quelli esistenti, anche con l'uso di materiali e tecnologie differenti.

Art.33 – Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo) riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, senza alterarne la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici e/o decorativi di valore.

Art.34 – Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria (Ms) consistono in opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a integrare e realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici, senza che ciò comporti mutamento della destinazione d'uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono anche il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli edifici non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici e/o decorativi di valore, né configurarsi come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

Art.35 – Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme di opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, suddivisi in Rc1 e Rc2, devono comunque essere finalizzati al consolidamento, al ripristino e al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sempre nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali esistenti.

Devono dunque garantire il mantenimento dei caratteri architettonici originali e non introdurre modifiche sostanziali all'aspetto esteriore dell'edificio, salvo ripristinare uno stato originario documentato.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare anche alcuni edifici realizzati con tecniche prevalentemente moderne, qualora siano stati vincolati o riconosciuti di notevole qualità architettonica.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere preceduti da un rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) e accompagnati da una documentazione fotografica dell'edificio e del contesto.

5. I progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, come previsto al comma 1 dell'art. 138 della LR n.65/2014.

I progetti devono essere accompagnati da una relazione storico-critica che metta in evidenza:

- le caratteristiche d'interesse storico, morfologico e paesaggistico dell'edificio;
- la presenza di elementi decorativi e/o storicizzati;
- la presenza di eventuali dissesti, di carenze costruttive e tecnologiche per le quali possano rendersi necessari determinati interventi di progetto;
- la scelta dei materiali e le modalità d'intervento proposte per garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio.

La relazione deve inoltre contenere esplicite indicazioni sulle scelte effettuate per intervenire sugli elementi strutturali e di finitura dell'edificio, una dichiarazione sotto forma di elenco

che descriva in forma sintetica le opere che interessano ogni elemento costitutivo dell'edificio: fondazioni, murature portanti, orizzontamenti, coperture, scale, aperture, intonaci, infissi, elementi accessori agli impianti, ecc.

Per gli edifici in muratura, la dichiarazione di cui sopra dovrà fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel Capo IV "Interventi sugli edifici in muratura" delle presenti norme.

6. Gli interventi sono suddivisi in:

Restauro e risanamento conservativo - Rc1, per gli edifici notificati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004, a dichiarata connotazione monumentale o per i quali è prioritaria l'istanza conservativa;

Restauro e risanamento conservativo - Rc2, per gli edifici nei quali l'istanza conservativa resta importante, ma sono ammesse alterazioni di alcuni elementi ai fini del risanamento e del recupero.

7. Restauro e risanamento conservativo - Rc1

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo Rc1 sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, sono cioè interventi che riguardano porzioni limitate del fabbricato e che mantengono le caratteristiche strutturali esistenti. Tali interventi comportano l'uso di materiali e tecnologie tradizionali e non possono apportare modifiche ai prospetti esterni principali dell'edificio. Il ricorso a materiali e tecnologie innovativi può essere ammesso solo nel caso in cui esso sia scientificamente avallato nell'ambito della teoria del restauro e previa esplicita motivazione da parte del progettista, che ne assevera la appropriatezza e l'efficacia. Gli interventi consistono in:

- c1- consolidamento delle strutture di fondazione;
- c2- consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
- c3- realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico

(con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm);

- c4- installazione di impianti tecnologici;
- c5- modifiche distributive interne, anche con la riorganizzazione delle unità abitative, che non comportino variazioni nelle quote degli orizzontamenti esistenti;
- c6- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;
- c7- consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
- c8- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfettazioni, sopraelevazioni).

8. Restauro e risanamento conservativo - Rc2

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo Rc2 sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, sono cioè interventi che riguardano porzioni limitate del fabbricato e che in generale mantengono le caratteristiche strutturali esistenti. Tali interventi possono comportare anche il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali, nel rispetto della salvaguardia statica del fabbricato, e non possono apportare modifiche ai prospetti esterni principali dell'edificio. Gli interventi consistono in:

- d1- consolidamento delle strutture di fondazione;
- d2- consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
- d3- realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico (con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm);
- d4- realizzazione di tetto ventilato (con un incremento complessivo dell'altezza del colmo non superiore a 15 cm e con accorgimenti volti a ridurre l'impatto visivo delle griglie di aerazione in gronda e al colmo);
- d5- installazione di impianti tecnologici;

d6- modifiche distributive interne, anche con frazionamento e riorganizzazione delle unità abitative;

d7- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;

d8- realizzazione di nuove aperture, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne, nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle aperture esistenti e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

d9- modifica delle aperture esistenti, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle stesse e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

d10- modifica delle aperture limitatamente ai piani terreni per adeguamento all'inserimento di attività diverse (commerciali, di deposito, di rimessa auto) nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata e della riconoscibilità tipologica dell'edificio;

In riferimento ai punti d8,d9, d10:

per la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti, quando ammesse, deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 4, lettera c) della LR n.65/2014 (non necessario nel caso di riapertura di finestre tamponate).

d11- realizzazione di lucernari nelle falde della copertura;

d12- consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;

d13- realizzazione di elementi esterni di collegamento verticale (scale), eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, nel rispetto di proporzioni e caratteri dell'impianto architettonico;

d14- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfettazioni, sovrelevazioni);

Art.36 – Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere (rivolte a trasformare l'edificio conferendogli una differente sistemazione distributiva, architettonica e strutturale) che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un PA gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino:

- edifici con una superficie SE > 600 mq.;
- edifici con una superficie SE > 2000 mq. nelle aree del sistema della produzione (P).

2. Gli interventi, con riferimento alla normativa regionale, sono suddivisi in:

Ristrutturazione edilizia conservativa - Ri1, per gli edifici nei quali sia possibile recuperare alcuni elementi del sistema costruttivo e tipologico originari (modificati da precedenti interventi edilizi) mediante il ripristino di materiali e tecniche compatibili con il valore storico-architettonico.

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - Ri2, per gli edifici realizzati con sistemi costruttivi moderni e per quelli di scarso valore storico-architettonico o profondamente alterati nelle loro caratteristiche originarie.

Ricostruzione di ruderi - Ri3, per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali, già presenti nel Catasto d'impianto, nei quali il valore storico testimoniale è importante, il cui stato di conservazione sia assimilabile a quello di "rudere".

3. Ristrutturazione edilizia conservativa - Ri1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa Ri1 comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR n.5/2010 (e delle eventuali condizioni indicate nel Regolamento Edilizio).

L'insieme di queste opere non può comportare la demolizione dell'organismo edilizio, ma permette la sua complessiva riorganizzazione funzionale e quella delle singole unità immobiliari

Nel caso di interventi estesi all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari, a condizione che tali interventi siano compatibili con la conservazione dei valori storico e architettonico dello stesso edificio.

Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e di eventuali elementi di "arredo urbano". Sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e i caratteri architettonici dell'edificio (posizione, forma e proporzioni). Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari.

Non è consentita la realizzazione di tettoie in aderenza ai prospetti principali del fabbricato.

Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm.), purché sia esteso all'intero fabbricato e a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio; il rifacimento della struttura di gronda, in ogni caso, dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non determina un incremento di SE e a tale condizione non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati.

In presenza di crolli e demolizioni parziali di un edificio, purché di modesta entità, sono ammessi interventi di ripristino delle porzioni crollate o demolite.

4. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Ri2

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Ri2 comprendono la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti norme (o dal Regolamento Edilizio), nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico; comprendono inoltre la demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti senza incremento di volume. Fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5. Ricostruzione di ruderi – Ri3

Gli interventi sugli edifici che risultano presenti nel Catasto d'impianto, il cui stato di conservazione sia assimilabile a quello di "rudere", come di seguito definito, consistono nella demolizione con "fedele" ricostruzione (com'era e dov'era). Le ricostruzioni dovranno essere indirizzate al recupero dell'impianto tipologico e al rispetto dei caratteri paesistico-ambientali, utilizzando tecniche costruttive tradizionali e/o di edilizia bio-eco sostenibile.

Per "rudere" si intende una costruzione esistente non "abitata" o "abitabile", nella quale pur essendo chiaramente riconoscibili dimensioni, caratteri costruttivi e destinazione d'uso, risultano inesistenti e irrecuperabili gli orizzontamenti, le strutture di copertura e una parte anche consistente delle murature portanti.

Gli interventi di ricostruzione devono essere preceduti da un rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) e accompagnati da una documentazione fotografica dell'edificio e del contesto; è necessario inoltre fornire una documentazione storica, fotografica e grafica volta a provare la consistenza originaria dell'edificio e i suoi caratteri architettonici (vedi successivo punto g1).

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

g1- affinché sia ammesso l'intervento di ricostruzione, deve essere prodotta una documentazione atta a dimostrare la consistenza originaria del fabbricato e a fornire indicazioni circa le caratteristiche costruttive e architettoniche del fabbricato medesimo;

g2- la ricostruzione deve avvenire sul perimetro (sedime) del rudere e con la stessa volumetria;

g3- non è ammessa la realizzazione di balconi.

La ricostruzione di ruderi con tecniche costruttive tradizionali dovrà fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel Capo IV “Interventi sugli edifici in muratura” delle presenti norme.

Eccezionalmente e solo nei casi in cui si dimostri la reale impossibilità di realizzare l'intervento di ricostruzione sul preesistente sedime (vedi punto g2), in considerazione del fatto che lo stesso si trovi in situazione di oggettiva difficoltà e/o impedimento (ad es. adiacente ad una strada, o in prossimità di un'area di frana, di un elettrodotto, ecc.), previa acquisizione di un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale (che si riserva la possibilità di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo), l'intervento potrà essere realizzato con la stessa volumetria ad una distanza ≤ 50 ml. dalla posizione originaria.

Art.37 – Ampliamento

1. Gli interventi di ampliamento (Am) consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie edificabile dell'edificio.

2. L'ampliamento può comportare:

h1- ampliamenti in altezza (soprelevazioni);

h2- ampliamenti in aderenza;

h3- realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale.

3. Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio e del lotto di pertinenza.

4. Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto di pertinenza, l'indice di edificabilità fondiaria e/o specifiche prescrizioni riferite a superficie coperta e altezza massima.

5. Sono ammessi ampliamenti una tantum, fino ad un max. del 5% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PO, per la realizzazione di servizi igienici e vani accessori negli edifici con destinazione d'uso esclusiva “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” (S).

Art.38 – Sostituzione edilizia

1. Gli interventi di sostituzione edilizia (Se) consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto e nei limiti delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un PA gli interventi di sostituzione edilizia che interessino:

- edifici con una superficie SE > 600 mq.;

- edifici con una superficie SE > 2000 mq. nelle aree del sistema della produzione (P).

2. Nei Sottosistemi e negli Ambiti del Sistema ambientale (V), gli interventi di sostituzione edilizia, quando ammessi, dovranno prevedere la ricostruzione delle volumetrie all'interno delle aree di pertinenza come definite all'art. 65 delle presenti norme. Sono ammessi inoltre specifici interventi di riqualificazione ambientale, nel rispetto dei criteri generali e delle prescrizioni di cui al comma 4, dell'art. 91 delle presenti NTA.

Art.39 – Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) interessano in particolare le aree che il PO intende recuperare come spazi aperti.

Art.40 – Nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione (Ne) interessano aree non edificate nelle quali la realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nelle NTA e nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” del PO.
2. Gli interventi di nuova edificazione possono essere realizzati sia all'interno di aree dotate di opere di urbanizzazione sia in aree di nuovo impianto da urbanizzare.

Art.41 – Ristrutturazione urbanistica

1. La ristrutturazione urbanistica (Ru) consiste in un insieme sistematico di interventi edilizi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti, con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di un PA.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la modifica, sostituzione e trasformazione:
 - i1- del tessuto urbanistico-edilizio;
 - i2- della suddivisione dei lotti;
 - i3- dei tracciati stradali;
 - i4- del rapporto tra spazi edificati e non;
 - i5- del rapporto tra spazio pubblico e privato.

Art.42 – Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali, di cui all'art.135, comma 2 lettera e) della LR n.65/2014, interessano manufatti di modesta dimensione (cantine, autorimesse, box, ecc.) e contemplan piccole opere accessorie a servizio dell'edificio principale o dell'unità immobiliare di riferimento; tali opere, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e fatte salve le ulteriori disposizioni contenute negli articoli delle presenti norme, sono destinate esclusivamente ad una migliore utilizzazione dell'edificio di riferimento e non possono essere utilizzate in modo autonomo e/o separato.
2. Gli interventi pertinenziali, quando ammessi e previsti negli articoli dei diversi Sistemi e Sottosistemi delle presente NTA:
 - possono comportare la realizzazione di un volume aggiuntivo $\leq 20\%$ della volumetria complessiva dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente PO;
 - devono essere realizzati all'interno del lotto o dell'area di pertinenza e configurarsi come sistemazione definitiva degli stessi e dell'edificio di riferimento; eventuali volumi secondari e manufatti esistenti comunque legittimati devono essere computati e detratti dal calcolo del volume in aggiunta;
 - non possono determinare incremento del carico urbanistico.
3. Qualora gli interventi pertinenziali contemplan la realizzazione di una tettoia, la stessa dovrà avere una superficie $SC \leq 35$ mq. per ciascuna unità immobiliare di riferimento.
4. Le opere accessorie a servizio delle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi (coperture di spazi esterni di bar, ristoranti, ecc.), assimilabili agli interventi pertinenziali, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - superficie $SC \leq$ a quella dell'unità immobiliare di riferimento e comunque ≤ 100 mq.;

- strutture di sostegno leggere e facilmente removibili, con eventuali chiusure in materiali non rigidi né autoportanti;
- divieto di installare impianti tecnologici e di collegamento ai “servizi urbani”;
- l’installazione del manufatto dovrà essere eseguita con idoneo titolo abilitativo edilizio; sarà inoltre obbligatorio sottoscrivere una convenzione (o atto d’obbligo unilaterale) in sede di approvazione del progetto, che preveda contestualmente alla cessazione delle attività la loro rimozione, con la sistemazione e il ripristino dei luoghi.

Le opere accessorie di cui al presente comma sono in deroga ai parametri urbanistici, dovranno in ogni caso essere garantite le distanze tra pareti finestate, ferma restando la disciplina del Codice della Strada.

Per gli interventi di copertura di spazi esterni deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell’Amministrazione Comunale.

Capo IV – Interventi sugli edifici in muratura

Art.43 – Generalità

1. Gli edifici del territorio comunale realizzati prevalentemente o completamente con tecnologie tradizionali, ossia con murature portanti e orizzontamenti voltati o lignei o con murature portanti e orizzontamenti in acciaio e laterizio, devono fare riferimento ai criteri e agli indirizzi contenuti nel presente Capo.

2. La conservazione degli edifici in muratura e il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica costituiscono un obiettivo fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Civitella in Val di Chiana: ciò implica una migliore conoscenza delle tecniche costruttive che appartengono al lessico originario di questo patrimonio e il necessario rispetto della “regola dell’arte” negli interventi di recupero.

In tal senso, gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2), Ristrutturazione edilizia (Ri1, Ri2), Ricostruzione di ruderi (Ri3), allo scopo di conservare, adeguare e/o sostituire in modo coerente gli elementi costitutivi dell’edificio, elementi strutturali e di finitura, dovranno fare ricorso all’uso di tecniche idonee e materiali di comprovata efficacia: compatibili con la regola costruttiva e i principi della conservazione, del recupero e della salvaguardia del patrimonio edilizio storico di Civitella in Val di Chiana e dei suoi caratteri architettonici.

3. In particolare, gli interventi sugli “elementi strutturali” dovranno essere finalizzati a garantire l’affidabilità delle strutture in caso di sisma: in tal senso, tenendo conto delle valutazioni derivate dall’osservazione dei danni subiti dagli edifici in muratura in occasione dei terremoti che hanno interessato alcune zone dell’Italia negli ultimi anni (danni spesso riconducibili a modalità di intervento non adeguate seppure assai diffuse come: l’uso di solai e coperture in laterocemento, l’eliminazione di pareti, la riduzione delle sezioni murarie mediante creazione o allargamento di aperture, la realizzazione di vani impiantistici, ecc.), tali interventi dovranno adottare tecnologie compatibili con quelle suggerite dalla “storia” e dal “linguaggio” dell’edificio (valore identitario, materiali e caratteristiche costruttive), oltre ad essere conformi con i principi e le disposizioni contenute nelle vigenti normative in materia; nel rispetto dei requisiti prestazionali, della salvaguardia e della sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

Parte seconda

Progetto di suolo

Capo V – Disposizioni generali

Art.44 – Indirizzi per il progetto di suolo

1. Il progetto di suolo regola la sistemazione delle aree non edificate pubbliche, di uso pubblico o private di rilevante interesse ambientale, funzionali all'equilibrio ecologico e/o alla riqualificazione urbanistica.
2. Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati i "materiali" e i "trattamenti" da utilizzare per il progetto di suolo nei diversi Sistemi, Sottosistemi e Ambiti.
3. Materiali e Trattamenti degli spazi aperti sono descritti e definiti nei successivi Capo VI e Capo VII.
4. Gli spazi pubblici o d'uso pubblico devono essere realizzati nel rispetto delle norme sulla sicurezza e senza barriere architettoniche, facilitando l'accessibilità e la fruizione.
5. Per gli impianti vegetali dovranno essere utilizzate specie arboree ed arbustive di tipo autoctono (con riferimento alle disposizioni di cui all'art.80, comma 7 e 9, della LR n.30/2015), privilegiando la piantumazione di quelle con buona capacità di assorbimento degli inquinanti, per la cui scelta (in riferimento agli interventi previsti dal PRQA "Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente") è possibile consultare anche un'apposita applicazione della Regione Toscana al seguente indirizzo web:
<https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>

Capo VI – Materiali

Art.45 – Generalità

1. I materiali, vegetali e artificiali, previsti e utilizzati per la sistemazione del suolo sono: giardini (Vg), parchi (Vp), bande verdi naturali (Vn), sosta attrezzata (Vs), verde privato (Vx); piazze e spazi pavimentati (Pz), parcheggi (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps).
2. I successivi articoli contengono obblighi, divieti, indirizzi e consigli per le differenti sistemazioni previste; per la composizione degli impianti vegetazionali si deve tenere conto del contesto (pianura, collina, fondovalle), degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), delle funzioni da favorire.
3. I materiali, vegetali e artificiali, che caratterizzano il disegno del suolo pubblico, l'immagine e lo spazio della città, sono lo "strumento progettuale" capace di dare forma e concretezza ai diversi temi della sostenibilità urbana: in tal senso, dovranno essere concepiti come luoghi facilmente accessibili, ben integrati con il sistema della mobilità e con sistemazioni a verde che contribuiscano ad innalzare la qualità degli insediamenti.

Art.46 – Giardini (Vg)

1. Per giardini pubblici o di uso pubblico si intendono spazi verdi di ridotte dimensioni, strutturati nella forma e ubicati all'interno dei tessuti urbani, con funzione di riequilibrio ecologico, riposo-sosta, gioco non organizzato e piccole attrezzature (finalizzate a soddisfare le esigenze dei diversi frequentatori in relazione alla loro età).

2. I giardini si caratterizzano per la presenza di alberature dense, con arbusti e fiori, tappeti erbosi, aiole e vialetti pavimentati e non; preferibilmente recintati, debbono essere dotati di elementi accessori (panchine, cestini porta rifiuti);

3. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Art.47 – Parchi (Vp)

1. Per parchi pubblici o di uso pubblico si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali sono riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano uno specifico utilizzo per attività legate al riposo-sosta, al gioco, allo sport.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:

- definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
- individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città;
- partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero;
- presenza di dislivelli del terreno che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
- presenza di vegetazione per creare ombra e dare la possibilità di percepire il succedersi delle diverse fasi vegetative e delle stagioni;
- presenza dell'acqua.

3. Per il migliore utilizzo di queste aree deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde). Le canalizzazioni devono essere interrato ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.

4. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Art.48 – Bande verdi naturali (Vn)

Sono bande verdi naturali, private o pubbliche, i "boschi urbani" e le fasce boscate miste ad alta densità di impianto, con funzioni preminenti di valorizzazione e protezione degli elementi d'acqua, definizione della soglia tra l'edificato e gli spazi aperti, caratterizzazione formale dei diversi contesti, compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale.

Art.49 – Sosta attrezzata (Vs)

1. Per area di sosta attrezzata si intende uno spazio privato o pubblico, possibilmente piantumato e corredato di attrezzature per il riposo e il ristoro, ubicato lungo i percorsi, i sentieri, le aree urbane.

2. La configurazione di queste aree varia in relazione alla localizzazione nei differenti contesti, in particolare:

- a. lungo i percorsi e sentieri
- superficie permeabile con trattamento a prato;

- impianto di specie arboree di prima grandezza con portamento fastigiato, arbusti con fioritura;
- sedute in legno o pietra, cestini porta rifiuti, dove possibile installazione di bocchetta di acqua potabile.

b. nelle aree urbane

- superficie permeabile, con trattamento a prato o parzialmente pavimentata;
- impianto di specie arboree di prima grandezza, arbusti con fioritura e airole con fiori;
- elementi di arredo, sedute, cestini porta rifiuti, fontanelle.

3. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Art.50 – Verde privato (Vx)

1. Sono verde privato gli spazi aperti e le aree inedificate funzionali al mantenimento dell'equilibrio ecologico: ubicate sia nel territorio rurale sia all'interno dei tessuti urbani, queste aree sono caratterizzate dalla presenza di alberature, tappeti erbosi, orti, giardini, piazzali e superfici permeabili.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili e non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate, né "interrompono" o modificano la misurazione della distanza di un fabbricato dai confini del lotto di pertinenza.

In queste aree, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo come parchi e giardini, sono ammesse la realizzazione di:

- parcheggi a raso di uso privato;
- strade di accesso, piazzali per la sosta e la manovra;

- piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali;
- piscine e campi da gioco nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 95 delle presenti norme.

Art.51 – Piazze e spazi pavimentati (Pz)

1. Le piazze e le aree pavimentate sono spazi collettivi, pubblici o di uso pubblico, formalmente strutturati, in prevalenza pedonali e ubicati all'interno dei tessuti urbani.

2. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

Art.52 – Parcheggi (Pp)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono spazi riservati alla sosta lungo i tracciati stradali e possono configurarsi anche come aree pavimentate o zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi: in tal senso il trattamento delle superfici dovrà essere diversificato secondo gli usi e le dimensioni.

2. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea e preferibilmente sem-impermeabile (salvo diversa indicazione delle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"). Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, con una dotazione minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio; i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari).

3. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono preferibilmente rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

4. Nei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici e motocicli, implementando in particolare quelli riservati alle biciclette (rastrelliere).

5. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro).

Art.53 – Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. La realizzazione di nuovi impianti sportivi scoperti pubblici o di uso pubblico e la ristrutturazione di quelli esistenti deve rispettare i seguenti criteri generali:

- corretto orientamento;
- buona accessibilità pedonale e ciclabile;
- uso di recinzioni ed elementi di separazione accompagnati di alberature e siepi;
- aree di parcheggio alberate e con pavimentazioni permeabili o semi-permeabili.

2. Negli spazi destinati a servizi sportivi scoperti, oltre agli impianti e ai campi, sono ammesse:

- attrezzature per ospitare spogliatoi, magazzini e servizi di ristoro;
- eventuali coperture leggere (preferibilmente con strutture in legno lamellare, acciaio, ecc.); le coperture devono limitarsi a

coprire la sola superficie dei campi gioco e avere un'altezza massima non superiore a 9 m.

Per l'intervento di copertura deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di valutare un'altezza maggiore, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali (specifiche norme di settore per determinate discipline sportive), e di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

Capo VII – Trattamenti

Art.54 – Generalità

1. I trattamenti, vegetali e artificiali, previsti e utilizzati per la sistemazione del suolo sono: prato e prato arborato, area alberata, area permeabile, percorso pedonale, pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale; a questi si aggiungono carreggiata stradale e corsia di servizio, spazi per la sosta automobilistica, marciapiede.

2. I successivi articoli contengono obblighi, divieti, indirizzi e consigli per le differenti sistemazioni previste; per la composizione degli impianti vegetazionali si deve tenere conto del contesto (pianura, collina, fondovalle), degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), delle funzioni da favorire.

3. L'individuazione di uno specifico trattamento per una determinata superficie è da intendersi come "sistemazione prevalente" della stessa: l'area potrà dunque contenere anche altri trattamenti, purché compatibili e funzionali al disegno complessivo dello spazio aperto.

4. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" le superfici interessate da trattamenti vegetali e artificiali, quando comprese all'interno dei perimetri delle aree soggette

a categoria d'intervento adeguamento (ad) e trasformazione (tr), non possono essere coperte o edificate, pur contribuendo alla determinazione degli indici edificatori. La sistemazione di queste superfici dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi previsti.

5. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" gli edifici che ricadono all'interno delle aree interessate da trattamenti vegetali e artificiali, che il PO intende recuperare come spazi aperti, sono soggetti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

6. Piscine e campi da gioco, se ammessi e compatibili con le prescrizioni di cui all'art. 95 delle presenti norme, possono essere realizzati anche in presenza di uno specifico trattamento.

Art.55 – Prato e prato arborato

I tappeti erbosi svolgono funzioni ecologiche in ambito urbano ed extraurbano, possono prevedere la presenza di alberi (prati arborati, con siepi e arbusti) e caratterizzano in particolare le aree destinate ad attività ricreative: giardini, parchi, campi per il gioco e lo sport, rinaturalizzazione di aree denudate e degradate.

Art.56 – Area alberata

1. Le aree alberate svolgono funzioni ecologiche ed estetiche nel paesaggio urbano ed extra-urbano e comprendono:
- raggruppamenti di specie arboree d'alto fusto, costitutive del bosco, sotto i quali si possono sviluppare anche arbusti e piante erbacee;
- vegetazione ripariale e altri elementi di connessione naturalistico-ambientale;

- filari alberati, elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo.

2. Le aree alberate, in base alla densità di impianto (molto denso, denso, rado), svolgono differenti funzioni nei diversi ambienti urbani ed extra-urbani:

- l'impianto molto denso ha caratteri di forte naturalità e contribuisce al recupero dell'equilibrio biologico e dell'ecosistema;
- l'impianto denso o rado è adatto alla realizzazione di parchi pubblici attrezzati dove si svolgono attività ricreative e vi è maggiore affluenza di persone.

3. Le aree alberate di nuovo impianto lungo i corsi d'acqua dovranno essere realizzate e mantenute nel rispetto delle disposizioni previste dalle normative vigenti.

Art.57 – Area permeabile

1. L'area permeabile è caratterizzata da soprassuoli (naturali e artificiali) che permettono la totale infiltrazione delle acque superficiali.

2. In queste aree può essere prevista la presenza di alberi (con siepi e arbusti); le pavimentazioni consigliate sono: terra, erba, sabbia, ghiaia.

Art.58 – Sentiero

1. I sentieri sono di norma adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre. Il trattamento del fondo deve essere prevalentemente in terra battuta o stabilizzata e pavimentato nei tratti con forti pendenze.

2. I sentieri devono essere appositamente segnalati.

3. Nei sentieri storici esistenti devono essere mantenute le sezioni, le configurazioni altimetriche, ripristinate le parti con il fondo in pietra o lastricato, i muri in pietra di contenimento e delimitazione, le alberature e le siepi.

Art.59 – Percorso pedonale

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone. Nel caso debbano consentire il transito di automezzi di servizio e di emergenza la loro larghezza non può essere inferiore a 2.50 m.. Per favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, devono avere una pendenza laterale almeno dell'1%.

2. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o sulle carreggiate di strade esistenti e devono essere separati da barriere quando si affiancano a strade con traffico elevato. La superficie calpestabile deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e distinta da quella usata per la sede stradale anche utilizzando colori o materiali diversi; l'uso di uno stesso materiale è preferibile nei nuclei storici e nelle zone a traffico limitato.

Art.60 – Pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale

1. La larghezza della pista ciclabile non deve essere inferiore a 1.50 m. se a senso unico, a 2.50 m. se a doppio senso. La pista ciclabile contigua al marciapiede non deve essere complessivamente inferiore a 3.00 m.; la divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento. Per i percorsi promiscui (ciclo-pedonali) deve essere garantita di norma una larghezza non inferiori a 2.50 m.

2. Piste ciclabili e percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria, su carreggiate e marciapiedi

di strade esistenti, con una pendenza laterale di almeno il 2% per favorire la raccolta delle acque meteoriche.

3. Quando occupano parte della carreggiata devono essere separati con segnaletica orizzontale e verticale e con diversa pavimentazione; se lo spazio è sufficiente anche con aiuole o barriere vegetali di separazione. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o preferibilmente non sporgere dalla pista.

Per le pavimentazioni dovranno comunque essere impiegati materiali permeabili e consoni al contesto, in particolare nel territorio rurale: terra stabilizzata, asfalti o autobloccanti in cemento drenanti, massetti in cls architettonico.

Parte terza Sistemi

Titolo IV – Sistema ambientale (V)

Art.61 - Generalità

1. Fanno parte del sistema ambientale: le aree e le connessioni territoriali destinate a verde, gli spazi per lo sport e il tempo libero; gli ecosistemi, i paesaggi e gli spazi aperti che costituiscono il territorio rurale di cui all'art. 64, Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014, in particolare le aree agricole e forestali, le aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono anche quelle destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale (parchi e riserve, Rete Natura 2000, SIC, ZSC, ZPS, SIR).

La qualità del paesaggio rurale, con riferimento ai contenuti della Legge Regionale, dovranno essere assicurati tenendo conto delle "buone pratiche" di sistemazione paesaggistica, delle indicazioni e delle modalità di gestione cui attenersi.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i sei Sottosistemi e gli Ambiti per i quali, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi finalizzati alla tutela del patrimonio territoriale e al mantenimento della sua struttura.

2. Il Sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi e ambiti:

Sottosistema V1: "Riserve di naturalità"

- Ambito V1.1: "Riserva di biodiversità delle colline di Civitella"
- Ambito V1.2: "Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno"

Sottosistema V2: "Aree agricole coltivate"

- Ambito V2.1: "Aree collinari terrazzate"
- Ambito V2.2: "Aree di crinale"
- Ambito V2.3: "Aree di fondovalle"
- Ambito V2.4: "Aree di pianura ondulata"
- Ambito V2.5: "Aree di pianura"
- Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi"
- Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano"

Sottosistema V3: "Aree periurbane di transizione"

Sottosistema V4: "Connessioni fluviali"

Sottosistema V5: "Capisaldi del verde territoriale"

- Ambito V5.1: "Centri di equitazione"
- Ambito V5.2: "Parchi archeologici"
- Ambito V5.3: "Aree attrezzate"
- Ambito V5.4: "Aree di pesca sportiva"
- Ambito V5.5: "Parco faunistico-naturalistico di Cornia"
- Ambito V5.6: "Aree di compensazione e mitigazione ambientale"

Sottosistema V6: "Capisaldi del verde urbano"

3. Le aree del sistema ambientale che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono considerate parti del territorio rurale: in tali aree dunque non si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014.

Il Piano Operativo stabilisce per queste aree specifiche norme in relazione agli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale.

4. Le aree del sistema ambientale dove risultino già insediate alla data di adozione del Piano Strutturale attività di allevamento dei cavalli, possono essere classificate nel PO (perimetrate e siglate) come appartenenti all'Ambito V5.1: "Centri di equitazione", senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale.

Art.62 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema ambientale è caratterizzato dagli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse”, “Spazi scoperti di uso pubblico” e dalle infrastrutture per la “Mobilità”: la caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali in misura tendenzialmente esclusiva.

L’Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano”, tutti gli Ambiti del Sottosistema V5: “Capisaldi del verde territoriale”, il Sottosistema V6: “Capisaldi del verde urbano” sono caratterizzati anche dall’uso principale “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”.

L’Ambito V2.6: “Aree con centri turistico-ricettivi” è caratterizzato anche dagli usi principali “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” e “Attività turistico-ricettive”.

2. Sono escluse: le “Attività industriali e artigianali”, le “Attività commerciali all’ingrosso e depositi”, altre “Attività terziarie” ad eccezione di quanto previsto al successivo comma; le attività per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non strettamente collegate alla conduzione aziendale; allevamenti di carattere intensivo e impianti per la zootecnia industrializzata, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

3. Nel sistema ambientale sono altresì previsti “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”, “Residenza” esclusivamente negli edifici esistenti o in quelli di nuova edificazione da realizzare attraverso il programma aziendale; “Attività commerciali al dettaglio”, “Attività turistico-ricettive”, “Attività direzionali e di servizio”; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti solo nelle aree non destinate a standard.

Art.63 – Regole per gli usi

1. Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema o nell’ambito di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell’uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

2. Negli edifici esistenti con destinazione d’uso non agricola (nel territorio rurale o nelle aree del sistema ambientale che ricadono all’interno del perimetro del territorio urbanizzato) e in quelli dove sia stato modificato l’uso ai sensi dell’art. 69 delle presenti norme, compresi nelle aree del Sistema ambientale (V), la “Residenza” è ammessa in misura ≥ 60 % del totale della superficie edificabile (SE) e in misura \leq al 40% per le seguenti destinazioni: attività direzionale, attività private di servizio, attrezzature turistico-ricettive, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi.

3. L’eventuale installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili (quando ammessa e fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale), la realizzazione di elettrodotti aerei o la modificazione di quelli esistenti (che produce effetti di notevole “criticità visuale” difficilmente mitigabili) dovranno tenere conto dei valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del sistema ambientale, dei “valori scenici” degli insediamenti storici e del loro rapporto con il territorio rurale, salvaguardando la morfologia e le condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i “coni” visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale. La compatibilità e le condizioni di visibilità nell’inserimento di queste infrastrutture nel paesaggio dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulica adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Le strade comprese all'interno del sistema ambientale, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms).

Le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale, ad eccezione di quelle dei sottosistemi V6 (che possono avere caratteristiche assimilabili a quelle del sistema della residenza), sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata.

La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità in relazione alla presenza di attività agricole e alla valorizzazione di quelle turistico-ricettive.

Le caratteristiche della sezione, le sistemazioni dei bordi e delle alberature presenti, le pavimentazioni esistenti devono essere per quanto possibile mantenute e conservate.

E' ammessa l'apertura di strade di servizio connesse alle attività silvo-pastorali, da realizzare in ogni caso in terra battuta, con sezione adeguata, con l'obbligo di ripristinare lo stato originario dei luoghi dopo aver esaurito la coltivazione dei boschi.

E' ammessa altresì l'apertura di sentieri in terra battuta e l'individuazione di percorsi di trekking e didattici lungo i quali è prevista la realizzazione di aree per la sosta attrezzata. In ogni caso deve essere garantito l'uso pubblico delle strade vicinali.

Art.64 – Disposizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio

1. Nelle parti destinate ad usi agricoli del territorio rurale comprese nel sistema ambientale:

- a) gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione, trasferimenti di volumetrie, quando ammessi e fatte salve le disposizioni contenute nelle presenti norme, con le modalità e le limitazioni individuate per i diversi Sottosistemi e Ambiti, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014, nel rispetto delle invarianti strutturali del PTC della Provincia di Arezzo relative alle "Aree di tutela paesistica", degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal PIT, del Regolamento delle Riserve Naturali Regionali;
- b) gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, trasferimenti di volumetrie sono comunque esclusi negli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "conservazione" (siglati co, cs), che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invarianti strutturali.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e la costruzione di nuovi edifici rurali, in conformità con gli indirizzi e le disposizioni della LR, sono stati individuati e definiti nei corrispondenti Sottosistemi e Ambiti, di cui al Titolo VI, "Sistema ambientale" delle NTA del Piano Strutturale: nei successivi articoli se ne riporta il contenuto, integrato da alcune specifiche prescrizioni.

3. Il Piano Operativo definisce la classificazione di singoli edifici, nuclei, complessi edilizi e loro pertinenze sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, del valore storico testimoniale, delle caratteristiche morfo-tipologiche, dello stato di conservazione e del rapporto con il contesto.

Negli interventi di recupero dovrà essere presentato un approfondito rilievo dell'edificio che metta in evidenza gli elementi architettonici della struttura edilizia, le forme di

degrado fisico e tipologico esistenti, le eventuali superfetazioni (anche se consolidate con il condono edilizio). Per indirizzare gli interventi secondo i seguenti obiettivi e criteri:

- conservazione dell'impianto tipologico;
- uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali (anche per la sostituzione e il ripristino di parti danneggiate);
- mantenimento dei prospetti originali;
- divieto di demolizione di elementi architettonici rilevanti (archi, piattabande, mandolati, ecc.);
- evitare la suddivisione di spazi e corti comuni;
- limitare l'inserimento di scale esterne.

4. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e spazi aperti compresi nelle aree del Sistema ambientale.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola, sulla base delle diverse classi di valore attribuite, e con riferimento alle categorie di intervento definite all'art. 30 delle presenti norme, vengono suddivisi in:

- edifici considerati di valore storico testimoniale, contrassegnati da un "colore" (legenda) che individua una specifica categoria di intervento (co, cs, mc);
- edifici considerati di valore storico testimoniale, contrassegnati da un "colore" (legenda) che individua una specifica categoria di intervento (mr) che segnala uno stato di conservazione assimilabile a quello di "rudere";
- edifici considerati non di valore storico, privi di sigla o colore, per i quali è prevista la categoria d'intervento adeguamento (ad).
- edifici considerati di valore storico testimoniale, contrassegnati da un "colore" (legenda) che ricadono all'interno del perimetro dalle schede Leopoldine, per i quali valgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle stesse.

Gli edifici esistenti del Sottosistema V6 e quelli compresi all'interno di alcune aree del Sottosistema V3, degli Ambiti V2.7, V5.6, qualora ricadano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, vengono perimetrati e mantengono la sigla della categoria di intervento loro assegnata.

I "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" (S) e le Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Td) vengono perimetrati e mantengono la sigla della categoria di intervento loro assegnata.

Gli spazi aperti di valore storico e di notevole qualità ambientale e paesaggistica vengono perimetrati e siglati (cv), quando non inclusi entro l'area perimetrata di una scheda Leopoldine, o di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli", come previsto all'art.25, comma 4, delle presenti norme.

Art.65 – Area di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua uno spazio collegato all'edificio da relazioni di complementarietà e continuità fisica e formale: corti, aie, giardini, orti, aree pavimentate e piantumate, parcheggi, spazi di sosta e simili, funzionali e connessi alla destinazione d'uso dello stesso edificio.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

3. I progetti edilizi dovranno definire il perimetro dell'area di pertinenza, prevedendo il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui; dovrà inoltre essere preservata l'unitarietà degli spazi esterni, con le loro sistemazioni differenziate, i manufatti, i lastricati e le alberature di pregio.

4. In presenza di spazi unitari, nei progetti che suddividono un complesso rurale in più unità immobiliari non sono ammessi frazionamenti o separazioni fisiche di qualunque natura, né la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

5. Per aree di pertinenza o resedi di riferimento, nel caso in cui i confini non siano riconducibili ad elementi certi (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti cartografici e catastali), si assumerà convenzionalmente l'intorno fino a ml 50,00 dal perimetro dell'edificio principale.

Art.66 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. In assenza di programma aziendale, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola gli interventi di cui all'art.71 della LR n.65/2014, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e non comportino il mutamento della stessa destinazione d'uso agricola, fatte salve le ulteriori disposizioni contenute negli elaborati grafici e/o negli articoli dei diversi Sottosistemi e Ambiti, nel rispetto delle categorie di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 50 mc per ogni abitazione rurale, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs).

2. Sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme. Questi interventi dovranno favorire anche il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine, allo scopo di riqualificare situazioni di degrado ambientale, possono essere oggetto di demolizione volumi secondari e manufatti a carattere precario comunque legittimati (tipo box, ricoveri aperti o semiaperti per veicoli; piccole capanne, forni, porcilaie, pollai, ecc.); permettendo in questo modo di accorpare volumi esistenti di modeste dimensioni già presenti nella stessa unità poderale, fermo restando il divieto di demolire fabbricati e manufatti di valore storico testimoniale (siglati co, cs).

In tale ipotesi e a condizione che il proprietario si impegni a eliminare tutti gli elementi di degrado presenti nello spazio

aperto intorno all'edificio principale, garantendo il “recupero paesistico” dell'area e la sua riorganizzazione funzionale, il volume complessivo da realizzare in aggiunta (di norma \leq 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale esistente) potrà essere incrementato ri-utilizzando e accorpando il 100% del volume preesistente demolito (altrimenti da computare e detrarre interamente dal calcolo del volume in aggiunta come previsto).

L'insieme di questi interventi dovrà in ogni caso essere realizzato esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza come definita all'art. 65 delle presenti norme, preferibilmente in aderenza all'edificio principale, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs).

3. Per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs), sono consentiti:

- interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale;
- interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo del 10 % del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc sugli annessi agricoli;
- trasferimenti di volumetrie nei limiti del 20% del volume degli edifici aziendali legittimamente esistenti. I volumi trasferiti non sono cumulabili e dunque non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di addizione volumetrica una tantum previsti nel presente comma.

4. Gli eventuali ampliamenti una tantum e gli interventi pertinenziali, qualora riguardino edifici posti in aderenza con altri soggetti alla categoria di intervento conservazione (co, cs) e/o mantenimento (mr), dovranno rispettare gli elementi decorativi e i caratteri dell'impaginato architettonico del fabbricato tutelato.

5. Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti negli artt. 68 e 69 delle presenti NTA.

Art.67 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in presenza di programma aziendale

1. In presenza di programma aziendale, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola gli interventi di cui all'art.72 della LR n.65/2014, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, fatte salve le ulteriori disposizioni contenute negli elaborati grafici e/o negli articoli dei diversi Sottosistemi e Ambiti, nel rispetto delle categorie di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, sono consentiti:

- trasferimenti di volumetrie e addizioni volumetriche come previsti al precedente art. 66 ad opera degli imprenditori agricoli non professionali (IA);
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art.68 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola di cui all'art.79 della LR n.65/2014, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, fatte salve le ulteriori disposizioni contenute negli elaborati grafici e/o negli articoli dei diversi Sottosistemi e Ambiti, nel rispetto delle categorie di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, sono consentiti:

- tutti i tipi di intervento di cui al medesimo art. 30, con esclusione della ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della classificazione degli edifici;
- interventi di ampliamento a tantum per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, fino a un massimo di 50 mq. di SE, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs; e di quelli siglati mr) e di quelli che ricadono nel Sottosistema V5: “Capisaldi del verde

territoriale“, ad eccezione di quelli dell’Ambito V5.2: “Parchi archeologici” e dell’Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”. Le addizioni volumetriche non dovranno determinare una SE totale > 150 mq., né comportare l’aumento delle unità abitative; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell’organismo edilizio e attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dello stesso.

In ogni caso, la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra sarà subordinata alla correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento e il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima di pertinenza pari a 600 mq.; il relativo titolo abilitativo edilizio verrà rilasciato previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che dovrà contenere impegni e obblighi dei proprietari a mantenere vincolata l’area agli usi e alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni.

2. Sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 66, comma 2.

Tali interventi non sono consentiti, per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data del corrispondente titolo abilitativo edilizio rilasciato, nei casi in cui fabbricati e manufatti di pertinenza esistenti siano soggetti a mutamento della destinazione d'uso e/o a interventi assimilabili alla sostituzione edilizia (con o senza accorpamento dei volumi): in tali casi, fermo restando il divieto di demolire manufatti di valore storico testimoniale (siglati co, cs), il proprietario dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo in tal senso e impegnarsi a eliminare tutti gli elementi di degrado presenti nello spazio aperto intorno all'edificio principale, garantendo il “recupero paesistico” dell’area e la sua riorganizzazione funzionale.

L’insieme di questi interventi dovrà in ogni caso essere realizzato esclusivamente all’interno dell’area di pertinenza come definita all’art. 65 delle presenti norme; e in caso di accorpamento interessare volumi esistenti posti al suo interno, assumendo convenzionalmente (qualora i confini non siano riconducibili ad elementi certi) l’intorno fino a ml 50,00 dal perimetro dell’edificio principale.

3. Gli ampliamenti una tantum e gli interventi pertinenziali del presente articolo, qualora riguardino edifici posti in aderenza con altri soggetti alla categoria di intervento conservazione (co, cs) e/o mantenimento (mr), dovranno rispettare gli elementi decorativi e i caratteri dell'impaginato architettonico del fabbricato tutelato.

4. Nelle trasformazioni del patrimonio residenziale, per le nuove unità immobiliari e/o per quelle derivanti da eventuali frazionamenti è richiesta una $SE \geq 75$ mq.

5. Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti negli artt. 66 e 69 delle presenti NTA.

Art.69 – Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti presenti nel territorio rurale è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82, 83 della LR n.65/2014, fatte salve le disposizioni contenute nelle presenti norme.

2. La perdita della destinazione agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso previste all'art. 63, comma 2 delle presenti norme, con le percentuali indicate.

3. Allo scopo di riqualificare situazioni di degrado ambientale, possono essere oggetto di mutamento della destinazione d'uso fabbricati e manufatti minori (comunque legittimati) a condizione che:

- tali interventi, assimilabili alla sostituzione edilizia, permettano di accorpare volumi esistenti di modeste dimensioni già presenti nella stessa unità poderale, fermo restando il divieto di demolire fabbricati e manufatti di valore storico testimoniale (siglati co, cs);

- il proprietario si impegni a eliminare tutti gli elementi di degrado presenti nello spazio aperto intorno all'edificio

principale, garantendo il “recupero paesistico” dell'area e la sua riorganizzazione funzionale.

L'insieme di questi interventi dovrà in ogni caso essere realizzato esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza come definita all'art. 65 delle presenti norme; e in caso di accorpamento interessare volumi esistenti posti al suo interno, assumendo convenzionalmente (qualora i confini non siano riconducibili ad elementi certi) l'intorno fino a ml 50,00 dal perimetro dell'edificio principale.

4. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;

b) in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, per le nuove unità immobiliari e/o per quelle derivanti da eventuali frazionamenti è richiesta una $SE \geq 75$ mq.;

c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto o adeguato approvvigionamento idrico, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale;

d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento culturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici: è richiesta una superficie di pertinenza minima di terreno ≥ 1.200 mq. (adiacente e accorpata al manufatto); pertinenze inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti o altre congrue motivazioni);

e) la sistemazione delle pertinenze dovrà preservare i caratteri rurali, evitando l'uso di materiali incongrui e introducendo

esclusivamente alberature autoctone; l'eventuale introduzione di piscine e campi da gioco dovrà prevedere un impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso rurale principale. Nel caso di formazione di più unità immobiliari nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

5. Gli interventi previsti, ai sensi della LR, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nella quale, oltre a impegni e obblighi dei proprietari, dovrà essere individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma 4, fermo restando l'impegno a salvaguardare e mantenere l'uso agricolo di eventuali altre superfici di terreno esistenti oltre la pertinenza.

6. Il mutamento della destinazione d'uso di edifici che interessi volumetrie superiori a 1000 mc. con un aumento del numero delle unità immobiliari, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero, con le procedure e gli elaborati previsti dalla Legge Regionale.

7. Per la realizzazione e le caratteristiche costruttive degli interventi valgono i criteri generali e le prescrizioni di cui all'art. 92, comma 2, 3, 4 delle presenti norme.

8. Gli interventi del presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti negli artt. 66 e 68 delle presenti NTA.

Art.70 - Sottosistema V1: "Riserve di naturalità"

1. Costituiscono Riserva di naturalità le aree collinari prevalentemente boscate del territorio di Civitella in Val di

Chiana e quelle caratterizzate da continuità vegetazionale e idro-geomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascolo e seminativi interclusi nelle aree boscate, esse assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio, costituendo nell'insieme un complesso ecosistema caratterizzato da elevata naturalità.

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V1 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare, dove il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: alla diversificazione del paesaggio, elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale, garantendo il mantenimento dei corridoi ecologici e la presenza di impianti arborei e vegetazionali non colturali (siepi, filari residui, alberi isolati); alle sistemazioni idrauliche superficiali, in particolare per le aree a rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti; all'impiego di colture stabilizzanti, che favoriscano lo sviluppo della vegetazione naturale lungo i corsi d'acqua e nei versanti più acclivi riducendo le azioni erosive.

3. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia e al recupero dei boschi e degli arbusteti mediante interventi di ri-naturalizzazione e riforestazione guidata;
- alla ri-colonizzazione vegetazionale delle aree denudate;
- al recupero delle aree agricole abbandonate;
- alla riconversione di aree di prato-pascolo in forte pendenza in aree boscate;
- alla riconversione di aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato-pascolo;
- al recupero e mantenimento dei terrazzamenti;
- alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);

- al mantenimento e ripristino del sistema insediativo antico (edifici e manufatti rurali, opifici, percorsi, terrazzamenti, assetti colturali, elementi vegetazionali, ecc);
- all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema:

- V1.1 "Riserva di biodiversità delle colline di Civitella"
- V1.2 "Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno"

Art.71 - Ambito V1.1 "Riserva di biodiversità delle colline di Civitella"

1. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di estese aree boscate e arbustate, rispettivamente della serie delle querce e della macchia mediterranea, distese su morfologie molto acclivi, con soprassuoli di esiguo spessore. L'orientamento dei versanti definisce una migliore o peggiore qualità del bosco e conseguentemente l'integrità del suo ecosistema. All'interno delle aree boscate, sui pendii meno acclivi, sono presenti appezzamenti coltivati ad oliveti e vigneti, prati-pascoli; aree in abbandono o in fase di colonizzazione naturale, testimonianze di usi agricoli non più riproposti.

2. Gli interventi dovranno essere coerenti con le indicazioni di mantenere e potenziare le caratteristiche di biodiversità presenti nel territorio, così come previsto dal PTC della Provincia di Arezzo e dalla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT - Piana di Arezzo e Valdichiana -.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse" e "Spazi scoperti di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all'attività agricola amatoriale (comma 4) di cui all'art. 93 delle presenti norme.

Art.72 - Ambito V1.2: "Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno"

1. L'ambito, compreso tra il fiume Arno e il tracciato della linea ferroviaria Firenze-Roma, è connotato da un territorio che presenta elevati valori paesaggistici e naturalistici: prati pascolati e seminativi, boschi, vegetazione ripariale arborea e arbustiva. Il sito presenta inoltre un notevole interesse faunistico: svernamento, sosta e nidificazione per uccelli acquatici, luogo di caccia e nidificazione per numerose specie di rapaci legati ad ambienti agricoli tradizionali; presenza di numerosi invertebrati acquatici e anfibi di notevole interesse conservazionistico.

2. Una parte consistente di territorio compreso nell'ambito è già classificata come "Riserva naturale regionale Ponte e Buriano e Penna", Siti della Rete Natura 2000, Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR). Gli interventi previsti nell'ambito saranno disciplinati sulla base del Regolamento delle Riserve Naturali Regionali "Valle dell'Inferno e Bandella e Ponte Buriano Penna" e dalla LR n.30/2015.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse" e "Spazi scoperti di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli; la realizzazione di manufatti e annessi di cui all'art. 93 delle presenti norme.

5. Per gli interventi sulle aree e gli edifici dell'Ambito è necessario adottare le misure di conservazione del sito per contenute nell'allegato C della DGR 1223/2015 della Regione Toscana.

Art.73 - Sottosistema V2: "Aree agricole coltivate"

1. Sono aree dislocate su differenti partizioni morfologiche, prevalentemente coltivate a oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale o di nuovo impianto (nelle zone collinari); prati, seminativi asciutti e irrigui (nelle zone pianeggianti); caratterizzate da assetti agricoli generalmente a media redditività, queste parti sono connotate dalla permanenza dei caratteri tipici del paesaggio Civitellino.

La pianificazione degli assetti produttivi agricoli dovrà avere come riferimento territoriale i sottobacini idrografici presenti nel territorio di Civitella in Val di Chiana: in tal senso, i programmi aziendali dovranno valutare e individuare criteri di "compensazione e miglioramento ambientale" cui attenersi in relazione alle diverse caratteristiche degli stessi.

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V2 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare, dove il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: al mantenimento e all'incentivazione della funzione agricola, alla salvaguardia ed al potenziamento dei

caratteri agricoli tradizionali (trame e modalità insediative del paesaggio agrario); al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale; alla riqualificazione delle situazioni di degrado e di "incongruenza" tipologica, al recupero del patrimonio edilizio presente.

Gli interventi dovranno essere coerenti con le indicazioni di "conservazione attiva" delle risorse agroambientali, paesaggistiche, sociali ed economiche del territorio rurale, così come previsto dal PTC della Provincia di Arezzo e dalla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT- Piana di Arezzo e Valdichiana -.

3. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V2 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati:

- a riconfigurare la qualità paesistico-ambientale delle aree agricole compromesse, favorendo il ripristino degli elementi tradizionali di struttura del paesaggio (siepi, piccoli boschi, ragnaie, percorsi, impianti vegetazionali di segnalazione, filari alberati, specchi d'acqua, ecc.) come parte integrante dei programmi aziendali;
- a individuare le operazioni preventive di sistemazione dei versanti e di regimazione delle acque superficiali, evitando di compromettere, alterare o procurare dissesti alla stabilità dei suoli;
- a ripristinare, piantumare e mantenere gli impianti vegetazionali, in particolare: i filari alberati e le siepi che delimitano i fondi agricoli e i percorsi;
- a mantenere e ripristinare gli invasi lacuali e salvaguardare le fasce di vegetazione limitrofe;
- a favorire la messa a coltura dei campi abbandonati.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema:

- Ambito V2.1: "Aree collinari terrazzate"
- Ambito V2.2: "Aree di crinale"
- Ambito V2.3: "Aree di fondovalle"
- Ambito V2.4: "Aree di pianura ondulata"
- Ambito V2.5: "Aree di pianura"

- Ambito V2.6: “Aree con centri turistico-ricettivi”
- Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano”

Art.74 - Ambito V2.1 “Aree collinari terrazzate”

1. Comprende le parti di territorio poste nei bassi versanti del sistema collinare, i meno acclivi, quelli di transizione tra le aree agricole produttive della pianura e le masse boscate della collina; queste aree sono caratterizzate da coltivazioni a uliveto e vigneto, condotte prevalentemente da aziende medie e piccole che, nella riorganizzazione degli assetti agrari recenti, hanno operato in parte una sostituzione dell’oliveto tradizionale con nuovi impianti colturali.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V2.1 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla conservazione e manutenzione degli elementi di struttura dei paesaggi e degli assetti agricoli tradizionali; in particolare dei terrazzi, delle ciglionature e dei sistemi di regimazione e collettamento delle acque superficiali; degli impianti vegetazionali esistenti; di edifici e manufatti storici, delle loro pertinenze pavimentate; della trama dei percorsi di accesso ai fondi e della viabilità minore.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse” e “Spazi scoperti di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (ad eccezione dell’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora vi siano altre disponibilità di superficie aziendale

in aree ricadenti nei negli ambiti V2.3, V2.4 che consentano collocazione e inserimento adeguati;

- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all’attività agricola amatoriale (comma 4) di cui all’art. 93 delle presenti norme.

Art.75 - Ambito V2.2: “Aree di crinale”

1. L’ambito, caratterizzato da elevate qualità paesaggistiche, anche connesse alla visibilità ed intervisibilità dei luoghi, è variamente connotato dal sistema delle relazioni che si è stabilito tra morfologia dei crinali, principi insediativi, accessi, aree boscate e agricole che ne delimitano le aree.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V2.2 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: a preservare le regole insediative storiche, mantenere le trame del paesaggio agrario tradizionale, creare una fascia di tutela e conservazione delle aree boscate e delle qualità panoramiche dei luoghi.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse” e “Spazi scoperti di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (ad eccezione dell’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all’attività agricola amatoriale (comma 4) di cui all’art. 93 delle presenti norme.

Art.76 - Ambito V2.3: “Aree di fondovalle”

1. La configurazione fisica dell’ambito comprende ampie aree di fondovalle, pianificate della bonifica idraulica e fondiaria, che si incuneano nei sistemi collinari, che presentano nelle parti centrali una rete di canali di drenaggio, evidenziata da formazioni boschive lineari.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V2.3 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: a incentivare assetti agricoli che ripropongano usi del suolo, trame e orditure agricole coerenti con le specificità fisico-paesaggistiche dei luoghi; garantendo il funzionamento della rete dei canali di drenaggio; tutelando gli impianti vegetazionali, naturali ed artificiali, tipici degli ambienti umidi.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse” e “Spazi scoperti di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (ad eccezione dell’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il “centro aziendale” nel territorio dell’ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all’interno delle “Aree di tutela paesistica” delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell’art.20 delle NTA del Piano Strutturale, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- la realizzazione di serre permanenti (comma 2, 3) di cui all’art. 93 delle presenti norme.

Art.77 - Ambito V2.4: “Aree di pianura ondulata”

1. Sono aree contraddistinte da lievi pendenze, coltivate ad oliveti, vigneti e seminativi, connotate dalla presenza di numerosi impianti arborei a macchia e filari; sono caratterizzate da un uso agricolo fortemente frazionato, che nel tempo non ha subito evidenti cambiamenti; la maglia rurale, organizzata intorno a complessi architettonici, è servita da una viabilità rurale ramificata di notevole qualità paesaggistica.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V2.4 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla conservazione e manutenzione degli elementi di struttura dei paesaggi e degli assetti agricoli tradizionali; in particolare, dei diversi assetti colturali connotati da una maglia fitta, dei sistemi di regimazione e collettamento delle acque superficiali, degli impianti vegetazionali esistenti, degli edifici e manufatti storici, delle pertinenze pavimentate, della trama della viabilità minore.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse” e “Spazi scoperti di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi

- la realizzazione di serre permanenti (comma 2, 3) di cui all’art. 93 delle presenti norme.

Art.78 - Ambito V2.5: “Aree di pianura”

1. Sono aree caratterizzate dalla presenza di grandi e medie proprietà fondiarie, connotate da una agricoltura specializzata di tipo monoculturale, organizzata da una fitta

rete di canali artificiali che regola il funzionamento idraulico del territorio. La trama degli insediamenti, originariamente fondata sulle grandi fattorie agricole e sul reticolo stradale funzionale al loro collegamento, si è modificata a seguito di una certa densificazione degli insediamenti rurali ed una frammentazione dei fondi agricoli.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.5 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: a regolamentare gli assetti colturali, escludendo la possibilità di incrementare ulteriormente gli insediamenti abitativi e l'infrastrutturazione. Obiettivo prioritario è la tutela della struttura storica della bonifica, del sistema insediativo delle fattorie, dei borghi rurali e della maglia viaria della bonifica; degli impianti idraulici, con la rete dei canali e le aree delle colmate.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse" e "Spazi scoperti di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale e ricadano all'interno della fascia denominata "Aree agricole speciali" (As), previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione della fascia denominata "Aree agricole speciali" (As);
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all'attività agricola

amatoriale (comma 4) di cui all'art. 93 delle presenti norme.

Art.79 - Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi"

1. Sono aree coltivate prevalentemente a vigneto-oliveto, caratterizzate dalla presenza di ville e fattorie (aziende agricole di medio-grandi dimensioni), dotate di servizi per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, che si prefiggono di integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.6 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: al mantenimento dell'attività agricola ed alla creazione di centri turistico-ricettivi. Il programma aziendale può prevedere le destinazioni d'uso turistico-ricettiva, servizi e attrezzature di uso pubblico negli edifici ricadenti all'interno dell'Ambito: fermo restando che, seppure deruralizzati e trasferiti a questi utilizzi, essi non possono essere scorporati dalla sommatoria dei volumi presenti e necessari alla conduzione dell'azienda agricola; in tal senso restano quota parte delle volumetrie aziendali e devono essere computati nello stesso programma o nei successivi programmi aziendali. Gli interventi sono di norma subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo. Le aree che appartengono all'ambito sono perimetrare e contrassegnate dalla sigla V2.6 sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse", "Spazi scoperti di uso pubblico", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" e "Attività turistico-ricettive" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all'attività agricola amatoriale (comma 4) di cui all'art. 93 delle presenti norme.

5. Gli interventi previsti nelle aree ricadenti all'interno della "Riserva naturale regionale Ponte e Buriano e Penna", Siti della Rete Natura 2000 e nelle sue adiacenze, dovranno preventivamente essere condivisi con l'Ente Gestore della Riserva, e comunque acquisire il Nulla Osta, ex art. 52 della L.R. 30/2015, per la verifica di coerenza con il Regolamento della Riserva stessa.

Art.80 - Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano"

1. L'ambito comprende una parte di territorio collocata entro una zona di transizione tra le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto e un'ampia porzione di campagna caratterizzata da aree prevalentemente coltivate, attraversate da una maglia viaria d'interesse comunale, con percorsi che si dirigono verso i centri abitati, la collina e la pianura circostante. In alcune di queste aree permangono interessanti elementi del paesaggio agrario tradizionale, trame e insediamenti rurali di buona qualità architettonica. La struttura morfologica, gli impianti vegetali, le giaciture dei percorsi e dei canali di bonifica, caratterizzano il carattere di questi luoghi in relazione ai contesti urbani che li circondano, e costituiscono il punto di partenza per la costruzione di un nuovo progetto di paesaggio.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.7 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a garantire il mantenimento degli elementi e degli assetti agricoli di valore paesaggistico, attraverso un progetto di riqualificazione ambientale che contempli il recupero delle aree che presentano criticità, una libera e migliore fruizione: con l'obiettivo di realizzare un "parco" nel quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili con nuove funzioni.

Alcune aree dell'Ambito V2.7 che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono considerate parti del territorio rurale. In tali aree non si applicano le disposizioni dei cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014.

3. Il Piano Operativo individua il perimetro del "progetto guida" siglato PG che dovrà essere elaborato per definire le prescrizioni e gli strumenti d'attuazione necessari alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, come previsto nel PS (con riferimento allo schema direttore SD 5: Il parco agri-urbano); in tal senso, l'amministrazione dovrà predisporre un progetto di massima unitario che comprenda la fattibilità economica degli interventi, il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste nel parco, le modalità di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle aree agricole. Per il buon esito del "progetto guida" sarà determinante attivare processi partecipativi, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti la gestione del parco stesso. L'Amministrazione Comunale provvederà a dare avvio alla elaborazione del PG entro un anno dalla data di approvazione del Piano Operativo.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse", "Spazi scoperti di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

5. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle NTA del Piano Strutturale, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle NTA del Piano Strutturale, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- la realizzazione di serre permanenti (comma 2, 3) di cui all'art. 93 delle presenti norme, ad eccezione delle aziende che svolgono attività floro-vivaistiche e abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale.

6. Per gli edifici dell'Ambito che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (perimetrati e siglati con la categoria di intervento loro assegnata) sono ammessi:

- interventi di ampliamento una tantum per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, fino a un massimo di 50 mq. di SE, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs; e di quelli siglati mr). Le addizioni volumetriche non dovranno determinare una SE totale > 150 mq., né comportare l'aumento delle unità abitative; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio e attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dello stesso.

- gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 66, comma 2 e 4.

Gli interventi pertinenziali non sono cumulabili con quelli previsti nell'art.20 delle presenti NTA.

Art.81 - Sottosistema V3: "Aree periurbane di transizione"

1. Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato.

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V3 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare, dove il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: alla salvaguardia degli elementi del paesaggio rurale, con particolare attenzione al recupero degli spazi aperti e dei principali elementi caratterizzanti (siepi, boschi, arbusteti), al mantenimento degli assetti agricoli di tipo tradizionale, al ripristino dei percorsi storici, degli impianti vegetazionali (filari alberati, alberature isolate o a macchia), alla rinaturalizzazione delle aree abbandonate o degradate.

Alcune aree del Sottosistema V3 che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono considerate parti del territorio rurale. In tali aree non si applicano le disposizioni dei cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse" e "Spazi scoperti di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle NTA del Piano Strutturale, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle NTA del Piano Strutturale, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) di cui all'art. 93 delle presenti norme.

5. Per gli edifici dell'Ambito che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (perimetrati e siglati con la categoria di intervento loro assegnata) sono ammessi:

- interventi di ampliamento una tantum per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, fino a un massimo di 50 mq. di SE, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs; e di quelli siglati mr). Le addizioni volumetriche non dovranno determinare una SE totale > 150 mq., né comportare l'aumento delle unità abitative; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio e attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dello stesso.
- gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 66, comma 2 e 4.

Gli interventi pertinenziali non sono cumulabili con quelli previsti nell'art.20 delle presenti NTA.

Art.82 - Sottosistema V4: "Connessioni fluviali"

1. Le connessioni fluviali si configurano come componente primaria della rete ecologica del territorio Civitella in Val di Chiana: per le caratteristiche degli ecosistemi presenti e per la continuità ambientale che garantiscono alle diverse parti del territorio (riserve di biodiversità, aree agricole, spazi verdi urbani e territoriali); costituite da aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, sono organizzate lungo i corsi d'acqua principali: Torrente Trove, borro della Trove, Torrenti Esse, Fosso del Corniola, Torrente Lota, Borro del Lota, Fosso Costone, Borro del Canascione, Borro della Lodola, Borro del Fimaggio; e sulla rete degli affluenti minori, che costituiscono un reticolo ritenuto indispensabile nel supportare la rete ecologica di livello territoriale.

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V4 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare, dove il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: alla salvaguardia e al riequilibrio degli ecosistemi fluviali, all'eliminazione delle attività non compatibili con i caratteri paesaggistici e le prestazioni ambientali di questi luoghi, favorendo la continuità del reticolo idrografico, la tutela degli alvei e di tutte le aree di divagazione delle acque, delle fasce vegetazionali riparali, delle presenze faunistiche; al controllo dei fenomeni di esondazione che determinano situazioni di pericolosità idraulica e alla riduzione della pericolosità idrogeologica; alla salvaguardia degli assetti agricoli tradizionali, alla riconversione delle colture non compatibili, alla creazione di un sistema di fruizione di tipo naturalistico per le attività di tempo libero.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole

e funzioni connesse” e “Spazi scoperti di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (ad eccezione dell’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di manufatti e annessi di cui all’art. 93 delle presenti norme.
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Art.83 - Sottosistema V5: “Capisaldi del verde territoriale“

1. Il sottosistema è connotato da un insieme di “luoghi verdi” per il tempo libero, caratterizzati da diversi tipi di spazi e attrezzature; essi comprendono aree di compensazione ambientale, parti di territorio agricolo, aree boscate, nelle quali è possibile svolgere anche attività ricreative e culturali.

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V5 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare, dove il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: alla realizzazioni di aree e strutture da destinare a servizi per le attività di tempo libero, percorsi didattici, servizi culturali di interesse territoriale; valorizzando e salvaguardando i caratteri ambientali e storici del territorio. Il Piano Operativo fornisce prescrizioni e indicazioni per le modalità di intervento e i relativi strumenti d’attuazione nelle singole aree.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema:

- Ambito V5.1: “Centri di equitazione”
- Ambito V5.2: “Parchi archeologici”

- Ambito V5.3: “Aree attrezzate”
- Ambito V5.4: “Area di pesca sportiva”
- Ambito V5.5: “Parco faunistico-naturalistico di Cornia”
- Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”

Art.84 - Ambito V5.1: “Centri di equitazione”

1. L’ambito comprende aree dove sono già insediate attività di allevamento dei cavalli, situate prevalentemente in zone di fondovalle, pianura e lungo la via Vecchia Senese, che si prestano a svolgere anche a livello territoriale un ruolo di servizio per attività sportive e ricreative.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.1 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla riqualificazione delle strutture esistenti e all’integrazione con altre attività: scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, escursioni di trekking a cavallo. In relazione a queste attività potranno essere realizzate piste e piccoli circuiti; dei “paddock” per lo stazionamento degli animali e una clubhouse con relativi servizi, da realizzare con strutture provvisorie e removibili, non più alte di un piano. Per queste strutture sarà obbligatorio sottoscrivere una convenzione (o atto d’obbligo unilaterale) in sede di approvazione del progetto, che preveda contestualmente alla cessazione delle attività la loro rimozione, la bonifica delle aree, il ripristino dei luoghi.

Per le aree dell’ambito interessate da interventi di trasformazione previsti dal Piano Strutturale, è inteso che gli interventi per i quali non è prevista l’attuazione nel presente PO sono solo quelli riferibili alla realizzazione di strutture e attrezzature funzionali alle attività “integrative” di cui sopra.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse”, “Spazi scoperti di uso pubblico” e

“Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (compresa l’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti (comma 1, 2, 3) e dei manufatti necessari all’attività agricola amatoriale (comma 4) di cui all’art. 93 delle presenti norme.

Art.85 - Ambito V5.2: “Parchi archeologici”

1. L’ambito comprende alcune aree di particolare interesse storico-culturale collocate in contesti di riconosciuto valore paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di beni archeologici importanti da salvaguardare, tutelare e valorizzare. Queste aree, che hanno assunto un significato rilevante nella struttura identitaria e testimoniale della comunità locale, potranno essere, meglio individuate e classificate di concerto con gli Enti competenti, secondo quanto previsto dalla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.2 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla migliore sistemazione e fruizione delle aree archeologiche, attraverso opportune campagne di scavo e la realizzazione di servizi e percorsi per attività didattiche e ricreative.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse”, “Spazi scoperti di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (compresa l’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di manufatti e annessi di cui all’art. 93 delle presenti norme;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Art.86 - Ambito V5.3: “Aree attrezzate”

1. L’ambito comprende poggi e aree boscate che assumono un particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e morfologico, con ancora evidenti in alcuni casi memorie e manufatti di siti fortificati, cave dismesse e archeologia industriale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.3 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla realizzazione di aree attrezzate per attività culturali, tempo libero, didattica ambientale e view-point, alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico e archeologico e dei loro spazi di pertinenza, alla sistemazione delle aree boscate e al miglioramento della loro fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse”, “Spazi scoperti di uso pubblico” e “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di manufatti e annessi di cui all'art. 93 delle presenti norme;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Art.87 - Ambito V5.4: "Aree di pesca sportiva"

1. L'ambito comprende aree con laghetti che si prestano a svolgere a livello territoriale un ruolo di servizio per attività sportive e ricreative.
2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.4 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: alla realizzazione di un'area di pesca sportiva con relative attrezzature in prossimità del lago esistente.
3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse", "Spazi scoperti di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.
4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.
Sono esclusi:
 - l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
 - la realizzazione di manufatti e annessi di cui all'art. 93 delle presenti norme;
 - l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Art.88 - Ambito V5.5: "Parco faunistico-naturalistico di Cornia"

1. L'ambito comprende una porzione di territorio classificata ad alto valore naturalistico-paesaggistico, situata alle quote più elevate della collina di Civitella e caratterizzata dalla presenza di impianti vegetazionali di notevole interesse botanico, oltre che dallo stazionamento di specie nidificanti di avifauna legate a questo habitat.
2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V5.5 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati: a favorire la realizzazione di percorsi e piccole attrezzature per la fruizione delle aree boscate ed arbustate, per attività didattiche e di ricerca, itinerari faunistici e punti per attività di bird-watching. Con l'obiettivo di conservare e gestire le risorse e le specificità dell'area naturalistica che ricadono nel perimetro proposto per la "Riserva naturale regionale di Cornia" (con riferimento all'art.4 della LR n.30/2015).
3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse", "Spazi scoperti di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.
4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.
Sono esclusi:
 - l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
 - la realizzazione di manufatti e annessi di cui all'art. 93 delle presenti norme;
 - l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Art.89 - Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”

1. Le aree che ricadono nell’ambito sono porzioni di territorio nelle quali si prevede la realizzazione di particolari impianti boschivi ed arbustivi, radure, barriere vegetali e artificiali in prossimità degli insediamenti industriali, residenziali e delle infrastrutture viarie, con l’obiettivo mitigare e compensare il loro impatto sul paesaggio e sull’aria.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell’ambito V5.6 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a migliorare la qualità dell’ambiente nei diversi contesti paesaggistici, attraverso opportune sistemazioni del suolo e riconfigurazioni dello spazio aperto che garantiscano il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali, la realizzazione di spazi verdi, liberi o attrezzati per le attività di tempo libero, percorsi ed eventuali parcheggi alberati.

Per gli impianti vegetali dovranno essere utilizzate specie arboree ed arbustive di tipo autoctono (con riferimento alle disposizioni di cui all’art.80, comma 7 e 9, della LR n.30/2015), le cui dinamiche di crescita favoriscano la formazione di “boschi naturali”, privilegiando nei casi opportuni la piantumazione di quelle con buona capacità di assorbimento degli inquinanti (per la scelta si può consultare un’apposita applicazione al seguente indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinarie/piante/>), con riferimento agli interventi previsti dal PRQA (Piano regionale per la qualità dell’aria ambiente).

Alcune aree dell’Ambito V5.6 che ricadono all’interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono considerate parti del territorio rurale. In tali aree non si applicano le disposizioni dei cui al Titolo IV, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della LR n.65/2014.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali “Attività agricole e funzioni connesse”, “Spazi scoperti di uso pubblico” e

“Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola, costruzione di nuovi edifici rurali, manufatti e altri annessi.

Sono esclusi:

- l’ampliamento (compresa l’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di manufatti e annessi di cui all’art. 93 delle presenti norme;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

5. Per gli edifici dell’Ambito che ricadono all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (perimetrati e siglati con la categoria di intervento loro assegnata) sono ammessi:

- interventi di ampliamento una tantum per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, fino a un massimo di 50 mq. di SE, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs; e di quelli siglati mr). Le addizioni volumetriche non dovranno determinare una SE totale > 150 mq., né comportare l’aumento delle unità abitative; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell’organismo edilizio e attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dello stesso.

- gli interventi pertinenziali di cui all’art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all’art. 66, comma 2 e 4.

Gli interventi pertinenziali non sono cumulabili con quelli previsti nell’art.20 delle presenti NTA.

Art.90 - Sottosistema V6: “Capisaldi del verde urbano”

1. Sono capisaldi del verde urbano i parchi e i giardini storici, i parchi urbani attrezzati, le aree sportive e gli spazi aperti e scoperti (pubblici e privati) che si configurano come parti qualificate della rete ecologica: posti all’interno o in

prossimità delle aree urbanizzate, sono elementi di continuità tra queste ultime e il territorio aperto; aree, elementi puntuali e lineari (diversi per carattere, destinazione, dimensione) funzionali alla costruzione e all'organizzazione di connessioni utili al riequilibrio dell'ecosistema urbano e ambientale (rispetto all'irraggiamento solare e all'impermeabilizzazione dei suoli), con un ruolo e un valore paesaggistico irrinunciabili.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V6 il Piano Strutturale prevede interventi finalizzati: alla salvaguardia e al potenziamento di tutti quegli elementi che formano la rete ecologica urbana e territoriale, alla realizzazione di spazi verdi, liberi o attrezzati, per le attività di tempo libero; con l'obiettivo di migliorare l'ambiente urbano e la qualità dei differenti "materiali" che lo caratterizzano.

Tutte le aree del Sottosistema V6 ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non sono considerate parti del territorio rurale. In tali aree non si applicano le disposizioni dei cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali "Spazi scoperti di uso pubblico" e "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Per gli edifici dell'Ambito che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (perimetrati e siglati con la categoria di intervento loro assegnata) sono ammessi:

- interventi di ampliamento una tantum per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, fino a un massimo di 50 mq. di SE, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs; e di quelli siglati mr). Le addizioni volumetriche non dovranno determinare una SE totale > 150 mq., né comportare l'aumento delle unità abitative; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio

e attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dello stesso.

- gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 66, comma 2 e 4.

Gli interventi pertinenziali non sono cumulabili con quelli previsti nell'art.20 delle presenti NTA.

5. Le strade all'interno dell'ambito V6 possono avere caratteristiche assimilabili a quelle del sistema della residenza.

Art.91 – Disciplina degli interventi nel territorio rurale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale e nuova edificazione nelle aree ad uso agricolo del territorio rurale, ovvero la realizzazione di abitazioni, annessi, manufatti temporanei e non temporanei per lo svolgimento delle attività agricole, fatte salve le prescrizioni e le limitazioni contenute nelle presenti norme, fanno riferimento ai contenuti, alle modalità e alle procedure di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65/2014 e alle disposizioni del Regolamento di attuazione n.63/R/2016.

2. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014.

Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione e individua gli interventi (agronomici, ambientali, edilizi), le fasi e i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, come meglio specificato all'art. 7 (e artt. 8, 9, 10) del Regolamento di attuazione 63R/2016.

Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo nel caso in cui si preveda:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;

- la realizzazione di nuove costruzioni, annessi o ampliamenti con SE \geq a 400 mq.
- interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
In questi casi, gli elaborati del programma aziendale dovranno essere integrati con quelli del piano attuativo.

3. Superfici fondiari minime di cui all'art. 73, comma 2 e 4, e art. 82, comma 1, LR n.65/2014.

Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, oppure in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali sono quelle definite dalle disposizioni in materia contenute nel PTC dalla Provincia di Arezzo, come specificato all'art. 5 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016.

Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale, che dovranno risultare da un'apposita relazione tecnica e/o dal classamento catastale riscontrabile alla data dell'istanza.

4. Buone pratiche e opere di sistemazione ambientale

La qualità del paesaggio rurale, la tutela del patrimonio territoriale e il mantenimento della sua struttura, con riferimento ai contenuti dell'art. 68 della LR n.65/2014, dovranno essere assicurati tenendo conto delle indicazioni e delle modalità di gestione cui attenersi individuate per ciascun Sottosistema e Ambito, delle "buone pratiche" di sistemazione ambientale e paesaggistica in virtù delle quali dovranno essere previste opere di riqualificazione ambientale finalizzate:

- al mantenimento e/o alla ricostituzione di ecosistemi naturali, vegetazione ripariale, filari e sistemazioni arboree di pregio;
- alla tutela e al mantenimento della viabilità minore, dei terrazzamenti collinari e degli altri elementi storici del paesaggio agrario consolidato.

- al recupero e alla valorizzazione di parti del territorio dove consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agro-silvo-pastorali.

Gli interventi di miglioramento e tutela ambientale sono obbligatori e devono costituire una adeguata compensazione in termini di "benefici collettivi", da associare agli interventi "ordinari" assoggettati al PAPMAA (che per quanto possano produrre anche benefici di tipo ambientale, non possono essere considerati di miglioramento ma piuttosto di manutenzione, riconducibili ad una corretta conduzione aziendale): la mancata previsione di queste opere impedisce l'approvazione dei programmi aziendali.

Possono essere considerate opere di miglioramento e sistemazione ambientale, ad esempio:

- gli interventi di messa in sicurezza idraulica e geomorfologica;
- il ripristino di aree degradate o interessate da fenomeni di erosione con la rimessa a coltura;
- i progetti connessi di rimboschimento e piantumazione di essenze autoctone;
- il recupero di manufatti di valore storico testimoniale come mulini, tabernacoli, fonti, vasche e cisterne, ponti, terrazzamenti.

Nel caso le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di miglioramento ambientale, le stesse, sulla base di adeguate e motivate proposte dell'imprenditore, potranno essere previste all'esterno dall'ambito aziendale e finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico.

Il Piano Aziendale deve contenere una esauriente descrizione di queste opere (elencate e quantificate in un'apposita "relazione", con allegati un computo metrico estimativo e un quadro economico di riferimento).

Art.92 – Nuove costruzioni nel territorio rurale (programma aziendale)

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo, previa approvazione del programma aziendale, soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati secondo la regola insediativa locale, preferibilmente con tecniche costruttive tradizionali e impianti planivolumetrici caratterizzati da volumi semplici, che per forma, dimensione e localizzazione assicurino un inserimento coerente nel paesaggio, senza interferire negativamente con le visuali panoramiche, gli elementi e le relazioni significative con i contesti e gli insediamenti di valore storico ambientale; soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi dell'architettura contemporanea potranno essere ammessi nella logica della reinterpretazione dell'edilizia rurale, dello sviluppo della bioedilizia e del risparmio energetico.

Nell'ambito del PAPMAA dovrà essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione: elaborando una comparazione tra più ipotesi, una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e degli effetti prodotti dalla nuova costruzione.

2. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 73, comma 2, LR n.65/2014 e all'art. 4 del Regolamento di attuazione 63R/2016, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola, come da programma aziendale, fermo restando che le dimensioni massime ammissibili dovranno essere:

- $SE \leq 150$ mq. ;

- $H_{Max} \leq 6,50$ m.; sono ammessi locali seminterrati e interrati non destinati alla presenza continuativa di persone,

purché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e contenuti entro il perimetro dell'edificio (con eventuali accessi o rampe posizionati correttamente rispetto alla morfologia del terreno e/o del terrazzamento).

Per gli interventi valgono inoltre i seguenti criteri generali:

- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento e altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale;

- limitare l'apertura di nuove strade, salvaguardare i terrazzamenti e non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni agrarie di pregio;

- negli insediamenti di crinale, in particolare, dovrà essere privilegiata la collocazione "lungo strada", osservando e mantenendo la regola esistente quando il nuovo edificio si accosti ad altri;

- accessi carrabili e area di sosta (parcheggio), da realizzare preferibilmente con pavimentazione tradizionali (pietra o mattoni), in terra battuta o con materiali semi-permeabili e cromaticamente idonei;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità, evitando l'uso dell'asfalto, riducendo le aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

- recinzione della pertinenza, da realizzare preferibilmente con "materiali vegetali" (alberi e arbusti), reti metalliche con siepi senza muretto o cordolo emergente dal piano di campagna, elementi in legno, muretti in pietra o intonacati;

- evitare la suddivisione di spazi e corti comuni;

- limitare le opere di contenimento, da realizzare quando indispensabili con scarpate inerbite e piantumate, muri in pietrame realizzati o rivestiti a conci regolari faccia a vista.

3. I nuovi annessi agricoli di cui all'art 73, comma 4, LR n.65/2014, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola, come da programma aziendale;

- $H_{Max} \leq 4,50$ m.; è ammessa la costruzione di porzioni e dell'intero volume seminterrato o interrato (con eventuali

accessi o rampe posizionati correttamente rispetto alla morfologia del terreno e/o del terrazzamento);

- nel caso il volume venga realizzato interamente sotto la linea di terra e con un solo piano di calpestio, viene computato all'80% ed è ammesso che una delle pareti perimetrali sia utilizzata come prospetto frontale (simile ad una porzione di un terrazzamento);

- in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di annessi con un'altezza maggiore: in questi casi, l'HMax di norma non dovrà essere superiore a 9 m. Per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 135, comma 4, della LR n.65/2014.

Per gli interventi valgono inoltre i seguenti criteri generali:

- non interferire fisicamente e visivamente paesaggi, edifici e complessi di valore storico culturale;

- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento e altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale;

- limitare l'apertura di nuove strade, salvaguardare i terrazzamenti e non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni agrarie di pregio.

4. Per gli interventi di cui ai precedenti comma 2 e 3 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- copertura da realizzare preferibilmente a due falde (tetto a capanna), con elementi in laterizio e pendenza \leq al 30%; sono ammesse coperture ricoperte di vegetazione (tetto verde) secondo i principi dell'architettura sostenibile;

- gronde con aggetto ridotto;

- limitare l'inserimento di scale esterne;

- infissi e sistemi di oscuramento (persiane e portelloni) preferibilmente in legno naturale o verniciato, ammessi anche in pvc, alluminio o metallo verniciati, con colori tradizionali;

- tinteggiatura esterna con intonaci traspiranti, preferibilmente a calce, con colori tradizionali;

Sono vietati:

- balconi;

- uso di elementi di arredo, parapetti e buttafuori in c.a. o in calcestruzzo prefabbricati;

- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;

- uso di canali di gronda o pluviali a sezione quadra o rettangolare;

- uso di comignoli prefabbricati in cls o in materiale plastico.

- lasciare a vista elementi strutturali in c.a., quali cordolature o travi di bordo, architravi e telai, brani di muratura.

- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia) e di rivestimenti plastici.

5. I nuovi annessi agricoli a servizio di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale di cui all'art. 73, comma 5, LR n.65/2014 e all'art. 6 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento.

L'installazione di questi annessi è consentita alle seguenti condizioni e criteri generali:

- costruzione da realizzare in legno o con materiali leggeri, priva di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

- non interferire fisicamente e visivamente paesaggi, edifici e complessi di valore storico culturale;

- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento e altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale;

- limitare l'apertura di nuove strade, salvaguardare i terrazzamenti e non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni agrarie di pregio.

Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a. *Caratteristiche tipologiche e costruttive*

- struttura, materiali ed elementi caratterizzanti debbono risultare idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;

- dovranno essere previste fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo (filari alberati, alberature isolate o a macchia), con specie vegetali autoctone;

- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- distanza minima dagli edifici residenziali esistenti non di proprietà ≥ 50 m. e ≥ 5 m. dal confine di proprietà.

b. *Caratteristiche dimensionali*

- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola, rapportandola ai parametri aziendali previsti dal PTCP, fermo restando che sono comunque ammesse $SE \leq 70$ mq. e $HMax \leq 2,60$ m.;
- in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di annessi con un'altezza maggiore: in questi casi, l'HMax di norma non dovrà essere superiore a 3 m. Per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 135, comma 4, della LR n.65/2014.
- ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti regole è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (tettoie, baracche, manufatti precari, condonati e simili), la realizzazione del nuovo annesso è subordinata alla loro definitiva rimozione.

Art.93 - Manufatti temporanei / non temporanei e altri annessi (senza programma aziendale)

1. I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee da installare per un periodo non superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 1, LR n.65/2014 e all'art. 1 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento.
- Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

2. I manufatti aziendali e le serre da installare per un periodo superiori ai due anni, di cui all'art. 70, LR n.65/2014 e all'art. 2 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento.

Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

3. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, di cui all'art. 70, LR n.65/2014 e all'art. 3 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. L'installazione di questi manufatti è consentita alle sole aziende agricole.

Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a. *Caratteristiche tipologiche e dimensionali*

Silos, serbatoi e contenitori in acciaio inox per vino, olio o altri alimenti, quando strettamente collegati alla conduzione aziendale, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive e in assenza di spazi disponibili all'interno di edifici e annessi con destinazione d'uso agricola, potranno essere installati all'esterno negli spazi di pertinenza dell'azienda, con esclusione delle aree di valore storico considerate invariabili strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di una scheda Leopoldine, o di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli"):

- $Hmax \leq 6,5$ m.

- distanza dagli edifici ≤ 10 m.

- numero massimo di contenitori installabili all'esterno = 6.

La localizzazione di questi manufatti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici e dovranno essere collocati di norma in prossimità dei prospetti secondari degli edifici.

A tal fine dovranno essere realizzate fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo con specie

vegetali autoctone, o “pareti verdi” montate sul perimetro, da realizzare mediante installazione di supporti con apposite griglie (plastiche o metalliche), destinate a ricoprire la struttura con vegetazione rampicante.

Qualora questi manufatti non siano più funzionali alla produzione aziendale dovranno essere rimossi.

I criteri generali sopra descritti valgono anche per la realizzazione di altri manufatti e volumi tecnici.

Le tettoie e le strutture a tunnel dovranno essere realizzate in legno o con materiali ed elementi leggeri che risultino idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale.

In ogni caso, la compatibilità e le condizioni di visibilità nell’inserimento degli impianti nel paesaggio, così come la dimostrazione dell’effettiva necessità di installazione dei contenitori all’esterno, dovranno essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

4. Gli annessi destinati all’agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, ovvero i manufatti necessari all’attività agricola amatoriale di cui all’art. 78, LR n.65/2014 e all’art. 12 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento.

Sono abilitati all’installazione di tali annessi coloro che praticano l’agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.

L’installazione di questi annessi, destinati al solo rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, è consentita alle seguenti condizioni generali: costruzione da realizzare in legno o con materiali leggeri, semplicemente ancorata al suolo, priva di dotazioni che ne consentano l’utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.

Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a. *Caratteristiche tipologiche e costruttive*

- per ciascun fondo è consentita la realizzazione di un solo manufatto, posizionato nel rispetto dell’assetto agrario esistente;

- struttura, materiali ed elementi caratterizzanti debbono risultare idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;

- l’intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

b. *Superfici fondiaria e caratteristiche dimensionali*

La realizzazione di questi annessi è consentita nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- superficie fondiaria ≥ 2.000 mq. / SC ≤ 15 mq.

- superficie fondiaria ≥ 5.000 mq. / SC ≤ 20 mq.

- superficie fondiaria ≥ 7.500 mq. / SC ≤ 25 mq.

- superficie fondiaria ≥ 10.000 mq. / SC ≤ 30 mq.

- locale unico, con HMax $\leq 2,40$ m.

- copertura da realizzare preferibilmente a due falde (tetto a capanna), con pendenza \leq al 30%;

- ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti regole è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (tettoie, baracche, manufatti precari, condonati e simili), la realizzazione del nuovo annesso è subordinata alla loro definitiva rimozione.

c. *Ulteriori disposizioni*

Le superfici di cui al precedente punto b) devono essere contigue e non derivate da frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di adozione del presente PO.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma, è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all’intera superficie di proprietà. L’atto d’obbligo dovrà contenere anche: l’impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito; l’impegno alla rimozione del manufatto al cessare

dell'attività agricola o ovvero nel caso vengano meno le superfici fondiari minime previste.

L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

I manufatti costruiti ai sensi del presente comma non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

5. I manufatti per il ricovero degli animali domestici, di cui all'art. 78, LR n.65/2014 e all'art. 13 del Regolamento di attuazione n.63/R/2016, ove ammessi, devono essere realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento.

L'installazione di questi manufatti è consentita alle seguenti condizioni generali: costruzione da realizzare in legno o con materiali leggeri, priva di opere di fondazione, semplicemente ancorata al suolo e senza opere murarie.

Per gli interventi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

h.1 Superfici massime

Tipo di allevamento	n. max capi	SC max
- apicoltura	15 arnie	12 mq
- avicoltura	12	12 mq
- cunicoltura	10 riproduttori	12 mq
- ovini/caprini	10	20 mq
- suini	2 adulti	12 mq
- bovini	2 adulti	20 mq
- equini o camelidi	2 adulti	20 mq
- cani	6 adulti	20 mq

h.2 Altezza massima

- 3,00 m. per ricoveri di cavalli e bovini
- 2,40 m. per tutti gli altri ricoveri.

h.3 Distanze minime (in relazione al tipo di allevamento)

- distanza dalla propria abitazione: 10 m. per avicoltura e cunicoltura; 20 m. per ovini /caprini, bovini, equini e cani; 25 m. per suini;

- distanza da altre abitazioni: 20 m. per avicoltura e cunicoltura; 25 m. per ovini/caprini e cani; 50 m. per bovini, equini e suini;

- distanza dal confine: 10 m. per avicoltura e cunicoltura; 20 m. per ovini/caprini, bovini, equini e cani; 25 m. per suini;

- distanza dalle strade: 10 m. per avicoltura e cunicoltura; 20 m. per ovini/caprini, bovini, equini e cani; 25 m. per suini.

h.4 Ulteriori disposizioni

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello precedentemente indicato si dovrà dimensionare la superficie coperta massima del manufatto con le opportune proporzioni;

- la superficie fondiaria minima prescritta è di: 1.500 mq. per apicoltura e avi-cunicoltura; 3.000 mq. per cani; 5.000 mq. per ovini/caprini, suini e bovini; 6.000 mq. per equini;

- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

- i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione;

- non è ammessa la realizzazione di piazzali e recinzioni in muratura, sono consentite esclusivamente staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;

- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 4 è consentita anche la realizzazione di ricoveri per animali, secondo le disposizioni e con le caratteristiche di cui al presente comma;

- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si obbligano a rimuovere o a demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

Art. 94 – Terrazzamenti

1. I terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali dovranno essere conservati in quanto elementi costitutivi del paesaggio di Civitella in Val di Chiana: gli interventi sui terrazzamenti esistenti dovranno essere finalizzati a mantenere la loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino di parti lesionate e di manutenzione degli elementi caratterizzanti (muri a secco e scale in pietra, sistemi di drenaggio delle acque superficiali).

2. Per la conservazione dei terrazzamenti è fondamentale monitorare e prevenire il degrado dei muri a secco, garantendone il corretto funzionamento e limitandone il deterioramento con una serie di operazioni di manutenzione periodica:

- ripulitura delle “scoline” per la raccolta delle acque;
- manutenzione ed eventuale ricostruzione del coronamento (come intervento preventivo per contenere il degrado della sottostante struttura muraria);
- ritassellatura periodica delle parti di muratura che presentano principi di degrado con materiali locali;
- rimozione della vegetazione cresciuta negli interstizi dei muri, evitando di rimuovere i cespugli di notevole dimensione con apparato radicale diffuso, per evitare danneggiamenti alla struttura muraria (in questi casi è preferibile procedere ad una semplice potatura);
- sfalcio periodico del manto erboso, con particolare attenzione per le specie arboree infestanti.

3. Nei casi in cui si evidenzino scivolamenti al piede della struttura, spanciamenti, crolli totali o parziali, si potrà procedere al ripristino delle murature degradate attraverso la ricostruzione, utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali, secondo le seguenti indicazioni:

- demolizione della parte di muro danneggiata, fino a rimuovere tutta la porzione instabile;
- selezione del materiale di risulta, dividendo le pietre secondo la forma: quelle con un lato piatto da utilizzare per la parte esterna; quelle di forma irregolare, da destinarsi al

riempimento; quelle con maggiore dimensione adatte a costituire la base del muro (qualora il pietrame riutilizzabile non sia sufficiente alla ricostruzione, è necessario integrarlo con materiali locali con le medesime caratteristiche);

- ripristino della base del muro, attraverso la costituzione del piano per la fondazione con uno scavo che dovrà avere una profondità di circa 70 cm.;

- fondazione realizzata con il materiale lapideo di maggiori dimensione e con un'inclinazione verso monte di circa il 10% di inclinazione;

- costruzione del muro: realizzazione di una “scarpa” verso monte con una pendenza almeno del 10% di inclinazione; “ammorsamento” della nuova muratura alla parte stabile ancora esistente muro di contenimento; i giunti verticali che si formano tra un elemento lapide e l'altro nei diversi strati di pietra dovranno essere quanto più possibile sfalsati; la ricostruzione del drenaggio ad essa retrostante; il riempimento con terra recuperata in sito o di riporto.

Nella ricostruzione del muro è vietato l'annegamento del pietrame in conglomerato cementizio, potranno essere utilizzati leganti a base di calce solo per la realizzazione delle fondazioni nelle quantità strettamente necessarie ad irrobustire la struttura fondale, senza chiudere gli spazi tra i corsi in modo da consentire comunque il drenaggio delle acque.

4. Per i terrazzamenti in pietra crollati, abbandonati o soggetti a forte degrado sono consentiti eccezionalmente e per ragioni di sicurezza (onde evitare ulteriori crolli e l'estendersi delle deformazioni della geometria originaria ad altre parti) interventi di recupero anche con tecniche di ingegneria naturalistica o attraverso la costruzione di muri di contenimento da rivestire con lo stesso tipo di pietra (selezionata per forma e dimensione dal materiale di recupero o integrata con materiale locale avente caratteristiche simili), ponendo comunque grande attenzione al drenaggio delle acque e alla ricostruzione della parte a vista, che non deve contenere pietrame annegato nel conglomerato cementizio, né presentare spazi chiusi tra i corsi (come fosse un muro a

secco), in modo da mantenere l'omogeneità dell'insieme e consentire una "lettura" unitaria del manufatto.

Art. 95 – Piscine e campi da gioco

1. Gli interventi di trasformazione del suolo per realizzare piscine e campi da gioco scoperti ad uso privato (tennis, calcetto, ecc.) sono consentiti a condizione che gli interventi:

- nel caso ricadano nelle aree di valore storico considerate invariabili strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli" e "schede") vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente (le piscine preferibilmente interrato);
- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, ad eccezione degli interventi pertinenziali quando ammessi;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

- possano usufruire, preferibilmente, di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- possano prevedere sistemi di raccolta delle acque di scarico e il loro riutilizzo.

2. Le piscine e i campi da gioco possono essere realizzati nelle aree a verde privato (Vx), nelle aree di pertinenza degli edifici (nell'ambito del resede e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti) e all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgono attività agrituristica (anche in presenza di uno specifico trattamento vegetale o artificiale).

Le dimensioni massime consentite per la realizzazione delle piscine (superficie della vasca) sono le seguenti:

≤ 100 mq. per i privati

≤ 150 mq. per gli agriturismi e le strutture turistico-ricettive.

3. E' ammessa la realizzazione di manufatti interrati, almeno su tre lati, da adibire a locali tecnici e deposito o servizi con SU ≤ 30 mq. e HMax ≤ 2,40 m.

4. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

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

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

5. Le indicazioni e le prescrizioni per gli interventi di cui al presente articolo valgono (per assimilazione) anche per le aree ricadenti negli altri sistemi.

E' vietata la realizzazione di piscine nelle aree comprese all'interno dei perimetri di "Centri, nuclei e complessi storici" individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

Titolo V – Sistema della residenza (R)

Art.96 - Generalità

1. Fanno parte del sistema della residenza le aree edificate consolidate o di recente formazione, con i tessuti storici, i nuclei e gli insediamenti rurali, i borghi, le frazioni e le lottizzazioni residenziali.

Tutte le aree comprese nel sistema della residenza ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i quattro Sottosistemi per i quali, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema R1: "Insediamenti storici"
- Sottosistema R2: "Tessuti edilizi e addizioni"
- Sottosistema R3: "Interventi unitari"
- Sottosistema R4: "Nuclei rurali"

Art.97 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema della residenza è caratterizzato dagli usi principali "Residenza" e dalle infrastrutture per la "Mobilità": la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Piano Operativo, che individua puntualmente anche alcune aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

2. Sono escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse" ad eccezione delle attività agrituristiche e di

quanto previsto al successivo comma; le "Attività commerciali all'ingrosso e depositi".

Sono escluse inoltre: le "Attività industriali e artigianali" nel Sottosistema R1: "Insediamenti storici"; le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa di riferimento, nei Sottosistemi R2: "Tessuti edilizi e addizioni", R3: "Interventi unitari", R4: "Nuclei rurali".

3. Nel sistema della residenza sono altresì previsti "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico-ricettive", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", "Spazi scoperti d'uso pubblico"; le attività finalizzate all'agriturismo, per il quale resta in vigore quanto previsto dalle normative regionali in materia e fatta salva la possibilità di mantenere eventuali sedi di aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

4. Degli usi previsti al comma 3 del presente articolo sono esclusi: stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante nei Sottosistemi R1: "Insediamenti storici", R3: "Interventi unitari", R4: "Nuclei rurali"; impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (ad eccezione di piccole cabine di trasformazione) nei Sottosistemi R1: "Insediamenti storici" e R3: "Interventi unitari"

Art.98 – Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- R1 "Insediamenti storici": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale

"Residenza" compresi esercizi di vicinato e pubblici esercizi in misura \geq al 55% del totale della superficie edificabile (SE). Sono altresì esclusi: campeggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le "Attività industriali e artigianali".

- R2 "Tessuti edilizi e addizioni": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza" compresi esercizi di vicinato e pubblici esercizi in misura \geq al 75 % del totale della superficie edificabile (SE).

Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento.

- R3 "Interventi unitari": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza" compresi esercizi di vicinato e pubblici esercizi in misura \geq al 80 % del totale della superficie edificabile (SE).

Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le "Attività industriali e artigianali".

- R4 "Nuclei rurali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", Pubblici esercizi e Attrezzature ricettive extra alberghiere comprese le attività agrituristiche, in misura \geq al 60% della superficie edificabile (SE). Seppure escluse le "Attività agricole e funzioni connesse", data la collocazione di questi nuclei in aree e ambienti di origine rurale (per quanto oggi prevalentemente residenziali), sono ammessi piccoli depositi per prodotti agricoli e ricoveri per animali assimilabili a quelli di cui all'art. 93, comma 4 e 5 delle presenti norme.

Sono altresì esclusi: stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, medie strutture di vendita, complessi direzionali, attrezzature ricettive (con l'esclusione di quelle extra alberghiere).

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema R1, dovranno garantire una superficie permeabile \geq al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del presente PO. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall'area investita dall'intervento proposto.

6. Le attività commerciali, i servizi e le attrezzature d'uso pubblico dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici.

7. Uffici e studi professionali, dovranno essere localizzati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

8. Le strade comprese all'interno del Sistema della residenza, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema

della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” con la sigla (Ms).

Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, ad eccezione di quelle dei sottosistemi R1 e R4, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da minirotonde.

Le strade con la sigla R1 ("Insediamenti storici") e R4 ("Nuclei rurali") hanno caratteristiche assimilabili a quelle del sottosistema M8 ("Strade e spazi tutelati") e sono dunque soggette alle prescrizioni contenute all'art.115 delle presenti norme.

9. Sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 42 delle presenti norme, con le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 66, comma 2 e 4.

Gli interventi pertinenziali non sono cumulabili con quelli previsti nell'art.20 delle presenti NTA.

Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L)

Art.99 - Generalità

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali le aree dove si concentrano attività amministrative, commerciali, di servizio, della cultura e del culto, dello spettacolo e del tempo libero aventi in comune la caratteristica di attrarre flussi di persone e di assumere in molti casi un valore simbolico per la comunità degli abitanti.

Le aree comprese nel sistema dei luoghi centrali possono ricadere sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” vengono individuati i tre Sottosistemi per i quali, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema dei luoghi centrali (L) si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema L1: "Centri civici"
- Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali"
- Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche"

Art.100 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dagli usi principali “Attività commerciali al dettaglio”, “Attività turistico-ricettive”, “Attività direzionali e di servizio”, “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico” e dalle infrastrutture per la “Mobilità”.

Il Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali" è caratterizzato anche dall'uso principale “Attività commerciali all'ingrosso e depositi”.

La caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Piano Operativo, che individua puntualmente anche alcune aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

2. Sono escluse: le “Attività agricole e funzioni connesse” ad eccezione delle attività agrituristiche e di quanto previsto al successivo comma.

Sono escluse inoltre: le “Attività industriali e artigianali” nei Sottosistemi L1: "Centri civici" e L3: "Attrezzature turistiche".

3. Nel sistema dei luoghi centrali sono altresì previsti "Residenza", "Attività commerciali all'ingrosso e depositi", "Spazi scoperti d'uso pubblico"; le attività finalizzate all'agriturismo, per il quale resta in vigore quanto previsto dalle normative regionali in materia e fatta salva la possibilità di mantenere eventuali sedi di aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

4. Degli usi previsti al comma 1 del presente articolo sono esclusi: stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas nei Sottosistemi L1: "Centri civici" e L3: "Attrezzature turistiche".

Art.101 – Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- L1 "Centri civici": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" e "Attività terziarie" in misura \geq al 50% del totale della superficie edificabile (SE).

Sono altresì escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse" e le "Attività industriali e artigianali"; impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

- L2 "Attrezzature urbane e territoriali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" e "Attività terziarie" in misura \geq al 75% del totale della superficie edificabile (SE); sono consentite le "Attività industriali e artigianali" esclusivamente negli edifici esistenti

(per i quali tali attività erano ammesse e previste nel previgente Regolamento Urbanistico) individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (In).

Sono altresì escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse".

- L3 "Attrezzature turistiche": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico", Attrezzature ricettive e pubblici esercizi, Centri di ricerca, Attività agrituristiche ed extra alberghiere, in misura \geq al 60% del totale della superficie edificabile (SE).

Sono altresì escluse: le "Attività industriali e artigianali"; medie strutture di vendita, motel, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema L1, dovranno garantire una superficie permeabile \geq al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del presente PO. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall'area investita dall'intervento proposto.

6. Le attività commerciali, i servizi e le attrezzature d'uso pubblico dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici.

7. Uffici e studi professionali, dovranno essere localizzati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

8. Le strade comprese all'interno del Sistema dei luoghi centrali, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms).

Le strade di distribuzione all'interno del sistema dei luoghi centrali, ad eccezione di quelle del sottosistema L1, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo).

Le strade con la sigla L1 ("Centri civici") hanno caratteristiche assimilabili a quelle del sottosistema M8 ("Strade e spazi tutelati") e sono dunque soggette alle prescrizioni contenute all'art.115 delle presenti norme.

Titolo VII – Sistema della produzione (P)

Art.102 - Generalità

1. Fanno parte del sistema della produzione le aree produttive caratterizzate da capannoni e da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni,

con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di attività produttive, spazi e infrastrutture connesse.

Le aree comprese nel sistema della produzione possono ricadere sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i cinque Sottosistemi per i quali, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema della produzione (P) si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema P1: "Capisaldi della produzione"
- Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali"
- Sottosistema P3: "Aree per trasferimenti"
- Sottosistema P4: "Aree per depositi e stoccaggio"
- Sottosistema P5: "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti"

Art.103 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema della produzione è caratterizzato dagli usi principali "Attività industriali e artigianali" e dalle infrastrutture per la "Mobilità".

Il Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali" è caratterizzato anche dall'uso principale "Attività commerciali all'ingrosso e depositi".

La caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Piano Operativo.

2. Sono escluse le "Attività agricole e funzioni connesse", le "Attività turistico-ricettive".

3. Nel Sistema della produzione sono altresì previsti "Spazi scoperti d'uso pubblico". Esclusivamente per il

Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali", sono previsti inoltre "Residenza" (funzionale all'attività o se esistente alla data di adozione del Piano Strutturale), "Attività commerciali al dettaglio", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico".

Art.104– Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue:

- P1 "Capisaldi della produzione": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali" in misura \geq al 80% del totale della superficie edificabile (SE);

- P2 "Aree industriali e artigianali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" e "Attività commerciali all'ingrosso e depositi" in misura \geq al 55% del totale della superficie edificabile (SE);

- P3 "Aree per trasferimenti": nel sottosistema sono comprese aree destinate ad accogliere esclusivamente insediamenti derivanti dal trasferimento di imprese industriali e artigianali già presenti sul territorio comunale con proprie sedi e strutture produttive alla data di adozione del Piano Strutturale.

La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto.

La localizzazione e la posizione di queste aree potrà essere modificata nel rispetto di quanto previsto al comma 5 dell'art.74 delle NTA del Piano Strutturale.

- P4 "Aree per depositi e stoccaggio": nel sottosistema sono comprese aree destinate ad accogliere esclusivamente spazi scoperti per il deposito e lo stoccaggio di materiali.

La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e

artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto.

Le dimensioni massime e le modalità di attuazione di eventuali manufatti da realizzare all'interno di queste aree dovranno essere stabilite nel rispetto di quanto previsto al comma 4 dell'art.75 delle NTA del Piano Strutturale.

- P5 "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti": nel sottosistema sono comprese aree con elevata specializzazione funzionale che accolgono esclusivamente spazi per la gestione, il trattamento e la trasformazione dei rifiuti.

La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto.

Il Piano Operativo, con riferimento agli indirizzi del Piano Strutturale, persegue l'obiettivo della riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'area che ospita lo stabilimento della ditta CHIMET (le cui strutture ricadono all'interno del sottosistema P5), nonché l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza dei suoi impianti, a tutela delle maestranze, dei cittadini e dell'ambiente circostante. In tal senso, e per quanto di sua competenza, detta le seguenti prescrizioni:

a) ogni istanza di concessione o autorizzazione per eseguire lavori di ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento è subordinata alla preventiva approvazione di un PA, ovvero di un "progetto" complessivo di risanamento ambientale e di riqualificazione paesaggistica che interessi le aree scoperte e l'intero perimetro dell'area, nonché la fascia di protezione che comprende le "aree di compensazione e mitigazione ambientale" circostanti, come indicato in cartografia. Tale intervento dovrà essere regolato, previo protocollo d'intesa tra la ditta, l'amministrazione comunale e altri enti territoriali interessati, con specifico atto d'obbligo unilaterale (o una convenzione), che dovrà indicare modalità e tempi per l'esecuzione delle opere di sistemazione-risanamento e fornire idonee garanzie circa la loro effettiva realizzazione.

b) il piano attuativo di cui sopra dovrà definire parametri e indici edilizi e urbanistici con riferimento a quelli previsti per gli interventi di riqualificazione del sottosistema.

c) sono consentiti interventi necessari alla ottimizzazione degli attuali impianti per il miglioramento della sicurezza dell'ambiente (interno / esterno) e delle condizioni di lavoro, per adeguare le superfici destinate ad uffici, nonché per qualificare l'immagine complessiva dei manufatti riducendo l'impatto visivo con interventi adeguati e specifiche schermature.

d) per gli interventi valgono le indicazioni e le prescrizioni riportate negli elaborati dell'ERIR (Elaborato Rischio di Incidente Rilevante) alle quali si rimanda.

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, dovranno garantire una superficie permeabile \geq al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del presente PO. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall'area investita dall'intervento proposto.

6. In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali (indispensabili per una particolare produzione aziendale) con un'altezza maggiore; in questi

casi, l'Hmax di norma non dovrà essere superiore a 15 m. Per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 4, lettera c) della LR n.65/2014.

7. La Superficie coperta (SC) degli edifici (esistenti o previsti) nelle aree appartenenti ai sottosistemi P1, P2 e P3 del sistema della produzione può essere incrementata del 10% per la realizzazione di strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico e/o la protezione di materie prime, a condizione che siano comunque rispettate le altezze massime previste nel sottosistema.

Qualora non sia possibile realizzare queste strutture a sbalzo dagli edifici esistenti è permesso realizzare appositi sostegni.

8. Le strade comprese all'interno del Sistema della produzione, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms).

Le strade di distribuzione all'interno del sistema della produzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire la mobilità di automezzi di grandi dimensioni in condizioni di sicurezza e protezione dell'ambiente. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata.

9. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento di quelle esistenti devono essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.

Negli interventi di recupero e riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente eseguite idonee verifiche ambientali: per accertare l'integrità del sito o il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi; per valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

10. Gli insediamenti per la produzione dovranno essere progettati secondo elevati standard prestazionali e funzionali (sostenibilità ambientale ed energetica, installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, utilizzo tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, sistemi di abbattimento degli inquinanti, sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere e chiare, riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi), incentivando l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

11. Gli interventi dovranno favorire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e il trattamento del suolo pubblico e privato.

Per gli impianti vegetali dovranno essere utilizzate specie arboree di tipo autoctono, privilegiando la piantumazione di quelle con buona capacità di assorbimento degli inquinanti, per la cui scelta (in riferimento agli interventi previsti dal PRQA "Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente") è possibile consultare anche un'apposita applicazione della Regione Toscana al seguente indirizzo web:

<https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>

12. I perimetri delle "fasce di rischio" individuati negli elaborati dell'ERIR (Elaborato Rischio di Incidente Rilevante) per lo stabilimento della CHIMET. relativi in particolare alle "Aree di danno individuate dal gestore" e alle "Aree di dispersione ossigeno", sono riportati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"; eventuali adeguamenti a disposizioni statali o regionali in materia di sicurezza sono effettuati dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al PO.

Titolo VIII – Sistema della mobilità (M)

Art.105 - Generalità

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati autostradali, stradali e ferroviari, di rilevanza urbana ed extra-urbana, comprese le isole ambientali costituite da strade, piazze e spazi pedonali tutelati. Sono escluse le strade di distribuzione all'interno dei diversi sistemi.

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i nove Sottosistemi per i quali, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.

2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema M1: "Strade di grande comunicazione"
- Sottosistema M2: "Strade di attraversamento"
- Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana"
- Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale"
- Sottosistema M5: "Strade attrezzate"
- Sottosistema M6: "Strade di connessione urbana"
- Sottosistema M7: "Strade della rete dei collegamenti locali"
- Sottosistema M8: "Strade, sentieri e spazi tutelati"
- Sottosistema M9: "Ferrovie"

Art.106 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema della mobilità è caratterizzato dall'uso principale "Mobilità": la caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questo uso principale in misura tendenzialmente esclusiva.

2. Sono escluse: le “Attività agricole e funzioni connesse”, la “Residenza”, le “Attività industriali e artigianali”, le “Attività terziarie”, ad eccezione di quanto previsto al successivo comma.

3. Nel sistema della mobilità sono altresì previsti “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”, “Spazi scoperti d'uso pubblico”. Sono ammesse inoltre stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (solo nelle aree non destinate a standard) e piccole attrezzature di servizio (fermate di autobus, chioschi, bar, edicole, ecc.).

Art.107 – Regole per gli usi

1. Il Piano Operativo prevede la realizzazione di nuove infrastrutture, l’adeguamento e la riqualificazione di tracciati esistenti: le caratteristiche geometriche e funzionali delle diverse sistemazioni stradali sono individuate e rappresentate sulle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento”.

2. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Codice della strada e delle vigenti norme statali in materia.

3. Le prestazioni e gli interventi sulle strade nei diversi Sottosistemi sono individuati e definiti nei corrispondenti articoli di cui al “Titolo X - Sistema della mobilità” delle NTA del Piano Strutturale: nei successivi articoli se ne riporta il contenuto integrato da alcune specifiche prescrizioni.

Art.108 - Sottosistema M1: “Strade di grande comunicazione”

1. Sono di grande comunicazione le autostrade e le strade extra-urbane principali che costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale, contraddistinte dagli appositi

segnali di inizio e fine. Sono strade di grande comunicazione: la SGC E78 due mari, la SGC E35 Autosole (A1), il RA E35 Battifolle Arezzo (fuori dal territorio comunale).

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M1 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a:

- per le autostrade, specifici Piani di Settore dovranno garantire l'accessibilità dalla rete viaria ai caselli autostradali e l'opportuna dotazione di attrezzature di interscambio.

Per le altre strade di grande comunicazione gli interventi dovranno essere finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con due carreggiate, con due o più corsie, indipendenti o separate con spartitraffico invalicabile;
- intersezioni non a raso;
- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazione;
- banchine pavimentate nel solo lato destro, senza marciapiedi e piste ciclabili.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.109 - Sottosistema M2: “Strade di attraversamento”

1. Sono di attraversamento le strade extra-urbane secondarie e le strade urbane di scorrimento minore o interquartiere; queste strade, che appartengono alla viabilità sovra-comunale e sono ad itinerario continuo (rete principale), completano con le strade di grande comunicazione E78 due mari, E35 Autosole (A1) e il raccordo RA E35 la struttura della viabilità primaria. Sono strade di attraversamento: la Statale 73 Senese-Aretina (escluso il tratto da Tegoletto a Pieve al Toppo), la Variante alla SS 73, la Provinciale 21 di Pesciola (da Pieve al Toppo a San Giuliano, da Pieve al Toppo a Badia al Pino, da Badia

al Pino a Caserosse, da Badia al Pino alla Madonna di Mercatale), la Variante di Viciomaggio alla SP 21, la Provinciale 327 di Foiano, la Provinciale 22 Vecchia Senese (da Dorna ad Alberoro), la Provinciale 19 Procacci (fuori dal Comune), la Provinciale 18 Civitella Pergine Valdarno, la Regionale 69 di Val d'Arno.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M2 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con una carreggiata e almeno una corsia per senso di marcia;
- intersezioni a raso, preferibilmente con rotonde;
- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate;
- marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati nei tratti urbani.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.110 - Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana"

1. Sono di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana le strade di quartiere di collegamento principale con le aree residenziali, le zone industriali e le grandi attrezzature; queste strade svolgono un ruolo di mediazione fra la rete primaria e quella secondaria di cui fanno parte. Alcune di queste strade sono esistenti (via Molinara, un tratto di via del Chiassobuio, due tratti di via di Pesciola a nord e sud di Viciomaggio, un tratto di via delle Caserosse), altre sono di nuovo impianto (tratto dalla Variante SS73 alla via Aretina Nord parallela a via del Ristagno, tratto dalla Variante SP21 a via di Pesciola parallela a via dell'Oppiarelo).

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M3 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con una carreggiata e una corsia per senso di marcia, con sovrappassi o sottopassi idonei al traffico pesante;
- intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde;
- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate;
- marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati nei tratti urbani.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.111 - Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale"

1. Sono di connessione territoriale le strade extra-urbane locali, le strade urbane di quartiere, le strade locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, mettono in relazione parti diverse della città e del territorio, strutturando la rete della viabilità secondaria.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M4 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con una carreggiata e una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico;
- intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde;
- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra o a lato (parallele o a 45°);

- marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati nei tratti urbani.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.112 - Sottosistema M5: "Strade attrezzate"

1. Sono attrezzate le strade urbane di quartiere minori, le strade extraurbane locali e le strade locali interzonali (esistenti e di nuovo impianto), su cui si attestano attrezzature e servizi di uso pubblico, aree sportive, parcheggi, scuole, parchi e giardini. Sono strade attrezzate extraurbane: il tratto comunale di via Vecchia Senese, via Settembrini, il tratto di Albergo della SP Vecchia Senese, via della Costa al Vado.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M5 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- strade alberate, con una sezione costituita da una carreggiata (o due carreggiate separate da fasce verdi alberate) con una corsia per senso di marcia, dotate di piste ciclabili, percorsi pedonali e "bande polivalenti".

- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti";

- intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde e larghi alberati.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.113 - Sottosistema M6: "Strade di connessione urbana"

1. Sono di connessione urbana le strade urbane di quartiere, le strade extraurbane locali e le strade locali interzonali (esistenti e di nuovo impianto), su cui si attestano attrezzature urbane e territoriali. Queste strade identificano gli assi urbani che organizzano le principali attività terziarie e di servizio, mettendo in relazione differenti centri abitati (Pieve al Toppo, Tegoletto, Badia al Pino, Viciomaggio) e le loro diverse parti. Sono strade di connessione urbana: via di Pescaiola, via dei Boschi, via di Sembolino, via Aretina Nord, un tratto di via Romana e la nuova strada di Tegoletto dal cimitero allo svincolo dell'E78.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M6 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a realizzare:

- sezioni stradali con una carreggiata e una corsia per senso di marcia, dotata possibilmente di piste ciclabili, percorsi pedonali o marciapiedi (in ambito urbano) e "bande polivalenti";

- intersezioni a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde;

- aree di servizio e di sosta dei veicoli esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti";

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.114 - Sottosistema M7: "Strade della rete dei collegamenti locali"

1. Sono delle rete dei collegamenti locali le strade extraurbane locali o locali interzonali, le strade vicinali e le

strade urbane locali o locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, costituiscono di fatto la persistenza del reticolo delle percorrenze storiche e strutturano la rete della viabilità territoriale locale, anche di relazione intercomunale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M7 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a:

- mantenere nelle strade e nei percorsi storici le sezioni e le configurazioni altimetriche, recuperando e ripristinando i basolati antichi, i muri di contenimento e delimitazione in pietra, gli affioramenti rocciosi, le alberature e le siepi.
- favorire ed esplicitare le differenti modalità di fruizione (carrabile, ciclabile, pedonale, ecc.), con sistemi di comunicazione mirati, scelta di materiali e finiture differenziate.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva.

Art.115 - Sottosistema M8: "Strade, sentieri e spazi tutelati"

1. Sono strade, sentieri e spazi tutelati (isole ambientali) le strade urbane locali, le strade comunali dismesse o sottoutilizzate, le strade vicinali o poderali, i sentieri e i percorsi, le piazze e le aree pedonali, dove gli accessi e la circolazione veicolare dovranno essere vietati o limitati a particolari categorie di utenti e di veicoli (ZTL), garantendo comunque l'uso pubblico. Appartengono a questo sottosistema anche le strade e le piazze degli "Insediamenti storici" (R1), dei "Centri civici" (L1) e dei "Nuclei rurali" (R4); i tracciati ciclo-pedonali che mettono a sistema il percorso esistente del Sentiero della Bonifica con gli elementi di interesse presenti nel territorio, come previsto dalle direttive e dagli obiettivi generali stabiliti dal PdP "Leopoldine in Val di Chiana", al fine di contribuire al

sistema integrato della mobilità dolce e delle infrastrutture ciclabili e pedonali di interesse regionale.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M8 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a:

- realizzare queste "isole ambientali";
- riorganizzare le strade, le piazze e gli spazi pedonali;
- realizzare sentieri (in terra battuta o lastricati nei tratti con forti pendenze) appositamente segnalati e adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre;
- mantenere nei percorsi storici le sezioni e le configurazioni altimetriche, recuperando o ripristinando basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva. Sono escluse: stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

Art.116 - Sottosistema M9: "Ferrovie"

1. Appartengono a questo sottosistema i tracciati della RFT Stia-Arezzo-Sinalunga, della RFI Firenze-Arezzo-Chiusi e le aree di loro pertinenza.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema M9 il Piano Operativo prevede e consente interventi finalizzati a:

- per le ferrovie, specifici Piani di Settore dovranno garantire l'accessibilità alle fermate del servizio ferroviario e l'interscambio con la rete viaria.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" in misura tendenzialmente esclusiva. Sono escluse: stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili

Art.117- Disposizioni generali, regole e indirizzi

1. L'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, dovrà rispettare le disposizioni contenute nel presente Titolo.

2. Per l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, valgono i criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Civitella in Val di Chiana e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme. Per i criteri d'installazione degli impianti a biomassa, eolici e fotovoltaici a terra e per l'individuazione delle aree considerate "non idonee" all'installazione degli stessi si rimanda alle Leggi Regionali, ai loro atti attuativi e al PAER.

3. Per le prestazioni energetiche nell'edilizia si rimanda al DLgs 192/2005 con le modifiche apportate dalla Legge 90/2013, che recepisce i contenuti della Direttiva 2010/31/UE (che stabilisce, tra l'altro, l'obiettivo di un consumo energetico "quasi zero" per i nuovi edifici entro il 2020, il 2018 per gli edifici pubblici).

4. Per le prescrizioni minime di efficienza energetica richieste per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie si rimanda al DPR 59/2009.

5. Per gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si rimanda all'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto ai sensi dell'art. 11 del DLgs 28/2011, oltre a quanto previsto nello stesso DLgs.

6. E' vietata l'istallazione di impianti fotovoltaici ed eolici nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DLgs 42/2004, oltre che negli edifici soggetti a conservazione (siglati co) nel presente Piano Operativo.

7. Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili, potendo utilizzare anche strutture complementari (pensiline). Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo.

8. L'istallazione di impianti negli edifici soggetti a conservazione (siglati cs) e negli spazi aperti soggetti a conservazione (siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di una scheda Leopoldine, o di un edificio siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli") è consentita a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 4, lettera c) della LR n.65/2014.

9. I Piani Attuativi dovranno adottare idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, finalizzate a migliorare la sostenibilità degli insediamenti e utilizzare fonti energetiche alternative, prevedendo:

- una valutazione preliminare del sito, in relazione all'esposizione solare, ai venti dominanti, al tessuto urbano

limitrofo, per individuare strategie finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;

- una dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti che sia proporzionata all'incremento del numero di abitanti e all'incremento della quantità di veicoli esistenti e/o previsti, prescrivendo la loro realizzazione a titolo compensativo, in rapporto all'incremento delle emissioni.

10. I Piani Attuativi di aree produttive dovranno inoltre valutare la sostenibilità delle nuove previsioni con opportune elaborazioni volte a valutare la minimizzazione degli impatti e l'efficienza energetica degli insediamenti, prevedendo:

- l'uso della cogenerazione, elettrica e termica, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- l'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- la possibilità di cessione degli scarti termici all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa;
- una consistente dotazione di spazi verdi per la compensazione delle emissioni stimate.

11. Per tutti gli impianti collocati a terra dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulica adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di particolare pregio paesistico-ambientale: in tal senso potranno essere realizzate fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo con specie vegetali autoctone.

La compatibilità e le condizioni di visibilità nell'inserimento degli impianti nel paesaggio dovranno comunque essere

appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

12. I volumi tecnici a servizio degli impianti per la produzione di energie rinnovabili (da realizzare preferibilmente interrati) dovranno essere limitati a contenere quanto strettamente necessario all'esercizio degli impianti.

I volumi tecnici di cui al presente comma sono ammessi anche nelle aree di valore storico considerate invarianti strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di una scheda Leopoldine, o di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli") a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 135, comma 4, lettera c) della LR n.65/2014.

Per gli impianti a biomasse la realizzazione dei volumi tecnici di cui al presente comma è ammessa se non in contrasto con le indicazioni e le regole contenute nel PAER.

13. La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee (aeree o interrate) da posizionare tenendo conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale.

La compatibilità e le scelte tecniche dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Parte quarta

Schede norma, Schede Leopoldine

Art.118 – Generalità

1. Le “schede norma” del Piano Operativo contengono le indicazioni, le prescrizioni e i parametri necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi nelle aree di trasformazione (tr) e adeguamento (ar); alla redazione dei Piani Attuativi (PA) e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC), in particolare per le aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dagli Schemi Direttori, descritti nella Parte quarta “Disciplina degli interventi”, Titolo XI “Azioni progettuali strategiche” delle NTA del Piano Strutturale.

I dati e le informazioni contenuti nelle schede norma, con riferimento a quanto previsto nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e negli articoli delle presenti norme, stabiliscono obiettivi e regole per la formazione degli strumenti di attuazione previsti, così come per gli interventi di nuova edificazione nelle aree di “completamento” comprese nei tessuti già urbanizzati.

2. I dati e le informazioni contenuti nelle schede norma, con i criteri e gli indirizzi per la progettazione, sono restituiti e articolati come di seguito descritto:

- 1. *Dati generali*

Sistema, Sottosistema/Ambito di appartenenza; destinazioni d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO; altri usi ammessi e previsti.

- 2. *Descrizione dell'area*

Breve descrizione dello stato di fatto dell'area, collocazione, ruolo e caratteristiche peculiari.

Nelle schede delle singole aree di trasformazione (tr) e adeguamento (ar), da attuare attraverso la formazione diretta del titolo edilizio, questo secondo punto viene sostituito da:

- 2. *Intervento*

Obiettivi da perseguire nell'attuazione del progetto previsto.

- 3. *Obiettivi di progetto*

Obiettivi da perseguire, finalità e prestazioni da raggiungere nell'attuazione del piano o del progetto previsto.

- 4. *Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs 42/2004*

Quadro dei vincoli sovraordinati che interessano l'area e la redazione del progetto.

- 5. *Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione*

Disposizioni per la redazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari Convenzionati.

- 6. *Standard urbanistici*

Dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare.

- 7. *Parametri urbanistici*

Dimensioni, quantità e parametri ammessi e previsti.

- 8. *Fattibilità geologica, idraulica, sismica*

Disposizioni sulla fattibilità degli interventi.

- 9. *Elementi di valutazione ambientale*

Disposizioni sulla salvaguardia delle risorse e misure di mitigazione, indicatori ambientali e valutazioni effettuate.

- 10. *Altri vincoli e prescrizioni*

PIT/PPR prescrizioni elaborato 8B disciplina dei beni paesaggistici; immobili e aree di notevole interesse pubblico.

- 11. *Caratteri identitari dell'area*

Elementi del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico; viste (elementi di intervisibilità), sezioni ambientali.

3. Le schede allegate alle presenti norme sono ordinate per UTOE di appartenenza (e suddivise in due fascicoli); nell'intestazione, oltre alla sigla di identificazione, sono presenti i seguenti riferimenti: ubicazione, tavola PO, UTOE, destinazione d'uso principale; la fascia di colore rosso (al posto di quella blu) mette in evidenza e segnala la presenza nell'area di vincoli sovraordinati.

I dati e le informazioni di cui al precedente comma non sono sempre presenti contemporaneamente.

4. Le “schede Leopoldine” del Piano Operativo contengono le indicazioni, le prescrizioni e i riferimenti normativi necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi ammessi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dal PdP “Leopoldine in Val di Chiana”, finalizzati alla tutela del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze di questa caratteristica tipologia di “casa colonica” della pianura.

I dati e le informazioni contenuti nelle schede Leopoldine, con riferimento a quanto previsto nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e negli articoli delle presenti norme, ne stabiliscono obiettivi e regole.

5. I dati e le informazioni contenuti nelle schede Leopoldine (in riferimento alla *scheda tipo* del PdP) sono restituiti e articolati come di seguito descritto:

- 1. *Riferimento schede comunali (PS)*

Comune e indirizzo

- 2. *Dati dimensionali*

- 3. *Proprietà*

- 4. *Dati catastali*

Con estratti cartografici

- 5. *Stato dei luoghi*

Riconoscibilità del disegno originario, stato di conservazione dell'edificio.

- 6. *Destinazione d'uso*

Destinazione attuale dell'edificio, destinazione di piano.

- 7. *Vincoli*

Quadro dei vincoli sovraordinati che interessano l'area.

- 8. *Elementi paesaggistici*

Ambito di riferimento (PIT), pertinenza.

- 9. *Interventi ammessi*

Indicazioni per gli interventi consentiti su edifici e pertinenze, in relazione alle disposizioni e alle prescrizioni vincolanti contenute nei corrispondenti articoli delle norme del PdP “Leopoldine in Val di Chiana”. Per gli edifici non classificati nelle schede del PdP (privi di colore) si rimanda alle NTA del PO.

- 10. *Note*

- 11. *Documentazione fotografica*

6. Le schede allegare alle presenti norme sono raccolte in un fascicolo con allegata anche la normativa di riferimento del PdP; nell'intestazione, oltre alla sigla di identificazione (che corrisponde a quella riportata nella schedatura di sintesi del PdP: Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A/B), sono presenti i seguenti riferimenti: toponimo e/o denominazione, tavola PO, tipologia.

Parte quinta

Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano

Art.119 – Generalità

1. La normativa di riferimento per l'attribuzione delle pericolosità del territorio e della conseguente fattibilità degli interventi è il DPGR n. 5/2020, Regolamento di attuazione dell'art. 104 della LR n.65/2014, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

La Carta geomorfologica, la Carta delle aree a Pericolosità geologica, la Carta delle aree ad elementi esposti a fenomeni geologici e degli aspetti sismici, e le schede con i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, sismici ed idraulici costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi ammessi nel Piano Operativo.

Il quadro di riferimento, per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e caratterizzazione sismica dei terreni, è quello del D.M. 17 gennaio 2018, NTC 2018.

La Carta della Pericolosità Sismica locale sulla quale si basa l'attribuzione dei criteri di fattibilità sismica, discende dallo studio di microzonazione sismica di II livello del quale il Comune risulta dotato.

La definizione del Rischio sismico ai sensi del DPGR 5/R viene definita nei seguenti elaborati: Carta delle aree a Pericolosità sismica locale, Carta del Rischio Sismico, Carta della Carta della Vulnerabilità Sismica, Carta della Esposizione sismica, Carta della Pericolosità sismica, Relazione sismica-

La definizione del Rischio idraulico e i criteri di fattibilità idraulica sono normati nei corrispondenti elaborati dello studio idrologico idraulico.

Il regolamento 5/R non prevede Carte e abaco di fattibilità, ma criteri di fattibilità che saranno espressi per ogni singolo intervento e riportati nelle corrispondenti schede di fattibilità.

Art.120 – Valutazione della pericolosità

1. Come prescritto dal DPGR 5/R il territorio oggetto di Piano Operativo è stato caratterizzato in funzione della pericolosità geologica, da alluvione e sismica, e distinto in aree a pericolosità geologica, da alluvione, nonché a pericolosità sismica locale.

Attraverso le analisi e gli approfondimenti, sono state caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità, rispetto agli specifici fenomeni che le generano.

Tali analisi e approfondimenti sono integrati rispetto a quelli già contenuti nei piani di bacino e nei quadri conoscitivi esistenti e certificati (Studi di supporto allo strumento urbanistico comunale, PAI – Autorità di Ambito distrettuale dell'Appennino Settentrionale - ex Autorità di Bacino del Fiume Arno, IFFI – Inventario Fenomeni Franosi Italiani)

Art.121 – Area a pericolosità geologica

1. In Ottemperanza alle Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche - Allegato A del recente DPGR 5/R si riportano di seguito le classi di pericolosità geologica adottate nel P.O.

- Pericolosità geologica molto elevata (P.G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, e aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

- Pericolosità geologica elevata (P.G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

- Pericolosità geologica media (P.G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

All'interno del territorio Comunale non è stata rilevata la classe:

- Pericolosità geologica bassa (P.G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Per tutti gli interventi previsti dal PO si rileva la necessità di prevedere indagini geognostiche come previsto dal DM Infrastrutture e Trasporti del 17 gennaio 2018 (Norme tecniche per le costruzioni, NTC) e dal DPGR n.36/R.

Art.122 – Area a pericolosità sismica locale

1. Le classi di Pericolosità sismica locale individuate nelle schede di intervento previste sono le seguenti:

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate “APF”, e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di

metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4;

- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3.

Come riportato nell'allegato A del DPGR 5/R si specifica che, per “alto contrasto di impedenza sismica”, sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio (V_s) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti - oppure all'interno delle coperture stesse - almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche. In alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all'ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3.

Si specifica inoltre che, per “alcune decine di metri”, sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

Art.123 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (P.G. 4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (P.G.3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a

sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (P.G.2), 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.

Non sono state rilevate aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (P.G.1).

Per quanto riguarda la Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana dell'Autorità di Ambito distrettuale dell'Appennino Settentrionale - ex Autorità di Bacino del Fiume Arno - si precisa quanto segue:

- ai sensi dell'art. 10 lettera h) del PAI nelle aree classificate a pericolosità da frana molto elevata PF4 i nuovi interventi ammessi sono solo quelli relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere della Autorità di Bacino.

Non sono presenti schede di intervento ricadenti nelle aree classificate a pericolosità da frana molto elevata PF4.

- ai sensi dell'art. 11 del PAI i nuovi interventi nelle aree classificate a pericolosità da frana elevata PF3 sono consentiti previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere della Autorità di Bacino.

Art.124 – Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

1. La fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in particolare per le aree a pericolosità media (P2) e pericolosità elevata (P3).

Come individuato all'interno dell'Allegato A del DPGR 5/R si riporta quanto segue.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti, così come individuato nelle tavole della pericolosità idraulica, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della LR 41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla LR 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla LR 41/2018.

Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive riportate all'interno delle schede di fattibilità, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di interesse (individuato ai sensi della LR 79/2012, come aggiornato dalla D.G.R.T. 28/2020) è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena così come prescritto dalle NTC 2018.

Per la disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua si rinvia a quanto stabilito dalla LR 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvione e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.lgs. 49/2010. Modifiche alla LR 80/2015 e LR 60/2014"

Art.125 – Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche della risorsa idrica

1. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

In relazione a tale aspetto si è scelto di non inserire ulteriori vincoli oltre a quelli previsti dall'Autorità di Ambito distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ex Autorità di Bacino del Fiume Arno) relativamente alle Misure di Piano del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico".

Art.126 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Facendo riferimento al DPGR 5/R ed in particolare all'Allegato A si rileva che non sono state individuate schede che ricadono in aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S4).

Nelle schede caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la

microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione - ZRLQ";

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

• in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata 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. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;

• nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

• nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità

NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (Z_{SLQ}) e di rispetto a liquefazione (Z_{RLQ}), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.2.2;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Limitatamente alle aree di suscettibilità (Z_{SLQ}) e rispetto alla liquefazione (Z_{RLQ}), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

Nelle schede caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione

tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Non sono presenti Schede che ricadono in Pericolosità sismica bassa (S1).

Parte sesta

Attuazione del Piano Operativo

Art.127 – Dimensionamento e monitoraggio del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della LR n.65/2014.

2. Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti sono riportate nelle tabelle che seguono, per l'intero territorio comunale e per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso.

3. Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Operativo è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.

Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art.107, comma 3 delle NTA del Piano Strutturale.

4. Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti dal Piano per ciascuna UTOE potranno essere incrementate utilizzando parte delle quantità previste per la "nuova edificazione", secondo quanto previsto dall'art.107, comma 5 delle NTA del Piano Strutturale.

5. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi per verificare il

rispetto del dimensionamento prescritto; dovrà inoltre redigere un rapporto di sintesi annuale sugli esiti dello stesso monitoraggio, in base al quale valutare eventuali adeguamenti in relazione a quanto consentito al comma 3.

Il sistema di monitoraggio individuato dalla VAS prevede poi l'aggiornamento dei dati e la redazione di un Report di monitoraggio con una periodicità pari a 2 anni e mezzo, nel quale dovranno essere illustrati i risultati della valutazione degli impatti e le eventuali misure correttive da adottare nel caso in cui i valori degli indicatori monitorati dovessero superare le soglie critiche fissate dalle normative di settore.

Con cadenza annuale andranno verificati inoltre gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15, comma 1 ter della LR n.65/2014.

Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

RIEPILOGO UTOE							
Superficie territoriale		ha	10.042	100.00%			
Abitanti PS 2026	n°			9.881			
Abitanti 2020	n°			9.055			
Abitanti PO	n°			9.551			
Abitanti incremento	n°			496			
Funzioni		recupero		nuova ed.		Totale	
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE	p.l.
Residenziale		6.856		28.533		35.389	
Industriale e artigianale		0		5.962		5.962	
Industriale e artigianale per trasferimenti		0		0		0	
Commerciale Media struttura di vendita		9.500		5.087		14.587	
Direzionale e attività private di servizio		4.500		1.750		6.250	
Turistico - Ricettiva alberghiero		2.250	90	0	0	2.250	90
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		4.825	193	150	6	4.975	199
Agriturismo		5250	210	0	0	5250	210
Standards urbani		esistenti		incred.		Totale mq/ab	
Parcheggi	mq	77.665		37.699		115.364	12.1
Servizi istruzione di base	mq	35.635		9.183		44.818	4.7
Attrezzature d'interesse comune	mq	53.996		4.225		58.221	6.1
Spazi pubblici attrezzati	mq	215.737		121.504		337.241	35.3

6. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali.

DIMENSIONAMENTO PO: RESIDENZIALE				
UTOE	PO			
	recupero	nuova ed.	Totale	All. PO
	SE	SE	SE	n.
Badia al Pino, Pieve al				
1 Toppo, Tegoletto	1.856	15.494	17.349	158
2 Viciomaggio	0	5.708	5.708	52
3 Civitella della Chiana	0	326	326	3
4 Ciggiano	0	880	880	8
5 Frazioni	0	4.661	4.661	42
6 Nuclei rurali	0	1.466	1.466	13
7 Territorio rurale	5.000	0	5.000	45
TOTALE	6.856	28.533	35.389	322
	19%	81%	100%	

7. Per la residenza il dimensionamento comprende:

- nelle aree urbane: le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PA, PA*, PUC) appartenenti ai sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali, con eventuali destinazioni integrative ammesse e compatibili (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, artigianato di servizio o artistico, ecc.);

- nel territorio rurale: gli interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso, con eventuali destinazioni integrative ammesse e compatibili (attività di somministrazione di alimenti e bevande, uffici privati e studi professionali, artigianato di servizio o artistico).

Non concorrono alla verifica del dimensionamento per la residenza:

- le quantità derivanti da interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento e saturazione siglate (ar) di cui al comma 9 dell'art. 30 delle presenti norme, aree che non sono state inserite nel dimensionamento del Piano Strutturale e che comprendono anche quelle classificate come già concessionate o convenzionate negli elaborati dello stesso;

- le quantità derivanti da interventi con incremento del carico urbanistico: ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, ampliamento, sostituzione edilizia, frazionamento delle unità immobiliari, mutamento di destinazione d'uso nelle aree urbane.

8. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti industriali ed artigianali.

DIMENSIONAMENTO PO: INDUSTRIALE-ARTIGIANALE E ATT. INGROSSO-DEPOSITO				
UTOE	PO			
	recupero	nuova ed.	nuova ed. per trasferimenti *	Totale
	SE	SE	SE	SE
Badia al Pino, Pieve al				
1 Toppo, Tegoletto	0	517	0	517
2 Viciomaggio	0	5.445	0	5.445
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0
5 Frazioni	0	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0
Totale	0	5.962	*	5.962
	0%	100%	0%	100%

1	58.000
2	21.000

1 SE della variante, domanda già espressa, con proprietari e società già individuate e con l'onere della Strada Provinciale e delle della cassa di espansione.

2 SE per ampliamenti di attività già insediate (quasi tutti lotti interclusi) già in aree tergalì che come incremento di indice sulla stessa superficie.

* SE solo per trasferimenti di attività produttive non riconfermate situate in aree non idonee

9. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti direzionali, le attività private e di servizio, le attività commerciali (fino alle medie strutture di vendita).

DIMENSIONAMENTO PO: DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO			
UTOE	PO		
	recupero	nuova ed.	Totale
	SE	SE	SE
Badia al Pino, Pieve al			
1 Toppo, Tegoletto	1.900	1.550	3.450
2 Viciomaggio	300	200	500
3 Civitella della Chiana	300	0	300
4 Ciggiano	300	0	300
5 Frazioni	300	0	300
6 Nuclei rurali	300	0	300
7 Territorio rurale	1.100	0	1.100
Totale	4.500	1.750	6.250
	72%	28%	100%

DIMENSIONAMENTO PO: COMMERCIALE DETTAGLIO M.S.V.			
UTOE	PO		
	recupero	nuova ed.	Totale
	SE	SE	SE
Badia al Pino, Pieve al			
1 Toppo, Tegoletto	8.000	2.887	10.887
2 Viciomaggio	1.500	2.200	3.700
3 Civitella della Chiana	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0
5 Frazioni	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0
Totale	9.500	5.087	14.587
	65%	35%	100%

11. La tabella seguente (in fondo alla pagina) individua le dimensioni massime ammissibili per le strutture turistico ricettive, espresse in posti letto, differenziate tra attività alberghiere, extra alberghiere e agriturismo.

Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.

10. Per le attività commerciali il dimensionamento comprende:

- le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PA, PA*, PUC) e gli interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso quando finalizzati a realizzare medie strutture di vendita.

Per le attività direzionali il dimensionamento comprende:

- le aree di trasformazione (tr, singole o comprese nel perimetro dei PA, PA*, PUC) e gli interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso quando interessino una superficie edificabile (SE) \geq 250 mq.

DIMENSIONAMENTO PO: TURISTICO - RICETTIVO																					
UTOE	PO																				
	recupero						nuova ed.						totale				TOTALE				
	alberghi		extra alb.		agritur.		alberghi		extra alb.		agritur.		alberghi		extra alb.		agritur.		n°p.l.	SE mq	
	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	n°p.l.	SE mq	
Badia al Pino, Pieve al																					
1 Toppo, Tegoletto	35	875	20	500	0	0	0	0	0	0	0	0	35	875	20	500	0	0	55	1.375	
2 Viciomaggio	0	0	10	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	250	0	0	10	250	
3 Civitella della Chiana	20	500	20	500	0	0	0	0	0	0	0	0	20	500	20	500	0	0	40	1.000	
4 Ciggiano	0	0	10	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	250	0	0	10	250	
5 Frazioni	15	375	25	625	0	0	0	0	0	0	0	0	15	375	25	625	0	0	40	1.000	
6 Nuclei rurali	20	500	10	250	5	125	0	0	0	0	0	0	20	500	10	250	5	125	35	875	
7 Territorio rurale	0	0	98	2.450	205	5.125	0	0	6	150	0	0	0	0	104	2.600	205	5.125	309	7.725	
Totale	90	2.250	193	4.825	210	5.250	0	0	6	150	0	0	90	2.250	199	4.975	210	5.250	499	12.475	
	18%		39%		42%		0%		1%		0%		18%		40%		42%		100%		
TOTALE	n°p.l. 493		SE mq 12.325		n°p.l. 6		SE mq 150														
	99%				1%																

12. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto.

UTOE 1: BADIA AL PINO, PIEVE AL TOPPO, TEGOLETTO						
Superficie territoriale		ha	340	3.39%		
Abitanti PS 2026		n°	4.910			
Abitanti 2020		n°	4.065			
Abitanti PO		n°	4308			
Abitanti incremento		n°	243			
Funzioni						
		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		1856		15494		17.349
Industriale e artigianale		0		517		517
Industriale e artigianale per trasferimenti		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		8000		2887		10.887
Direzionale e attività private di servizio		1900		1550 *		3.450
Turistico - Ricettiva alberghiero		875	35	0	0	875 35
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		500	20	0	0	500 20
Agriturismo		0	0	0	0	0 0
Standards urbani						
		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	49.115	12.315		61.430 14.3
Servizi istruzione di base		mq	31.607	6.172		37.779 8.8
Attrezzature d'interesse comune		mq	16.390	3.532		19.922 4.6
Spazi pubblici attrezzati		mq	123.184	56.098		179.282 41.6

* Direzionale e Attività Private di Servizio: la quantità di 1450 mq (in esubero rispetto a quella prevista nel PS) si ottiene spostando nell'UTOE 1 il 10% dei 15000 mq totali. Le attività commerciali e i pubblici esercizi non sono computati nel dimensionamento delle Medie Strutture di Vendita.

13. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 2: Vicomagaggio.

UTOE 2: VICOMAGGIO						
Superficie territoriale		ha	151	1.50%		
Abitanti PS 2026		n°	1.024			
Abitanti 2020		n°	894			
Abitanti PO		n°	974			
Abitanti incremento		n°	80			
Funzioni						
		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		0		5.708		5.708
Industriale e artigianale		0		5.445		5.445
Industriale e artigianale per trasferimenti		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		1.500		2.200		3.700
Direzionale e attività private di servizio		300		200		500
Turistico - Ricettiva alberghiero		0	0	0	0	0 0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	10	0	0	250 10
Agriturismo		0	0	0	0	0 0
Standards urbani						
		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	9.090	10.720		19.810 20.3
Servizi istruzione di base		mq	2.926	0		2.926 3.0
Attrezzature d'interesse comune		mq	2.960	0		2.960 3.0
Spazi pubblici attrezzati		mq	27.117	32.363		59.480 61.1

14. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 3: Civitella.

UTOE 3: CIVITELLA						
Superficie territoriale		ha	13	0.13%		
Abitanti PS 2026		n°	197			
Abitanti 2020		n°	164			
Abitanti PO		n°	169			
Abitanti incremento		n°	5			
Funzioni						
		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		0		326		326
Industriale e artigianale		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		0		0		0
Direzionale e attività private di servizio		300		0		300
Turistico - Ricettiva alberghiero		500	20	0	0	500 20
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		500	20	0	0	500 20
Agriturismo		0	0	0	0	0 0
Standards urbani						
		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	3.568	0		3.568 21.1
Servizi istruzione di base		mq	0	0		0 0.0
Attrezzature d'interesse comune		mq	2.474	0		2.474 14.6
Spazi pubblici attrezzati		mq	9.906	4.834		14.740 87.2

15. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 4: Ciggiano.

UTOE 4: CIGGIANO						
Superficie territoriale		ha	34	0.34%		
Abitanti PS 2026		n°	593			
Abitanti 2020		n°	520			
Abitanti PO		n°	532			
Abitanti incremento		n°	12			
Funzioni		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		0		880		880
Industriale e artigianale		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		0		0		0
Direzionale e attività private di servizio		300		0		300
Turistico - Ricettiva alberghiero		0	0	0	0	0 0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	10	0	0	250 10
Agriturismo		0	0	0	0	0 0
Standards urbani		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	4.030	1.355		5.385 10.1
Servizi istruzione di base		mq	1.102	1.038		2.140 4.0
Attrezzature d'interesse comune		mq	1.652	536		2.188 4.1
Spazi pubblici attrezzati		mq	16.071	9.094		25.165 47.3

16. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 5: Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spioiano, Tuori.

UTOE 5: FRAZIONI						
Superficie territoriale		ha	58	0.58%		
Abitanti PS 2026		n°	1.007			
Abitanti 2020		n°	746			
Abitanti PO		n°	811			
Abitanti incremento		n°	65			
Funzioni		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		0		4.661		4.661
Industriale e artigianale		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		0		0		0
Direzionale e attività private di servizio		300		0		300
Turistico - Ricettiva alberghiero		375	15	0	0	375 15
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		625	25	0	0	625 25
Agriturismo		0	0	0	0	0 0
Standards urbani		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	8.683	4.571		13.254 16.3
Servizi istruzione di base		mq	0	1.973		1.973 2.4
Attrezzature d'interesse comune		mq	21.648	0		21.648 26.7
Spazi pubblici attrezzati		mq	39.152	17.246		56.398 69.5

17. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio.

UTOE 6: NUCLEI RURALI						
Superficie territoriale		ha	9	0.09%		
Abitanti PS 2026		n°	192			
Abitanti 2020		n°	165			
Abitanti PO		n°	186			
Abitanti incremento		n°	21			
Funzioni		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		0		1.466		1.466
Industriale e artigianale		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		0		0		0
Direzionale e attività private di servizio		300		0		300
Turistico - Ricettiva alberghiero		500	20	0	0	500 20
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	10	0	0	250 10
Agriturismo		125	5	0	0	125 5
Standards urbani		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	1.492	817		2.309 12.4
Servizi istruzione di base		mq	0	0		0 0.0
Attrezzature d'interesse comune		mq	355	157		512 2.8
Spazi pubblici attrezzati		mq	173	1.869		2.042 11.0

18. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili di abitanti, standard e interventi previsti nella UTOE 7: Territorio rurale.

UTOE 7: TERRITORIO RURALE						
Superficie territoriale		ha	9.437	93.98%		
Abitanti PS 2026		n°	1.958			
Abitanti 2020		n°	2.501			
Abitanti PO		n°	2.571			
Abitanti incremento		n°	70			
Funzioni		recupero		nuova ed.		Totale
		SE	p.l.	SE	p.l.	SE p.l.
Residenziale		5.000		0		5.000
Industriale e artigianale		0		0		0
Commerciale Media struttura di vendita		0		0		0
Direzionale e attività private di servizio		1.100		0		1.100
Turistico - Ricettiva alberghiero		0	0	0	0	0 0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		2.450	98	150	6	2.600 104
Agriturismo		5125	205	0	0	5125 205
Standards urbani		esistenti		increm.		Totale mq/ab
Parcheggi		mq	1.687	7.921		9.608 3.7
Servizi istruzione di base		mq	0	0		0 0.0
Attrezzature d'interesse comune		mq	8.517	0		8.517 3.3
Spazi pubblici attrezzati		mq	134	0		134 0.1

Le quantità, non previste nel PS e ricadenti nel territorio rurale, per le quali è stata espletata la procedura della Conferenza di Pianificazione non sono computate in questa comparazione del dimensionamento.

19. Le tabelle seguenti verificano le quantità minime di standard urbani e territoriali previsti dal Piano Operativo per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE.

DIMENSIONAMENTO PO: STANDARDS URBANI (OBIETTIVO PS - minimo 30 mq/ab)																																					
UTOE	abitanti PO	parcheggi * (Pp) DM 1444/68 2,5 mq/ab					istruzione base ** (Sb, Sb-Sd) DM 1444/68 4,5 mq/ab					attrezzature d'inter. comune (Sa, Sd, Sr, Sd-Sr, Ss-Sr) DM 1444/68 2 mq/ab					spazi pubblici attrezzati *** (Ps, Pz, Vg, Vp) DM 1444/68 9 mq/ab					standards urbani 18 mq/ab															
		esist.	increm.	totale	obiettivo PS		esist.	increm.	totale	obiettivo PS		esist.	increm.	totale	obiettivo PS		esist.	increm.	totale	obiettivo PS																	
					6 mq/ab	25,848				4,5 mq/ab	19,386				2,5 mq/ab	17 mq/ab				30 mq/ab																	
1	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq																	
2	4308	49.115	12.315	61.430	> 25.848	31.607	6.172	37.779	> 19.386	16.390	3.532	19.922	> 10.770	123.184	56.098	179.282	> 73.236																				
3	974	9.090	10.720	19.810	> 5.844	2.926	0	2.926	< 4.383	2.960	0	2.960	> 2.435	27.117	32.363	59.480	> 16.558																				
4	169	3.568	0	3.568	> 1.014	0	0	0	< 761	2.474	0	2.474	> 423	9.906	4.834	14.740	> 2.873																				
5	532	4.030	1.355	5.385	> 3.192	1.102	1.038	2.140	< 2.394	1.652	536	2.188	> 1.330	16.071	9.094	25.165	> 9.044																				
6	811	8.683	4.571	13.254	> 4.866	0	1.973	1.973	< 3.650	21.648	0	21.648	> 2.028	39.152	17.246	56.398	> 13.787																				
7	186	1.492	817	2.309	> 1.116	0	0	0	< 837	355	157	512	> 465	173	1.869	2.042	< 3.162																				
7	2571	1.687	7.921	9.608	< 15.426	0	0	0	< 11.570	8.517	0	8.517	> 6.428	134	0	134	< 43.707																				
Totale abitanti previsti nel PO		9.551																																			
Totale standards obiettivo PS				57.306				42.980				23.878				162.367		286.530																			
Totale esistente e incremento		77.665		37.699		115.364		>		35.635		9.183		44.818		>		53.996		4.225		58.221		>		215.737		121.504		337.241		>		555.644		58.2%	
				12.1%				4.7%				6.1%				35.3%																					

* Parcheggi (compresi quelli lungo strada negli spazi segnalati): le quantità dell'utote 7, come previsto ed ammesso dal PS, sono distribuite e verificate nelle altre utote
** Istruzione di base: le quantità, come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello comunale
*** Spazi pubblici attrezzati: le quantità delle utote 6 e 7, come previsto ed ammesso dal PS, sono distribuite e verificate nelle altre utote
Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spioano, Tuori
Nuclei rurali: Casacce, Gebbia, Malpertuso, Tribbio, Cornia

DIMENSIONAMENTO PO: STANDARDS TERRITORIALI (ART.4 DM 1444/68)																		
UTOE	abitanti PO	istruzione superiore (Si) *					attrezzature sanitarie e ospedaliere (Sa, Sh, Sh-Sa) **					parchi e impianti sportivi (Pp, Ps, Vp, Sd, Ss) ***					standards territoriali verifica	
		esistente	increm.	totale	totale DM		esistente	increm.	totale	totale DM		esistente	increm.	totale	totale DM		totale DM 1444/68	totale PO
					1,5 mq/ab	7,225				10,380	17,605				4,308	15 mq/ab		
1	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
2	4308	0	0	0	< 6.462	7.225	10.380	17.605	> 4.308	36.655	0	0	0	36.655	< 64.620	75.390	54.260	
3	974	0	0	0	< 1.461	9.950	0	9.950	> 974	0	0	0	0	< 14.610	17.045	9.950		
4	169	0	0	0	< 254	0	0	0	< 169	0	0	0	0	< 2.535	2.958	0		
5	532	0	0	0	< 798	122	0	122	< 532	0	0	0	0	< 7.980	9.310	122		
6	811	0	0	0	< 1.217	0	0	0	< 811	200	26.672	26.872	> 12.165	14.193	26.872	0		
7	186	0	0	0	< 279	0	0	0	< 186	0	0	0	< 2.790	3.255	0	0		
7	2571	0	0	0	< 3.857	0	0	0	< 2.571	24.957	72.650	97.607	> 38.565	44.993	97.607	0		
Totale abitanti previsti nel PO		9.551																
Totale standards DM 1444/68				14.327				9.551				143.265		167.143				
Totale esistente e incremento		0		0		0		0		0		0		0		0		
Totale esistente e incremento				0.0%				2.9%				16.9%				19.8%		

* Le aree per l'istruzione superiore (Si) non sono presenti nel territorio comunale e, come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello sovacomunale
** Le aree per le attrezzature sanitarie (Sa, Sh), come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello della USL 8
*** I parchi e gli impianti sportivi (Pp, Ps, Ss), come previsto ed ammesso dal PS, sono verificati a livello comunale; in queste aree sono state computate anche altre superfici (Pp, Sd) quando di stretta pertinenza delle suddette strutture o quando considerate attrezzature di evidente interesse sovacomunale
Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spioano, Tuori
Nuclei rurali: Casacce, Gebbia, Malpertuso, Tribbio, Cornia

Parte settima

Norme transitorie e finali

Art.128 – Misure di salvaguardie del Piano Operativo

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e su interventi soggetti a SCIA in contrasto con le previsioni contenute nel presente PO, in applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR n.65/2014.
2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1 non si applicano ai permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

Art.129– Piano Strutturale

1. Eventuali modifiche e integrazioni alle tavole relative agli approfondimenti sulla geomorfologia e sulla pericolosità geologica, idraulica e sismica non costituiscono variante al Piano Strutturale. Altri aggiornamenti a queste cartografie che si rendessero necessari a seguito del verificarsi di eventi naturali e/o di approfondimenti derivanti da studi tematici, rilievi e verifiche di dettaglio, potranno essere deliberati dal Consiglio Comunale, senza che l'adeguamento delle corrispondenti tavole costituisca variante al Piano Strutturale e/o al Piano Operativo.

Art.130 – Regolamento edilizio

1. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale provvederà alla modifica del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le definizioni e adeguarlo alle norme contenute nello stesso e integrarlo con i contenuti del Regolamento di attuazione dell'art. 216 della LR n.65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Art.131 – Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

1. Con riferimento all'art.95, comma 6 della LR n.65/2014, il Piano Operativo è corredato:
 - dal Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, con le indagini svolte attraverso specifici sopralluoghi e rilievi di edifici, servizi, attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (di proprietà del Comune di Civitella in Val di Chiana e/o privati di interesse collettivo), collocati all'interno dei principali centri abitati, in particolare nelle aree e lungo gli assi dei "luoghi centrali";
 - dal Programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, che stabilisce la priorità delle azioni necessarie e degli interventi da prevedere per la messa a norma di quelle stesse strutture.
2. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è stato effettuato durante l'elaborazione del presente PO, esso è costituito dai seguenti elaborati:
 - relazione generale;
 - schede di rilievo delle attrezzature rilevate, con riportata l'ubicazione, il grado di accessibilità e l'indicazione delle opere necessarie per rendere le strutture (edifici, spazi, strade) pienamente accessibili.Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati: l'Amministrazione

Comunale potrà estendere il censimento ad altri ambiti che contengano funzioni analoghe a quelle già censite e inserire nel programma interventi che interessino interi tratti della rete pedonale per consentire il miglioramento della fruizione nei diversi insediamenti.

3. Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche individua la strategia operativa per l'eliminazione delle stesse nelle strutture pubbliche e negli "spazi urbani condivisi" all'interno dei centri civici e dei luoghi centrali del territorio comunale.

Nel programma vengono selezionati gli interventi che l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta ad inserire nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e/o ad applicare e fare applicare (attraverso il rispetto degli indirizzi) nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà comunali e private di interesse pubblico.

4. Gli interventi necessari per l'implementazione dell'accessibilità nelle attrezzature di interesse pubblico esistenti sono riconducibili alle seguenti tipologie operative:

- introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

Art.132 – Situazione esistenti difformi da quelle previste, aree non in attuazione

1. Gli edifici, le unità immobiliari e le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività che risultino in contrasto con le previsioni e le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Operativo e con le prescrizioni relative alle

aree siglate PA, PUC, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; oltre agli interventi atti a garantire l'incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti, la bonifica e/o la sostituzione di elementi dannosi per la salute (materiali inquinanti, amianto, ecc.), fatto salvo inoltre quanto previsto al comma 12, dell'art. 117, delle presenti norme.

2. Gli edifici che risultino compresi entro il perimetro di aree del territorio interessate da interventi di trasformazione previsti dal Piano Strutturale per le quali non è prevista l'attuazione nel presente PO, con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs, mc, mr), possono essere oggetto esclusivamente dei seguenti tipi di intervento: (Mo), (Ms), (Rc1), (Rc2), (Ri1), (Ri2), (Se); oltre agli interventi atti a garantire l'incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti, la bonifica e/o la sostituzione di elementi dannosi per la salute (materiali inquinanti, amianto, ecc.), fatto salvo inoltre quanto previsto al comma 12, dell'art. 117, delle presenti norme.

Al fine di permettere il corretto funzionamento delle attività industriali e artigianali esistenti alla data di adozione del presente PO, sono ammessi negli edifici con destinazione d'uso esclusivamente produttiva ampliamenti una tantum, fino a un massimo di 50 mq. di SE, per la realizzazione di servizi e vani accessori finalizzati al miglioramento degli ambienti di lavoro, previa acquisizione di un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale (che si riserva la possibilità di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo).

3. I poteri di deroga al Piano Operativo possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 97 della LR n.65/2014.

Art.133 – Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Nelle fasce di rispetto per l'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza, basate sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla (in riferimento al DPCM 08/07/2003 e al DM 29/05/2008), non è "consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore", secondo quanto previsto dalla L n.36/2001.

Per gli elettrodotti sono individuate e riportate negli elaborati del Piano Operativo le "Distanze di Prima Approssimazione" (Dpa) fornite dai gestori degli impianti (DM 29/05/2008).

2. Qualora fosse richiesta l'edificabilità in zone che ricadono all'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" (Dpa) sarà obbligatorio chiedere al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto tridimensionale nella posizione individuata, per verificare la compatibilità del progetto con l'obiettivo di qualità dei 3 microtesla.

3. Per l'installazione degli impianti di telefonia mobile il Piano Operativo assume e conferma come idonee le aree già individuate nel "Piano di localizzazione degli impianti di telefonia" di cui alle delibere di GM n. 149 del 15/07/2000, n. 2014 del 14/10/2000, di CC n. 46 del 16/07/2002. Per quanto riguarda i criteri di localizzazione dei suddetti impianti, si rimanda a quelli di cui all'art. 11 della LR 49/2011.

Art.134 – Norme transitorie e finali

1. Sono fatti salvi i piani attuativi e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) già adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

Nel caso di eventuali proposte di varianti, queste saranno subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

Le aree interessate da piani attuativi già approvati e/o convenzionati, siglate PA*, sono le seguenti:

UTOE	PA *	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
1_pieve-togoleto-badia	PA * 133	DCC 36 DEL 05/08/2013	23/06/00
1_pieve-togoleto-badia	PA * 149	DCC 21 DEL 23/05/2016	28/12/16
1_pieve-togoleto-badia	PA * 155	DCC 73 DEL 22/11/2007	08/03/10
1_pieve-togoleto-badia	PA * 169	BURT 8/04/2020	16/03/22
1_pieve-togoleto-badia	PA * 170	DCC 43 DEL 27/07/2009	10/05/10
1_pieve-togoleto-badia	PA * 184	BURT DEL 29/08/2018,	NON CONVENZIONATO
1_pieve-togoleto-badia	PA * 202	BURT 07/12/2016	NO OPERE PUBBLICHE
2_viciomaggio	PA * 165	DCC 35 DEL 16/06/2010	NON CONVENZIONATO
2_viciomaggio	PA * 196	DCC 49 DEL 13/06/2016	11/02/18
2_viciomaggio	PA * 197	BURT DEL 15/02/2017	24/02/17
2_viciomaggio	PA * 198	BURT DEL 12/12/2018	04/08/17
3_civitella	PA * 189	DCC 27 DEL 28/06/2014	11/11/14
4_cigliano	PA * 201	DCC 18 DEL 15/04/2016	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE DAL COMUNE
5_frazioni	PA* 139	DCC 44 DEL 04/09/2004	21/04/05
5_frazioni	PA * 178	DCC 67 DEL 29/12/2010	NON CONVENZIONATO (Non sono previste opere pubbliche)
5_frazioni	PA * 180	DCC 22 DEL 24/03/2011	11/10/11
7_territorio rurale	PA* 137	DCC 42 DEL 04/09/2013	15/02/2005
7_territorio rurale	PA * 164	DCC 19 DEL 23/04/2009	28/02/12
7_territorio rurale	PA * 183	DCC 54 DEL 29/07/2011	26/10/11
7_territorio rurale	PA * 190	DCC 22 DEL 04/06/2013	NON CONVENZIONATO
7_territorio rurale	PA * 195	DCC 20 DEL 29/04/2014	NON CONVENZIONATO (Non sono previste opere pubbliche)

2. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati e alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

3. Gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari per aggiornare o integrare i riferimenti contenuti negli articoli delle presenti norme relativi a leggi, decreti, disposizioni statali o regionali, sono effettuati dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al presente Piano Operativo.